

Actividad Formativa Equivalente a Tesis para optar al grado de  
Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios.

**“LEGISLACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS.  
ANÁLISIS Y PROPUESTAS”**



**Alumno: Abogado Lohengrin Cortés Cea.**

**Profesor Guía: Dra. Arquitecto M. Eugenia Pallarés Torres.**

**Santiago, marzo 2020.**



## ÍNDICE.

### “LEGISLACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS. ANÁLISIS Y PROPUESTAS.”

<b>CAPÍTULO INTRODUCTORIO.</b>	17
<b>1. ANTECEDENTES.</b>	17
1.1. Problemática.	17
1.2. Características.	19
1.3. Efectos de la problemática.	22
1.4. Contexto afectado por la problemática.	22
1.4.1. Desarrollo Inmobiliario.	22
1.4.2. Pequeños Inversionistas.	22
1.4.3. Personas que no pueden acceder al mercado de viviendas nuevas.	23
<b>2.- ¿ES POSIBLE ACTUALIZAR Y MEJORAR LA LEY N° 18.101?</b>	23
2.1. En lo sustantivo.	23
2.2. En lo procesal.	23
<b>3.- OBJETIVO GENERAL.</b>	24
<b>4.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.</b>	24
<b>5.- METODOLOGÍA.</b>	24
5.1. Análisis de la evolución histórica de la legislación nacional, respecto del arrendamiento de inmuebles urbanos.	24
5.2. Estudio crítico de la legislación sustantiva y procesal, sobre el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos.	24
5.3. Análisis comparativo del contrato de arrendamiento en legislaciones extranjeras, con mayor desarrollo y experiencia, en arrendamiento de inmuebles urbanos (Colombia y España).	25
5.4. Estudio y ponderación de datos recopilados, a fin de generar una propuesta de actualización y mejoras, a la legislación especial sobre arrendamiento de inmuebles urbanos.	25
<b>6. RESULTADOS ESPERADOS.</b>	25
<b>7. ESTADO DEL ARTE.</b>	26
7.1. Tratamiento en la legislación nacional del contrato de arrendamiento.	26
7.2. Ámbito de aplicación y competencias de la Ley 18.101.	26
7.3. Problemática judicial.	27
<b>8. SÍNTESIS.</b>	30

**CAPÍTULO 1. ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN NACIONAL  
RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS. 33**

1.1. Ley N° 6.844 publicada el Diario Oficial de 04 de marzo de 1941, titulada “Normas relativas a los Arriendos”.	33
a. ¿Qué se entiende por “normas de orden público”?	33
b. Límite máximo legal para las rentas de arrendamiento.	34
c. Notificación a Empresas de suministros.	34
d. “Descuento por Planilla”.	35
e. Negativa del propietario de un inmueble a arrendar a familias con niños.	35
f. Obligación de confeccionar Inventario.	35
g. La mora purga la mora.	35
h. Subarrendatarios.	36
i. Contexto y aplicación de la Ley 6.844.	36
j. Buena Fe Contractual.	36
k. Tribunales competentes y procedimiento.	36
l. Plazo para las reclamaciones de los Arrendatarios.	37
m. Materias exceptuadas de la Ley N° 6.844.	37
1.2. Ley N° 7.747 publicada en el Diario Oficial de 24 de diciembre de 1943.	37
1.3. Ley N° 9.135, publicada en el Diario Oficial de 30 de octubre de 1948, “Sobre Habitaciones Económicas”.	38
1.4. Ley N° 11.151 Diario Oficial 05 de febrero de 1953 “Concede al Presidente de la República Facultades para Reorganizar las Diferentes Ramas de la Administración Pública”.	38
1.5. Decreto con Fuerza de Ley N° 211, 12 septiembre 1953. Regula las Rentas de Arrendamiento y Subarrendamiento de Inmuebles destinados a la Habitación o a Locales Comerciales o Industriales.	39
Facultades extraordinarias de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, requisamiento de propiedades y suspensión lanzamiento del arrendatario vencido.	40
1.6. Ley N° 11.622 publicada en el Diario Oficial de 25 de septiembre de 1954 “Reglamenta el Arrendamiento de Inmuebles por Casas o Departamentos, Piezas, Secciones o Locales y Fija la Renta Máxima que podrá cobrar por dichos Arrendamientos”.	40
a. Norma de orden público.	40
b. Límite máximo legal para las rentas de arrendamiento.	40
c. Notificación a Empresas de suministros.	41
d. “Descuento por Planilla”.	41
e. Negativa del propietario de un inmueble a arrendar a familias con niños.	42
f. Limitaciones al pago anticipado de Rentas y al “mes de garantía”.	42

g. Desahucio.	42
h. Situación del arrendatario o subarrendatario, contratantes diligentes.	43
i. Sistema de Valoración Probatoria.	43
j. Atribuciones Superintendencia, defensa de arrendatarios y cese requisamiento de propiedades.	44
k. Tribunales competentes y procedimiento.	44
l. Plazos para ejercer los derechos de Arrendatarios y Subarrendatarios, Prescripción.	44
m. Materias exceptuadas de la Ley N° 11.622.	44
n. Otras Sanciones.	45
1.7. Ley N° 17.410 Diario Oficial 18 de febrero de 1971, "Faculta a Jueces para Suspender Lanzamientos en Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento o de Comodato Precario".	45
1.8. Decreto Ley N° 964 Diario Oficial 12 abril 1975, "Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos".	45
a. Título Primero. Ámbito de Aplicación.	46
b. Título Segundo. Renta y Garantía.	46
c. Pago Anticipado y "Mes de Garantía".	47
d. Título Tercero. Desahucio y Restitución.	48
e. Plazos de Desahucio y "mes por año".	49
f. Título IV Sanciones.	49
g. Título V. Procedimiento y Competencia.	50
h. Norma sobre apreciación probatoria "en conciencia".	51
i. Competencia exclusiva de los Tribunales Ordinarios y prohibición expresa de Arbitraje.	51
j. Título Sexto. Atribuciones de la Dirección de Industria y Comercio.	51
k. Título Séptimo. Disposiciones Generales.	51
1.9. Ley N° 18.101 Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, publicada en el Diario Oficial 29 de enero de 1982 (con las modificaciones incorporadas por la Ley N° 19.866 D.O. 11.04.2003).	52
a. Título I. Ámbito de aplicación de la ley.	52
b. Título II. Desahucio y Restitución.	53
Contratos pactados mes a mes y los de duración indefinida.	53
Contratos a plazo fijo, inferiores a un año.	53
c. Facultad de Subarrendar.	53
d. Terminación arrendamiento por vencimiento de su plazo o por extinción del derecho del arrendador u otra causa.	53
e. Título III. De la competencia y del procedimiento.	54
f. Derecho Legal de Retención.	54
g. Terminación del Contrato de Arrendamiento, por falta de pago de la renta.	55

h. Efectos de la sentencia recaída en los juicios de arrendamientos, respecto de los subarrendatarios.	55
i. Facultad Judicial de suspender el lanzamiento del arrendatario vencido.	56
j. Notificación a Empresas de Suministros.	56
k. Iniciativa probatoria del Juez.	57
l. Efectos sentencia denegatoria respecto del arrendador demandante.	57
m. Tribunales Competentes.	57
n. Título IV. Disposiciones Generales.	57
ñ. Reajustes e intereses en caso de Mora.	57
o. Negativa del Arrendador a recibir la Renta o a otorgar el Recibo.	58
p. Derecho Legal de Retención del Arrendador.	58
q. Sanciones (Multas).	58
r. Título V. Disposiciones Varias.	59
s. Disposiciones Transitorias.	59
1.10. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 1.	59

**CAPÍTULO 2. CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LEGISLACIÓN SUSTANTIVA, CÓDIGO CIVIL Y NORMAS ESPECIALES.** 61

2.1. Explicaciones previas.	61
2.2. ¿Por qué estudiar las normas del Código Civil?	61
2.3. Concepto, caracterización y obligaciones esenciales.	61
2.4. Concepto legal.	62
2.5. Párrafo 1° Del arrendamiento de cosas.	62
2.6. Precio o Renta de arrendamiento.	63
2.7. Denominación de las partes contratantes.	63
2.8. Subarriendo.	63
2.9. Carácter consensual del contrato del arrendamiento.	63
2.10. Obligaciones del Arrendador.	64
1. Obligación de entregar al arrendatario la cosa arrendada.	64
2. Obligación de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendada.	65
3. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.	67
4. Obligación de reembolso de mejoras o expensas.	71
2.11. Obligaciones del arrendatario, en el arrendamiento de cosas.	74
1. Diligencia o cuidado que debe emplear el arrendatario (Art. 1939).	74

2. Obligación de realizar las reparaciones locativas.	75
3. Obligación de pagar el precio o renta y Derecho legal de retención del Arrendador.	75
4. Prohibición de ceder el arriendo o de subarrendar, salvo expresa autorización del arrendador.	77
5. Obligación de restituir la cosa al finalizar el arrendamiento.	79
6. Restitución de la cosa arrendada, en el caso de bienes raíces.	79
7. Mora del arrendatario, en la restitución de la cosa arrendada.	80
2.12. Expiración del contrato de arrendamiento de cosas.	80
1. Contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, el desahucio.	81
2. Contratos de arrendamiento con tiempo forzoso y voluntario.	82
3. Contratos de arrendamiento con tiempo determinado.	82
4. Terminación del arrendamiento por desahucio o por expiración de su plazo y pago de las rentas.	82
5. Terminación del arrendamiento por desahucio u otros modos.	82
6. La “tácita reconducción” en el caso de los Inmuebles.	83
7. Efectos de la renovación del arrendamiento respecto de las cauciones constituidas por terceros.	83
8. Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por causa independiente de su voluntad.	84
9. Excepción al derecho legal de retención del arrendatario.	84
10. Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada y los perjuicios del arrendatario.	84
11. Arrendamiento y Expropiación.	85
1. Normas constitucionales.	85
2. Normas del Código Civil.	85
12. Extinción del Derecho del Arrendador por hecho o culpa suyos.	86
13. ¿Quiénes están obligados a respetar el arrendamiento?	86
14. Extinción del derecho del arrendador y subarrendatarios.	87
15. Pacto de no enajenar la cosa arrendada.	88
16. Embargo de la Cosa Arrendada, insolvencia del Arrendador.	88
17. Insolvencia del Arrendatario.	89
18. Reparaciones que impidan, en todo o parte, el goce de la cosa arrendada.	89
19. Necesidad sobreviviente del arrendador de usar la cosa arrendada.	89
2.13. Arrendamientos contratados por tutores o curadores; por el padre o madre como administradores de los bienes del hijo; o por el marido o la mujer como administradores de los bienes sociales y del otro cónyuge.	90
2.14. Revisión de las normas particulares del mismo Código Civil relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios.	90

1. Vigencia y aplicación normas del Código Civil.	90
2. Reparaciones locativas.	90
3. Derechos del arrendador en caso de incumplimiento.	91
3.1. Indemnización de perjuicios y cese del arrendamiento.	91
3.2. Derecho a expeler al arrendatario (inquilino) y a sus subarrendatarios.	91
4. Arriendo de casa o aposento amoblado.	92
5. Responsabilidades del arrendador.	92
6. Desahucio.	92
7. Necesidad de requerir de pago al arrendatario para constituirle en mora.	92
2.15. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 2.	93

**CAPÍTULO 3. CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA LEGISLACIÓN PROCESAL SOBRE EL ARRENDAMIENTO. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y NORMAS ESPECIALES.** 95

3.1. Explicaciones previas.	95
3.2. Juicios o Procedimientos Especiales del contrato de arrendamiento.	96
3.3. Precisión.	96
3.4. Caracterización y análisis de los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento.	97
3.4.1. Procedimiento de Desahucio (Arts. 588 a 596 del C.P.C.).	97
1. Desahucio, clasificación.	98
2. Desahucio extrajudicial.	98
2.1. Oposición al desahucio y reclamación.	98
2.2. Rechazo de la reclamación al desahucio.	99
2.3. Reclamación del desahucio acogida.	99
2.4. Sentencia Definitiva y recursos.	99
2.5. Silencio e inactividad del Contratante Desahuciado.	99
2.6. Sentencia Definitiva y recursos.	100
2.7. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.	100
2.8. Procedimiento de desahucio judicial.	101
2.8.1. Reclamación del contratante desahuciado.	101
1. Objeto y cometidos procesales de la Audiencia o Comparendo.	102
2. Notificación de la resolución que recae en la reclamación y cita a comparendo.	102
3. Desarrollo de la audiencia o comparendo.	102
4. Acta de la audiencia o comparendo.	103
5. Sentencia Definitiva.	103



5.1. Sentencia que desecha la reclamación.	103
5.2. Sentencia que acoge la reclamación.	103
2.8.2. Contratante desahuciado no reclama.	103
1. Sentencia definitiva.	104
1.1. La sentencia debe desestimar el desahucio.	104
1.2. La sentencia debe acoger la pretensión del contratante que desahucia.	105
1.3. Precisión de orden práctico.	105
2. Recursos destinados a impugnar la sentencia definitiva.	106
2.1. Recurso de Apelación.	106
2.2. Recurso de Casación en la Forma.	107
3. Sentencia de segunda instancia y recursos procesales.	107
4. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.	107
5. Ejecución de la sentencia definitiva.	107
5.1. Explicación previa.	107
5.2. Ejecución de la sentencia de desahucio.	108
5.2.1. Cosa arrendada mueble.	108
5.2.2. Ejecución de las sentencias.	108
5.2.3. Cosa arrendada inmueble, “el lanzamiento”.	109
5.2.4. La sentencia de desahucio y restitución, es de aquellas que “causan ejecutoria”.	109
5.2.5. Solicitud de Lanzamiento.	109
5.2.6. Efectos de la notificación de la orden de lanzamiento.	110
5.2.7. Solicitud de auxilio de la fuerza pública.	110
5.2.8. Alcance práctico del procedimiento de lanzamiento, en la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.	110
6. Problemática actual, de orden práctico, del lanzamiento.	111
3.4.2. Procedimiento de Restitución de la cosa arrendada, por la expiración del tiempo convenido para la duración del arrendamiento o, por la extinción del derecho del arrendador (Art. 604 C.P.C.).	112
1. Objeto del Procedimiento.	112
2. Procedimiento y su tramitación.	112
3. Plazo del demandado, para oponerse.	113
4. Situación de los inmuebles.	113
5. Alcance de la norma sobre inmuebles.	113
6. Tramitación del Procedimiento.	114
7. Sentencia definitiva.	114
8. Recurso de Casación en la Forma.	114
9. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.	114
3.4.3. Procedimiento de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por falta de	

pago de la renta (Art. 611 CPC).	115
1. Objeto del procedimiento.	115
2. Cosa pedida.	116
3. Acción y sentencia de condena futura.	116
4. Causa de pedir.	116
5. Tramitación del Procedimiento.	116
6. Reconvenciones de pago.	117
7. Sentencia definitiva.	118
8. Recurso de apelación.	119
9. Recurso de Casación en la Forma.	119
10. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.	119
11. Precisiones respecto del alcance práctico de este procedimiento.	119
3.4.4. Procedimiento destinado, a hacer valer el derecho legal de retención, que la ley concede en favor del arrendador (Arts. 597, 598 y 599 del C.P.C.).	120
1. Derecho Legal de Retención.	
2. Derecho legal de retención en el Código de Procedimiento Civil.	120
3. Derecho legal de retención, como medida precautoria.	120
4. ¿Qué son las medidas precautorias?	120
5. Provisionalidad de las medidas precautorias.	121
6. Normas de las medidas precautorias, aplicables al Derecho Legal de Retención.	121
7. Requiere ser declarado judicialmente.	121
8. Procedimiento para hacerlo valer.	121
8.1. Vía incidental.	122
8.2. Vía principal.	122
9. Efectos jurídicos respecto de los bienes retenidos y preferencia de los créditos.	122
10. Substitución de los bienes retenidos y comunicación de la preferencia de los créditos.	122
11. Facultad Judicial de restringir el alcance de la retención.	122
12. Derecho Legal de Retención en los procedimientos especiales del arrendamiento.	122
13. Medida provisional de auxilio policial.	123
14. Precisión respecto del alcance práctico del Art. 598 del C.P.C.	123
3.4.5. Procedimiento destinado a hacer valer, el derecho legal de retención, que la ley concede en favor del arrendatario (Arts. 597, 598 y 599 del C.P.C.).	123
1. Tramitación y fallo del derecho legal de retención del arrendatario, procedimiento.	124
2. El Derecho legal de retención no es una defensa jurídica para enervar la pretensión del arrendador.	124
3. Sentencia y Apelación	124
4. Derecho Legal de Retención en la Ley N° 18.101.	124
3.4.6. El procedimiento especial, contemplado en la Ley N° 18.101 Sobre arrendamiento de	

predios urbanos.	125
3.5. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 3.	125
<b>CAPÍTULO 4. COMPARACIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN LEGISLACIONES DE PAÍSES CON MAYOR DESARROLLO EN LA MATERIA (COLOMBIA Y ESPAÑA).</b>	127
4.1. Arrendamiento de inmuebles urbanos en Colombia.	127
4.1.1. Arrendamiento con fines habitacionales.	127
1. Perfeccionamiento del Contrato y contenidos mínimos.	128
2. Clasificación.	128
3. Plazo del contrato y su prórroga.	129
4. Obligaciones de los Contratantes, “solidaridad”.	129
5. Obligaciones del Arrendador.	130
6. Obligaciones del Arrendatario.	130
7. Pago por consignación.	131
8. Comprobación del Pago.	131
9. Dirección para recibir Notificaciones.	131
10. Obligaciones en Dinero y su Exigibilidad.	131
11. Arrendamiento y empresas de suministros.	131
11.1. Garantías o Fianzas.	131
11.2. Aviso a Empresas de Servicios Públicos (suministros).	132
11.3. Carácter esencial de la constitución de las Garantías.	132
11.4. Responsabilidad por el pago de Servicios Públicos (suministros).	132
11.5. Reconexión o reposición de suministros.	132
12. Prohibición de Depósitos y Caucciones Reales.	132
13. Subarriendo y Cesión del Contrato.	133
14. Renta de Arrendamiento. Máximo legal y reajustabilidad.	133
15. Terminación Contrato de Arrendamiento.	134
16. Terminación por mutuo acuerdo.	134
17. Terminación Unilateral, por parte del Arrendador.	134
18. Requisitos terminación unilateral del arrendador, mediante preaviso con indemnización.	135
19. Terminación Unilateral, por parte del Arrendatario.	136
20. Requisitos terminación unilateral del Arrendatario, mediante preaviso con indemnización.	136
21. Derecho de Retención.	137
22. Descuento por reparaciones indispensables no locativas.	137
23. Reembolso de las “mejoras útiles”.	138
24. Personas dedicadas al Arrendamiento.	139

25. Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, “autoridades territoriales competentes”.	139
26. Funciones de las “autoridades territoriales competentes”.	139
1. Funciones relativas al Contrato de arrendamiento.	139
2. Funciones de control, inspección y vigilancia.	140
3. Sanciones.	140
27. Aspectos Procesales.	141
4.1.2. Arrendamiento con fines comerciales.	141
1. Establecimiento de Comercio y sus elementos.	141
2. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.	142
3. Indemnización al arrendatario.	142
4. Derecho de preferencia del arrendatario.	143
5. Subarriendo y cesión del contrato.	143
6. Normas de Orden Público.	144
4.1.3. Los Juicios de Arrendamiento en el Código General del Proceso de Colombia (Ley 1564 de 2012).	144
1. Restitución del inmueble arrendado	144
1.1. Demanda.	144
1.2. Notificaciones.	144
1.3. Falta de oposición del demandado.	145
1.4. Contestación, mejoras y consignación.	145
1.5. Compensación de créditos.	146
1.6. Trámites declarados inadmisibles a priori, por expresa disposición de la Ley.	146
1.6.1. Demanda reconvenzional.	146
1.6.2. Intervención de terceros excluyentes y de terceros coadyuvantes.	146
1.6.3. Acumulación de procedimientos.	146
1.6.4. Exención del trámite de la conciliación previa obligatoria.	147
1.7. Embargos y secuestros.	148
1.8. Restitución provisional.	149
1.9. Única instancia.	149
2. Otros procesos de restitución de inmuebles.	149
4.2. Arrendamiento de inmuebles urbanos en España.	150
1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (última modificación 31 de marzo de 2015).	152
1.1. Ámbito de Aplicación.	152
1.2. Arrendamiento de vivienda.	152
1.3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.	153
1.4. Normativa aplicable.	153

1.5. Articulación de la Autonomía de la Voluntad y Normas de aplicación Imperativa en la Ley 29/1994.	154
1.6. Cesión del Contrato de Arrendamiento y Subarriendo.	155
1.7. Duración del Contrato. Mínimo legal y Prórrogas.	156
1.8. Contratos inscritos en el Registro Público de Propiedad.	157
1.9. Subrogación.	157
1.10. Subrogación del Arrendatario.	158
1.11. Subrogación del Arrendador.	158
1.12. Derecho de adquisición preferente del arrendatario.	158
1.13. Resolución del Contrato.	158
1.14. Extinción del Arrendamiento.	159
1.15. Registro de Arrendatarios Morosos.	159
2. Procedimientos Judiciales por rentas impagas.	160
2.1. Procedimiento Monitorio.	160
2.1.1. Petición inicial del procedimiento monitorio.	161
2.1.2. Admisión de la petición y requerimiento de pago.	161
2.1.3. Incomparecencia del deudor requerido y despacho de la ejecución.	162
2.1.4. Oposición del deudor.	162
2.2. Juicio verbal de desahucio.	162
2.2.1. Ámbito del juicio verbal.	162
2.2.2. La demanda en el Juicio Verbal.	163
2.2.3. Citación para la Audiencia de “la vista”.	163
2.2.4. Inasistencia de las partes a la vista (Art. 442 LEC).	165
2.2.5. Desarrollo de la audiencia de “la Vista” de la causa.	165
2.2.6. Regla especial sobre limitación de las defensas, en juicios de arrendamiento.	165
2.2.7. Prueba en el “Juicio Verbal”.	166
2.2.8. Resoluciones sobre la prueba y recursos.	166
2.2.9. Sentencia Definitiva. Casos especiales de ausencia del efecto de “cosa juzgada”.	166
3. Procedimientos Judiciales y Arrendamiento Urbano, evolución.	167
3.1. Estadísticas judiciales.	167
3.2. Situación en el año 2018.	167
4.3. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 4.	168
<b>CAPÍTULO 5. PROPUESTA DE ACTUALIZACIONES Y MEJORAS A LA LEGISLACIÓN SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS, TANTO EN LO SUSTANTIVO, COMO EN LO PROCESAL.</b>	172
5.1. Necesidad.	172

5.2. Posibilidad.	173
5.3. Cómo.	173
5.3.1. Modificaciones al Título I de la Ley 18.101 Ámbito de aplicación de la Ley.	173
5.3.2. Modificaciones propuestas al Título II de la Ley 18.101 Desahucio y Restitución.	175
5.3.3. Modificaciones propuestas al Título III de la Ley 18.101 De la competencia y del procedimiento.	180
5.3.4. Propuesta de nueva redacción para el Artículo 8° de la Ley 18.101.	182
5.3.4.1. Análisis de la norma sobre apreciación probatoria.	196
5.3.4.2. Propuesta de norma sobre apreciación probatoria.	196
5.3.4.3. Análisis de las normas sobre recursos de reposición y apelación.	197
5.3.4.4. Propuestas de normas sobre recursos de reposición y apelación.	198
5.3.4.5. Propuesta de norma sobre comparecencia en Juicio.	199
5.3.4.6. Propuesta de norma sobre el denominado “mes de garantía”.	200
5.3.4.7. Propuestas de modificaciones y comentarios a las otras normas de la Ley 18.101.	201
Artículo 9. Derecho legal de retención del arrendatario.	201
Artículo 12. Derecho de los subarrendatarios a enervar acción del arrendador.	205
Artículo 13.- Restitución del Inmueble.	206
Artículo 15.- Facultades Probatorias del Tribunal.	209
Artículo 17.- Arrendamiento de Inmuebles Urbanos y tribunal competente.	210
Artículo 19. Disponibilidad de los derechos de los arrendatarios.	212
Artículo 23 bis. Derecho legal de retención del arrendador.	214
Artículo 23 ter. Autorización para la mudanza y salvoconducto.	216
Artículo 24 bis. Registro nacional de sentencias en procedimientos de arrendamiento.	218
5.4. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 5.	221
<b>CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES GENERALES.</b>	227
<b>7. BIBLIOGRAFÍA.</b>	231

## ÍNDICE, GRÁFICOS, IMÁGENES Y TABLAS.

<b>Gráfico 1. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013.</b>	18
Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., 2016. “Estimación y Análisis de Precios de Arriendo Residencial para las Capitales Regionales”. (ID 587-2-LP15). <a href="http://www.minvu.cl">www.minvu.cl</a>	
<b>Gráfico 2. Desarrollo de la venta y el arriendo y Relación de los ingresos del hogar por quintil versus gastos en arriendo.</b>	18
Fuente: Techo Chile y Mercado Libre Clasificados (Portalinmobiliario.com) / Centro de investigación Social (CIS) a partir de CASEN 2015.	
<b>Gráfico 3. Tenencia de la vivienda por estado civil y edad en Colombia, área urbana.</b>	150
Fuente: Blanco, Andrés; Volpe, Federica (2015). “Alquiler en Números: La tenencia de Vivienda en América Latina y el Caribe”. Washington, D.C. Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo BID. p.39.	
<b>Imagen 1. Chillán, Terremoto 1939.</b>	19
Fuente: DIBAM, 2018. “Las grandes catástrofes sísmicas de nuestra Historia. Los Terremotos en Chile”. <a href="http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-71049.html">http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-71049.html</a>	
<b>Imagen 2. Esquema general de los procedimientos especiales del arrendamiento.</b>	97
Fuente: Elaboración propia (2019).	
<b>Tabla 1. Ingresos judiciales a nivel nacional, año 2016.</b>	21
Fuente: INE (2016) Informe Anual de Justicia. Cuadros Estadísticos INE <a href="http://www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4">www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4</a>	
<b>Tabla 2. Ingresos judiciales a nivel nacional año 2016, detalle.</b>	29
Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes contenidos en Informe Anual de Justicia 2016, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas). <a href="http://www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4">www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4</a>	
<b>Tabla 3. Ingresos judiciales a nivel nacional año 2018, detalle.</b>	30

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes contenidos en Informe Anual de Justicia 2018, Cuadros Estadísticos INE

<https://www.ine.cl/estadisticas/sociales/seguridad-publica-y-justicia/justicia>

**Tabla 4. Desahucios de alquiler.**

167

Fuente: Barómetro Social, España (2018), a partir de la Estadística del Consejo General del Poder Judicial. Colectivo Loé. Derecho a la vivienda y Negocio Inmobiliario: 1,7 millones de desahucios (I). 05 febrero 2019, de Colectivo Loé - Intervención Sociológica - Tangente Grupo Cooperativo. Sitio web: <https://barometrosocial.es/archivos/1460>

**Tabla 5. Lanzamientos forzados (de propiedad o alquiler).**

167

Fuente: Barómetro Social, España (2018), a partir de la Estadística del Consejo General del Poder Judicial. Colectivo Loé. Derecho a la vivienda y Negocio Inmobiliario: 1,7 millones de desahucios (I). 05 febrero 2019, de Colectivo Loé - Intervención Sociológica - Tangente Grupo Cooperativo. Sitio web: <https://barometrosocial.es/archivos/1460>



## **CAPÍTULO INTRODUCTORIO.**

### **1. ANTECEDENTES.**

#### **1.1. PROBLEMÁTICA.**

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, en el espacio urbano, constituye un área relevante del negocio inmobiliario, en sus diversas modalidades, ya sea arriendo de casas, o bien, unidades en régimen de copropiedad inmobiliaria, sea con fines habitacionales, comerciales o de servicios (oficinas, locales, bodegas, Etc.), en sus diversas escalas.

Así, por una parte -y en su momento- mayores facilidades de acceso al crédito hipotecario, permitieron a un grupo considerable de personas, adquirir una segunda y hasta una tercera vivienda, para ser destinadas al arriendo, obteniendo así rentabilidades más seguras, en comparación, con las tasas que ofrecen el Mercado Financiero o las Administradoras de Fondos de Pensiones. En el otro extremo, un porcentaje relevante de la población, no está en condiciones de acceder al mercado de créditos hipotecarios y, por tanto, forzosamente deberá arrendar, por ejemplo, de acuerdo a un reciente estudio en la Región Metropolitana, de cada diez hogares, 5,6 no pueden acceder al mercado privado de viviendas nuevas (Truffello, Valenzuela y Bauzá, 2018).<sup>1</sup>

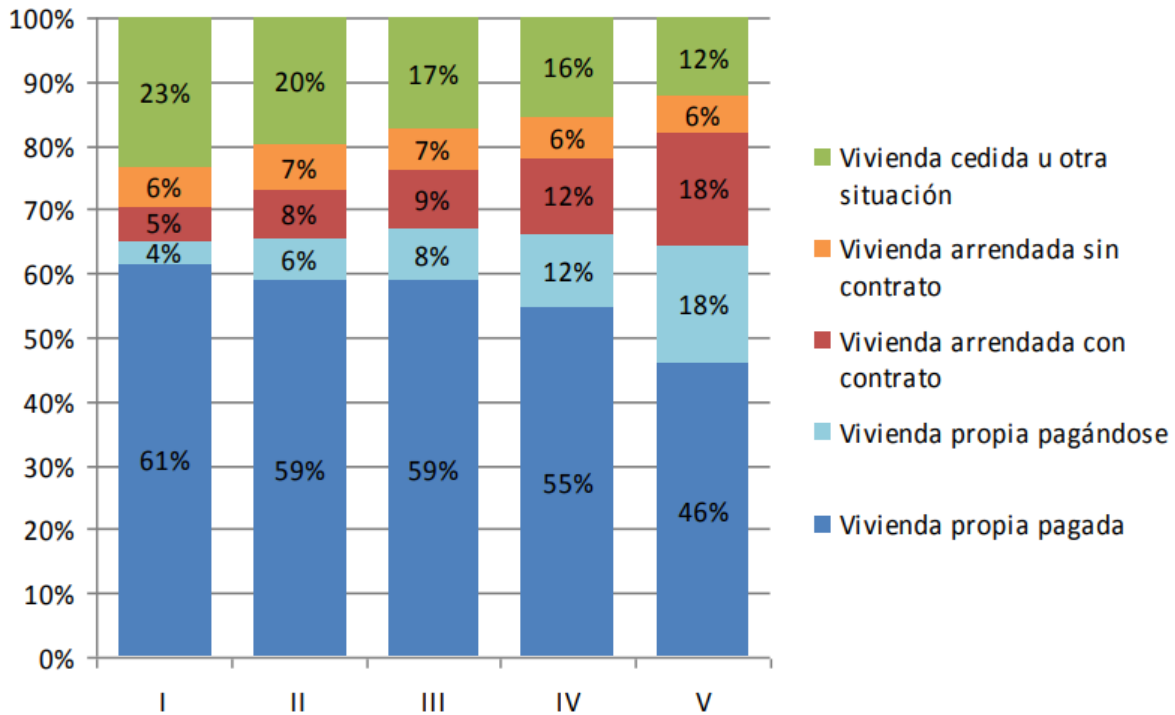
Pues bien, el arrendamiento de inmuebles urbanos, ya sea por la envergadura que representa en la Industria Inmobiliaria, o bien, por el impacto social que pueda revestir dicho contrato, en atención a la calidad y condición de sus protagonistas, requiere un adecuado y actualizado tratamiento legal, a fin de otorgarle agilidad y seguridad a esta actividad económica.

De manera preliminar, se advierten falencias en el diseño y orientación de las normas sustantivas e instrumentales (procesales), que regulan el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, particularmente por la tendencia a resguardar excesivamente los intereses de la parte teóricamente más débil, esto es, el arrendatario, supuesto legal que no se condice con los tiempos actuales. Por otra parte, sin perjuicio, de la relevancia de las políticas públicas sobre el arrendamiento (incentivos, subsidios), es indispensable, analizar la operatividad y eficiencia, de las normas jurídicas diseñadas para la resolución de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento.

---

<sup>1</sup> Fuentes, Truffello, Valenzuela y Bauzá. (2018.). "Reporte Acceso al mercado privado de viviendas nuevas en Santiago". Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales - Observatorio de Ciudades UC - INCITI.

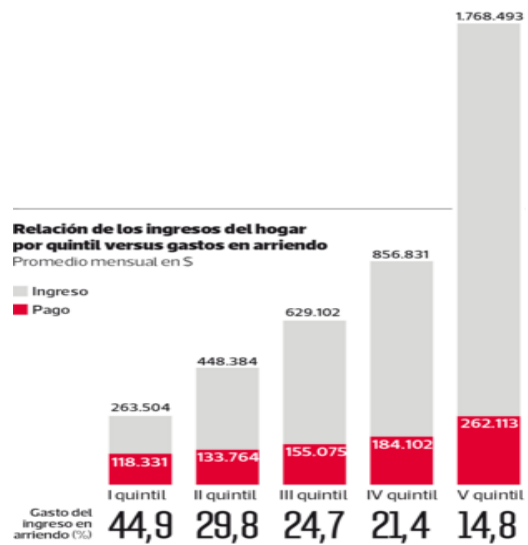
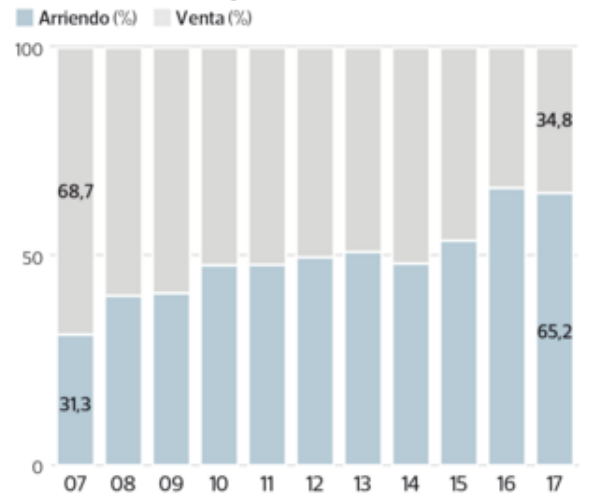
**Gráfico 1. Tenencia de la vivienda según quintil de ingreso, 2013.**



Fuente: Pablo Trivelli y Cía. Ltda., 2016. "Estimación y Análisis de Precios de Arriendo Residencial para las Capitales Regionales". (ID 587-2-LP15). www.minvu.cl

**Gráfico 2. Desarrollo de la venta y el arriendo y Relación de los ingresos del hogar por quintil versus gastos en arriendo.**

**Desarrollo de la venta y el arriendo**



Fuente: Techo Chile y Mercado Libre Clasificados (Portalinmobiliario.com) / Centro de investigación Social (CIS) a partir de CASEN 2015.

## 1.2. CARACTERÍSTICAS.

El arrendamiento de inmuebles urbanos, fue originalmente regulado en forma exclusiva en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil del año 1857, en lo sustantivo, y en el Código de Procedimiento Civil de 1902, en lo relativo a los litigios originados en el mismo, ello como una especie determinada, dentro de un género contractual mucho más amplio que comprende, el goce de cosas (muebles o inmuebles), la prestación de servicios y la ejecución de obras materiales, etc. Pues bien, lo cierto es que el transcurso del tiempo, sumado a cambios en la realidad social y económica del país, hicieron aparecer como insuficiente o, al menos, carente de la especificidad social y económica, requerida en aquellas épocas, a la regulación del contrato de bienes raíces urbanos, razón por la cual, surgió la necesidad de generar una legislación especial para esta especie contractual. En este contexto, el año 1941, entró en vigencia la Ley N° 6.844 que estableció a modo de legislación especial, “Normas Relativas a los Arriendos”, señalando expresamente que sus disposiciones eran “de orden público”, esto es, no admitían modificación o renuncia, bajo sanción de nulidad absoluta.<sup>2</sup>

### Imagen 1. Chillán, Terremoto 1939<sup>3</sup>.



Fuente: DIBAM, 2018. “Las grandes catástrofes sísmicas de nuestra Historia. Los Terremotos en Chile”.

Ante un endémico déficit habitacional, sea por sucesivas catástrofes naturales (DIBAM, 2018)<sup>4</sup>, o bien, por la falta de recursos económicos, propia de una nación “en vías de desarrollo”, el

<sup>2</sup> Ley N° 6.844 “Normas Relativas a los Arriendos”. Diario Oficial 04 de marzo de 1941, Art. 4° “Las disposiciones de la presente ley son de orden público, en consecuencia, son irrenunciables los derechos que por ella se confieren. Toda exigencia del arrendador, o de sus representantes o administradores, así como todo convenio que tienda a imponer al arrendatario un precio que exceda al fijado en la presente ley, adolecerá de nulidad absoluta respecto del exceso sobre el máximo legal.”

<sup>3</sup> DIBAM, 2018. “Las grandes catástrofes sísmicas de nuestra Historia. Los Terremotos en Chile”. <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-71049.html>

Estado asumió un rol eminentemente protector de la parte contratante más débil, el “arrendatario”, en el ámbito del arriendo con fines habitacionales, llegando incluso a fijar por ley los precios máximos de las rentas de arrendamiento, hasta un 7% del avalúo fiscal de la propiedad<sup>5</sup>.

Este “énfasis protector” continuó en las leyes posteriores, es decir, Decretos con Fuerza de Ley Números 211 y 424, ambos de 1953, cuyo objeto específico fue “Regula(r) las rentas de arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles destinados a la habitación o a locales comerciales o industriales”.

La legislación especial del arrendamiento, prosiguió su evolución con la Ley N° 11.622 de 25 de septiembre de 1954 “Reglamenta el Arrendamiento de Inmuebles por Casas y Departamentos, Piezas, Secciones o Locales y Fija la Renta Máxima que se podrá cobrar por dichos arrendamientos”. Tal como se desprende del título de la norma, el factor protector del arrendatario, así como la imposibilidad de renunciar a los derechos en ella establecidos, se mantienen inalterables. En este contexto, surge la Ley N° 17.410 de 04 de septiembre de 1971 titulada “Faculta a Jueces para suspender lanzamientos en juicios especiales del contrato de arrendamiento o de comodato precario”, cuyo único artículo vino a ser derogado, recién en el año 1982 por la Ley N° 18.101 actualmente vigente.

En el año 1972, el día 17 de enero, se publicó la Ley N° 17.600 cuyo objeto fue modificar la Ley N° 11.622, vigente desde 1954 hasta su derogación, por el Decreto Ley N° 964 sobre “Arrendamiento de Predios Urbanos” publicado el 12 de abril de 1975, dentro de cuyas novedades, estableció que, “la renta anual máxima no podrá exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial”.

Antes de una década después, se publicó la Ley N° 18.101, de 29 de enero de 1982, siempre con la finalidad de modernizar y adecuar la legislación sobre el contrato de arrendamiento de predios urbanos; sin embargo, si bien se eliminó toda restricción respecto del monto de las rentas de arrendamiento, persistieron en dicho cuerpo legal, las características excesivamente protectoras del arrendatario, específicamente en cuanto a los plazos de restitución del inmueble, que pueden prolongarse hasta doce meses, e incluso, la facultad concedida al Juez de suspender el lanzamiento del arrendatario vencido, hasta por un plazo de seis meses.

Estas y otras circunstancias llevaron, veinte años después, a introducir diversas modificaciones a la Ley N° 18.101, a través de la Ley N° 19.866 de 11 de abril de 2003, las que, en términos generales, pueden sintetizarse en la reducción de los plazos antes referidos y en un intento de agilizar en la tramitación de los juicios de arrendamiento.

---

<sup>4</sup> DIBAM, 2018. “Las grandes catástrofes sísmicas de nuestra Historia. Los Terremotos en Chile”. Año 1822, terremoto en la zona central; 1835 en Concepción y Talcahuano; 1868 terremoto y maremoto de Arica; 1906 Valparaíso; 1922 sismo de Atacama; 1928 terremoto de Talca; 1939 Chillán; 1960, el más fuerte movimiento registrado en el mundo, 9,5 grados en la escala de Richter y Maremoto de Valdivia; 1965 La Ligua; 1971 Antofagasta a Valdivia, con mayor intensidad en Illapel, Los Vilos, Combarbalá y La Ligua; 1985 zona central del país; 2007 Aysén y de Tocopilla y, 27 de febrero de 2010 terremoto de 8,8 grados en la escala de Richter. <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-3576.html>

<sup>5</sup> Ley N° 6.844 “Normas Relativas a los Arriendos.” Diario Oficial 04 de marzo de 1941, Art. 1° inciso 1°: “Por exigirlo el interés nacional, el monto líquido anual de las rentas de arrendamiento de los inmuebles destinados en todo o parte a la habitación, y comprendidos en la presente ley, no podrá exceder del siete por ciento del avalúo fiscal”.

De esta manera, el Contrato de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos, se encuentra actualmente regulado por la Ley N° 18.101 de 1982 y, de manera supletoria, es decir, en todo aquello que no esté previsto en dicho cuerpo legal, por el Código Civil de 1857, además de la aplicación de algunas de las normas del Código de Procedimiento Civil de 30 de agosto de 1902, específicamente, las disposiciones contenidas en el Art. 588 y siguientes.

Con todo, la dispersión normativa en la regulación del Contrato de Arrendamiento, así como su desactualización, no son sus únicos defectos, sino también lo es, el que pese a las modificaciones introducidas por la Ley N° 19.866, la tramitación de los juicios de arrendamiento, se prolonga -en el mejor de los casos- hasta por seis u ocho meses, además de la persistencia de normas y prerrogativas que generan, la indefensión de arrendadores o, un desequilibrio en la tutela de los derechos de los contratantes, junto con las injustificadas trabas a la posibilidad de someter a arbitraje los conflictos derivados del arrendamiento.

Así mismo, conviene tener presente que, de acuerdo, a las cifras de la Corporación Administrativa del Poder Judicial y el Instituto Nacional de Estadísticas, anualmente ingresan a Tribunales más de 15.000 demandas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, cifra por lo demás relevante, considerando que corresponde sólo a la cuarta parte del total de conflictos originados en el contrato de arrendamiento.

**Tabla 1. Ingresos judiciales a nivel nacional, año 2016.**

<b>MATERIA</b>	<b>INGRESOS</b>
Arrendamiento, cobro renta bienes raíces urbanos.	632
Arrendamiento, cobro servicios según D.L. 964 y Ley 18.101.	88
Arrendamiento, desahucio contrato bienes raíces urbanos.	1.441
Arrendamiento, indemnización de perjuicios.	238
Arrendamiento, restitución por expiración tiempo estipulado.	721
Arrendador, restitución por extinción derecho.	425
<b>Arrendamiento, terminación inmediata por no pago rentas o reconvencción.</b>	<b>12.117</b>
Arrendamiento, devolución garantía.	84
<b>TOTAL NACIONAL DE INGRESOS JUDICIALES AÑO 2016</b>	<b>15.746</b>

Fuente: INE (2016) Informe Anual de Justicia.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Informe Anual de Justicia 2016, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas). [www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadisticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4](http://www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadisticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4)

### **1.3. EFECTOS DE LA PROBLEMÁTICA.**

Pese a contar, con algo más de un siglo de evolución, desde el Derecho Común, contenido en los Códigos, Civil y de Procedimiento Civil, pasando por varios cuerpos legales especiales, hasta la actual Ley N° 18.101 de 1982, modificada a su vez, por la Ley N° 19.866 de 2003, lo concreto es que, la normativa que actualmente regula el arrendamiento de inmuebles en el suelo urbano, mantiene una problemática con efectos relevantes en el mercado inmobiliario, los que se pueden sintetizar en los siguientes puntos críticos:

1. La normativa aplicable al arrendamiento de inmuebles en suelo urbano, adolece de un excesivo “proteccionismo”, respecto de los derechos del “arrendatario”, en desmedro de los “arrendadores”.
2. Se advierten importantes vacíos, en la Ley N° 18.101, por cuanto no se recogen de modo suficiente, prácticas, usos y requerimientos de la contratación moderna de arrendamiento de inmuebles.
3. Se mantiene aún -innecesariamente- la discusión sobre la procedencia del Arbitraje, respecto de los conflictos derivados de la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.
4. Las normas sobre el procedimiento judicial para enfrentar las controversias derivadas del arrendamiento, dispersas entre la Ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil, posibilitan maniobras dilatorias por parte de arrendatarios inescrupulosos, además de presentar una obsolescencia evidente, en comparación con las reformas procesales vigentes en el país (Penal, Familia y Laboral) y, en particular, con el Proyecto de Código Procesal Civil, con el cual debiera guardar una necesaria sintonía.

### **1.4. CONTEXTO AFECTADO POR LA PROBLEMÁTICA.**

#### **1.4.1. Desarrollo Inmobiliario.**

Arrendamiento y Subarrendamiento de Inmuebles Urbanos, con fines habitacionales, comerciales, industriales o de servicios.

Naturalmente, las deficiencias o anacronismos de la Ley N° 18.101 y en los Códigos, Civil y de Procedimiento Civil, generan una serie de efectos indeseados, en esta relevante área del desarrollo inmobiliario, desde inseguridades o desincentivos a la hora de contratar, hasta entorpecer, o, derechamente, perjudicar el desarrollo y rentabilidad del arrendamiento.

#### **1.4.2. Pequeños Inversionistas.**

Por las mismas razones, antes expuestas, el no despreciable número de pequeños y medianos inversionistas, que desean desarrollar la contratación del arrendamiento de inmuebles urbanos, como una fuente segura y perdurable de rentas, también quedan expuestos a los efectos indeseados de una Legislación desactualizada y desenfocada. En concreto, el riesgo cierto de encontrarse con arrendatarios morosos, a quienes tardarán -en el mejor de los casos- entre seis u ocho meses en sacar de sus propiedades.

### **1.4.3. Personas que no pueden acceder al mercado de viviendas nuevas.**

Tanto, el estudio realizado por Trivelli y Cía. en 2016, titulado “Estimación y Análisis de Precios de Arriendo Residencial para las Capitales Regionales” como, el realizado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC junto al Observatorio de Ciudades UC e INCITI en 2018<sup>7</sup>, coinciden en que los sectores de la población que cuentan con menos ingresos económicos -ante la dificultad para adquirir viviendas propias- son los demandantes por excelencia del arrendamiento de inmuebles urbanos con fines habitacionales.

En este estado de cosas, la falta de equivalencia en la tutela jurisdiccional de los derechos de los contratantes, en desmedro de los arrendadores, se traduce en la necesidad de exigir mayores resguardos por parte de estos últimos y, en concreto, en el encarecimiento de los arriendos. Dichas circunstancias, impactan significativamente en la situación de las personas que no están en condiciones de acceder al mercado de viviendas.

## **2.- ¿ES POSIBLE ACTUALIZAR Y MEJORAR LA LEY N° 18.101?**

El análisis sistemático y crítico del tratamiento legal de esta materia, tanto en el ámbito nacional, como en el Derecho Comparado, permite sostener fundadamente que, es además de necesario, posible, actualizar y mejorar la Legislación sobre Arrendamiento de Inmuebles Urbanos, ya sea en lo sustantivo, es decir, en lo que se refiere a los derechos y obligaciones propios del contrato, y también en lo procesal, esto es, en la Tutela Judicial efectiva de tales derechos y obligaciones.

### **2.1. En lo sustantivo.**

Equilibrando la protección y especificación jurídica de los derechos e intereses de ambas partes contratantes.

Eliminando o modificando, disposiciones que se han perpetuado en el tiempo y que posibilitan maniobras de mala fe, por parte de arrendatarios y subarrendatarios, con efectos indeseados.

### **2.2. En lo procesal.**

Otorgando autonomía normativa a la Ley de Arrendamiento, evitando los reenvíos al Código de Procedimiento Civil que, por lo demás, en cuyo reemplazo se trabaja hace ya, varios años.

Modernizando el procedimiento judicial destinado a resolver los conflictos originados en el arrendamiento, a fin de generar la correspondiente sintonía con los otros procedimientos civiles ya reformados, esto es, la Ley N° 19.968 de 30 de agosto de 2004 “Crea los Tribunales de Familia”; la Ley N° 20.087 de 03 de enero de 2006 “Sustituye el Procedimiento Laboral Contemplado en el Libro V del Código del Trabajo” y, desde luego, con el Proyecto de Código Procesal Civil.

---

<sup>7</sup> Fuentes, Truffello, Valenzuela y Bauzá (2018). Obra citada.

### **3.- OBJETIVO GENERAL.**

Analizar y evaluar, la normativa que rige el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, en particular de la Ley N° 18.101 de 29 de enero de 1982, con la finalidad de proponer su actualización y mejora.

### **4.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- 4.1. Analizar de modo crítico la evolución de la legislación nacional respecto del Contrato de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos.
- 4.2. Conceptualizar y caracterizar el contrato de arrendamiento, desde su tratamiento en la legislación sustantiva, esto es, el Código Civil y leyes especiales.
- 4.3. Conceptualizar y caracterizar la legislación procesal sobre el arrendamiento, contenida en el Código de Procedimiento Civil y en leyes especiales.
- 4.4. Comparar aspectos relevantes del contrato de arrendamiento, en legislaciones de países con mayor desarrollo en la materia (Colombia, España).
- 4.5. Proponer actualizaciones y mejoras a la Legislación sobre Arrendamiento de Inmuebles Urbanos, tanto en lo sustantivo, como en lo procesal.

### **5. METODOLOGÍA.**

#### **5.1. Análisis de la evolución histórica de la legislación nacional, respecto del arrendamiento de inmuebles urbanos.**

Recopilación y análisis los diversos cuerpos normativos que, a la fecha, han regulado el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, sea para fines habitacionales, industriales, comerciales y servicios.

El análisis comprende, las disposiciones del Derecho Común, contenidas en los Arts. 1915 y siguientes del Código Civil; en el Código de Procedimiento Civil Arts. 588 y siguientes, como también, diversos Decretos con Fuerza de Ley y Leyes Especiales, incluidas la actual Ley N° 18.101 de 1982 con las modificaciones que le fueran introducidas mediante la Ley N° 19.866 de 2003.

#### **5.2. Estudio crítico de la Jurisprudencia y Doctrina, sobre el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos.**

Revisión de diversas publicaciones monográficas sobre la materia, tanto de autores nacionales como extranjeros, con la finalidad de conceptualizar y dimensionar la dinámica del contrato de arrendamiento y sus principales problemáticas.

Paralelamente, se consultan fuentes de datos cuantitativos y cualitativos, respecto de las principales problemáticas judicializadas, derivadas del contrato de arrendamiento, esto es, Instituto



Nacional de Estadísticas (INE), Corporación Administrativa del Poder Judicial, Sitio Web del Poder Judicial y otras Bases de Datos, como Microjuris.com; Lexisnexis.com; Legalpublishing.cl; Etc.

El objetivo de este análisis es, la detección o identificación de los principales nudos críticos en la contratación de inmuebles urbanos, así como en la judicialización de los conflictos derivados de ésta.

### **5.3. Análisis comparativo del contrato de arrendamiento en legislaciones extranjeras con mayor desarrollo y experiencia en el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, (Colombia y España).**

Este análisis compara, cómo se previenen y resuelven las principales problemáticas propias del arrendamiento de inmuebles urbanos, en naciones con un importante desarrollo y experiencia en este tipo de contratación.

### **5.4. Estudio y ponderación de datos recopilados, a fin de generar una propuesta de actualización y mejoras al contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos.**

El procesamiento de la información legislativa y jurisprudencial recopilada, tanto a nivel nacional, como en el Derecho Comparado, permite generar propuestas constructivas de reformas a la Ley N°18.101, tanto en lo sustantivo, como en el procedimiento judicial diseñado, para resolver los conflictos derivados de la aplicación de dicha norma.

## **6. RESULTADOS ESPERADOS.**

- 6.1. Identificar los principales conflictos o problemáticas derivados del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos y, de la mayor o menor eficacia, en los medios y mecanismos de solución de dichas controversias.
- 6.2. Definir la idoneidad de la Legislación Nacional actual, para enfrentar los principales conflictos derivados del contrato de arrendamiento y, su efectiva adecuación, con las exigencias del mercado inmobiliario.
- 6.3. Generación de propuestas de modificación a la Ley N° 18.101, a fin de optimizarla en función de las necesidades y requerimientos de la actividad inmobiliaria, por la vía de equilibrar los derechos y obligaciones de ambas partes contratantes, en lo sustantivo, y en la tutela judicial efectiva de tales derechos e intereses.

## **7. ESTADO DEL ARTE.**

### **7.1. TRATAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Los cuerpos normativos que regulan el Contrato de Arrendamiento en términos generales, es decir, de cosas (muebles e inmuebles), ejecución de obras y, prestación de servicios, se encuentran en el Derecho Común, esto es, el **Código Civil** Arts. 1915 a 2021, en lo sustantivo y, el **Código de Procedimiento Civil** Arts. 588 a 615, en lo procesal, respecto de este último cabe precisar que, se mantiene la operatividad de varias de sus normas sobre arrendamiento de inmuebles, por expreso reenvío, desde la regulación especial contenida en la **Ley N° 18.101** “Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.” cuya aplicación prima por sobre la del Código Civil, de manera que, esta última, detenta un carácter supletorio respecto de aquélla.

A su vez, respecto de los inmuebles ubicados fuera del radio urbano, se aplica el Decreto Ley N° 993 “Disposiciones Especiales sobre Arrendamiento de Predios Rústicos, Medierías o Aparcerías y otras Formas de Explotación por Terceros” (Publicado en el Diario Oficial N° 29.136 de 24 de abril de 1975) y, finalmente, puede mencionarse también la Ley N°19.281 “Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa” (Diario Oficial de 27 diciembre de 1993), cuyo ámbito de aplicación, se encuentra expresamente excluido de la Ley N° 18.101.

### **7.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y COMPETENCIAS DE LA LEY N° 18.101.**

#### **¿Qué se entiende por “Predios Urbanos” para efectos de la Ley N° 18.101?**

Según su Art. 1°, “El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil.

La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea”.

#### **¿Existen “Bienes Raíces Urbanos” exceptuados de la aplicación de la Ley N° 18.101?**

Efectivamente, tal como indica el Art. 2°, de la Ley N°18.101, ésta no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos:

- 1.- Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
- 2.- Inmuebles fiscales;
- 3.- Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
- 4.- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje, y
- 5.- Estacionamiento de automóviles y vehículos.
- 6.- Las viviendas regidas por la ley N° 19.281.

No obstante, los juicios que se originen en relación con los contratos a que se refieren los Nos. 3 y 5 de este artículo, se sustanciarán con arreglo al procedimiento establecido en el Título III de la presente ley.

Por su parte, de acuerdo al Art. 17 de la Ley 18.101, los Tribunales competentes para conocer de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento, son los Juzgados de Letras con competencia en lo Civil.

### **7.3. PROBLEMÁTICA JUDICIAL.**

¿Cómo se manifiesta la problemática judicial de los defectos y vacíos de la Ley N° 18.101?

Según los registros estadísticos de la Corporación Administrativa del Poder Judicial y del INE, de las 15.746 causas judiciales iniciadas el año 2016, originadas en contratos de arrendamiento, concluyeron su tramitación dentro del mismo año, 12.053 de ellas. A su vez, de esta última cifra, únicamente, 2.260 lo hacen mediante los mecanismos equivalentes jurisdiccionales de Transacción, Avenimiento y Conciliación y, únicamente, en 113 casos se produce el pago total del crédito demandado. En todas estas hipótesis, es posible señalar que el conflicto termina -al menos- dentro del mismo año de su judicialización; sin embargo, dentro de este universo de 12.053 concluidas, hay una importante componente de demandas que finalizan por causas distintas a la satisfacción del todo o parte de la pretensión de la parte demandante, o de la solución definitiva del conflicto, por cuanto, 3.333 de dichas demandas, terminan por motivos como, el desistimiento, abandono del procedimiento, retiro de la demanda o, derechamente, porque el Tribunal “tiene por no presentada la demanda”.

Ahora bien, de la cifra restante de las causas concluidas, esto es, las 6.347 demandas que avanzaron hasta la etapa de “sentencia definitiva”, conviene precisar que ello no significa que el conflicto efectivamente finalice dentro del año de su judicialización, ni mucho menos, que ello pueda interpretarse como la satisfacción de la pretensión del demandante, por cuanto las “sentencias definitivas” generalmente, son impugnadas por la vía de los recursos jurisdiccionales (apelación, casación en la forma), lo que implica la prolongación del procedimiento judicial, por varios meses más, primero ante la Corte de Apelaciones respectiva, sin perjuicio, de la posibilidad de que la sentencia que dicte este último Tribunal, también sea impugnada, esta vez, ante la Corte Suprema, lo que incorpora tiempos adicionales cuya sumatoria supera largamente un año. Además, conviene precisar, respecto de los juicios concluidos por “*sentencia definitiva*”, dentro del mismo año 2016, que ello no se traduce necesariamente en el cumplimiento efectivo de tales resoluciones judiciales, pues tal como se analiza en el Capítulo 3, una cosa es que la sentencia se pronuncie y, otra muy distinta, es que ésta efectivamente se cumpla.

Finalmente, del total de causas ingresadas en 2016 a Tribunales, según las cifras del INE, **3.693** derechamente no concluyen dentro de ese mismo año, prolongándose su tramitación judicial por mucho tiempo más. En consecuencia, las cifras analizadas, coinciden en términos generales con las estimaciones del Abogado especialista Sr. Salvador Makluf, en su informe de 10 de enero de 2018

ante la Cámara de Diputados de la República de Chile<sup>8</sup>, en orden a manifestar que -en el mejor de los escenarios- un procedimiento judicial originado en contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos puede prolongarse entre los “6 u 8 meses, considerando hasta el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública”, en circunstancias que la duración de estos juicios, de acuerdo a la intención legislativa de la Ley N° 19.866, fue proyectada para semanas y no meses.

Llevadas las cifras a porcentajes, del total de conflictos judicializados en 2016, únicamente un 14,35% logró una solución dentro del mismo año, por la vía de Transacción, Avenimiento y Conciliación. Mientras que sólo en el 0,71% de los casos, se obtuvo el pago total del crédito demandado y, únicamente el 40,30% de las demandas, avanzó a la etapa de “sentencia definitiva”, cuyo cumplimiento efectivo, se ve obstaculizado por las formalidades propias de la Ley 18.101, que generan una dilación estimada entre uno y tres meses<sup>9</sup>, del lanzamiento del arrendatario vencido, sin perjuicio, de la posibilidad que tiene este último de impugnar dicha sentencia definitiva. A su vez, el 23,45% del total de los conflictos comentados, prolonga su tramitación por más de un año. Las cifras antes mencionadas, tienden a incrementarse en las estadísticas del año 2018.

---

<sup>8</sup> Makluf Freig, Salvador (2018). “Proyecto de Ley que modifica normas sobre arrendamiento de predios urbanos. Informe Abogado Especialista de 10 de enero de 2018”. 03 de enero de 2019, de Cámara de Diputados de la República de Chile Sitio web: <https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=123146&prmTIPO=DOCUMENTOCOMISION>

<sup>9</sup> Makluf Freig, Salvador (2018). Obra citada.

**Tabla 2. Ingresos judiciales a nivel nacional año 2016, detalle.**

	Arrendamiento, cobro renta bienes raíces urbanos.	Arrendamiento, cobro servicios según D.L. 964 y Ley 18.101.	Arrendamiento, desahucio contrato bienes raíces urbanos.	Arrendamiento, indemnización de perjuicios.	Arrendamiento, restitución por expiración tiempo estipulado.	Arrendador, restitución por extinción derecho.	Arrendamiento, terminación inmediata por no pago rentas o reconvencción.	Arrendamiento, devolución garantía.	TOTALES NACIONALES AÑO 2016
<b>INGRESOS</b>	<b>632</b>	<b>88</b>	<b>1.441</b>	<b>238</b>	<b>721</b>	<b>425</b>	<b>12.117</b>	<b>84</b>	<b>15.746</b>
<b>CAUSAS TERMINADAS</b>	<b>382</b>	<b>52</b>	<b>1022</b>	<b>159</b>	<b>593</b>	<b>347</b>	<b>9.453</b>	<b>45</b>	<b>12.053</b>
Motivo del Término									
Sentencia Definitiva	180	19	453	77	267	169	5.155	27	6.347
Avenimiento	40	6	110	16	101	46	864	6	1.189
Transacción	5	—	17	—	11	4	94	—	131
Conciliación	24	4	121	6	48	41	692	4	940
Desistimiento	—	—	9	—	6	5	59	—	79
Abandono	—	—	—	4	4	—	61	—	69
Crédito Pagado	6	—	4	—	—	—	99	4	113
Acumulación	—	—	—	—	—	—	7	—	7
Retiro de la Demanda	13	6	53	8	23	23	461	—	587
Remisión por Incompetencia	—	—	—	—	—	—	15	—	15
No da curso a la demanda	48	13	72	17	30	21	419	—	620
Demanda sin movimiento	—	—	4	—	—	—	—	—	4
Otros Motivos	—	—	—	—	—	—	16	—	16
Téngase por no presentada la demanda	66	4	179	31	103	38	1.511	4	1.936
<b>CAUSAS EN QUE CONTINÚA LA TRAMITACIÓN</b>	<b>250</b>	<b>36</b>	<b>419</b>	<b>79</b>	<b>128</b>	<b>78</b>	<b>2.664</b>	<b>39</b>	<b>3.693</b>

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes contenidos en Informe Anual de Justicia 2016, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas).<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Informe Anual de Justicia 2016, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas). [www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4](http://www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4)

**Tabla 3. Ingresos judiciales a nivel nacional año 2018, detalle.**

Ingresos Arrendamiento, por procedimiento y materia.	Total causas ingresos	Total causas terminadas	Sentencia definitiva	Avenimiento Transacción Conciliación	Desistimiento	Abandono Procedimiento; Retiro de la demanda; No se da curso a la demanda; Téngase por no presentada la demanda; No corresponde el ingreso; Otros motivos.	Crédito pagado	Remisión a otro Tribunal por incompetencia; Acumulación	Total causas cuya tramitación continúa.
Terminación inmediata, Arts. 607 C.P.C., 1972 y 1973 C. Civil.	825	530	246	39	1	217	24	3	295
Inmuebles, cuantía menor a 4 UTM.	8	5	-	1	-	4	-	-	3
Cobro Renta, Bienes raíces urbanos.	2.365	1.849	936	179	3	716	13	2	516
Cobro servicios, según D.L. 964 y Ley N° 18.101.	518	372	192	32	-	145	2	1	146
Desahucio, Bienes raíces urbanos.	2.293	1.602	734	207	6	649	6	-	691
Indemnización de perjuicios.	455	323	134	26	4	153	6	-	132
Predios rústicos.	141	73	27	10	1	34	-	1	68
Restitución, por expiración tiempo estipulado.	938	678	318	96	5	252	5	2	260
Restitución, por extinción derecho del arrendador.	515	367	184	58	1	123	-	1	148
Terminación inmediata, por no pago rentas.	11.150	8.091	4.486	839	22	2618	109	17	3.059
Devolución garantía.	136	91	52	9	-	21	8	1	45
<b>Total Ingresos Juicios Arrendamiento.</b>	<b>19.344</b>	<b>13.981</b>	<b>7.309</b>						<b>5.363</b>
<b>Subtotal, Causas con sentencia definitiva pronunciada el mismo año de su ingreso 2018 y, Causas cuya tramitación continúa.</b>									<b>12.672.</b>

Fuente: Elaboración propia, en base a los antecedentes contenidos en Informe Anual de Justicia 2018, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas).<sup>11</sup>

## 8. SÍNTESIS.

El contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos es, por cierto, una dimensión relevante dentro de la industria inmobiliaria, sea por su impacto y potencialidades en negocios de grandes compañías, o bien, por las posibilidades que genera como alternativa para pequeños y medianos

<sup>11</sup> Informe Anual de Justicia 2018, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas). <https://www.ine.cl/estadisticas/sociales/seguridad-publica-y-justicia/justicia>

inversionistas, que procuran rentabilidades revestidas de seguridad y continuidad, sin dejar de mencionar el impacto social del arrendamiento, respecto de las personas que no pueden acceder al mercado de viviendas nuevas.

Ahora bien, para un adecuado desarrollo y proyección del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, es indispensable la adecuación y modernización de la legislación especial vigente sobre la materia. En este sentido, un primer avance es plantear como interrogante: ¿es posible actualizar y mejorar la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos?

La respuesta es afirmativa, tanto en lo sustancial, como en lo instrumental (procesal), esto es, en primer lugar, superando el histórico desequilibrio en el trato que la legislación ha prodigado a los contratantes, favoreciendo a los arrendatarios como parte teóricamente más débil y, enseguida, en el ámbito procesal, modernizando la tramitación judicial de los conflictos derivados del arrendamiento, en sintonía con los procedimientos modernos (Penal, Familia, Laboral), desarrollados mediante audiencias, con predominio de la oralidad, concentración e inmediación, otorgando así una tutela judicial efectiva (con celeridad) y -lo más destacable- en igualdad de condiciones para ambos contratantes.

Sin perjuicio de lo razonado, líneas más arriba, es oportuno preguntarse también ¿si es efectivamente necesario actualizar y mejorar la Ley 18.101?, la respuesta a esta segunda interrogante, también es afirmativa, por cuanto de las cifras y antecedentes ya antes referidos<sup>12</sup>, correspondientes a los ingresos judiciales, a nivel nacional, en 2016, esto es, 15.746 casos, únicamente un 14,35% logró una solución dentro del mismo año, por la vía de los equivalentes jurisdiccionales de la Transacción, Avenimiento y Conciliación, mientras que sólo en el 0,71% de los casos, se obtuvo el pago total del crédito demandando, a su vez, si bien, un 40,30% de las demandas, avanzó a la etapa de “sentencia definitiva”, lo cierto es que su cumplimiento efectivo, se vio obstaculizado por las formalidades y anacronismos propios de la Ley 18.101, dilatándose entre uno y tres meses<sup>13</sup>, el lanzamiento del arrendatario vencido (quién además, puede impugnar dicha sentencia definitiva, ante la Corte de Apelaciones respectiva). Finalmente, cabe precisar, que el 23,45% del total de los conflictos comentados, prolongó su tramitación judicial por un lapso de tiempo superior a un año.

En este contexto, es que el presente trabajo procura como Objetivo General, analizar y evaluar, la normativa que rige el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, en particular de la Ley N° 18.101 de 29 de enero de 1982, con la finalidad de proponer su actualización y mejora, planteando dentro de sus Objetivos Específicos, en primer lugar, el análisis crítico de la evolución de la legislación nacional respecto del Contrato de Arrendamiento de Inmuebles Urbanos, desde su tratamiento en el Derecho Común, es decir, Códigos Civil y de Procedimiento Civil de 1857 y 1902,

---

<sup>12</sup> Informe Anual de Justicia 2016, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas). [www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadisticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4](http://www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadisticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4)

<sup>13</sup> Makluf Freig, Salvador (2018). Obra citada.

respectivamente, pasando por las diversas Leyes Especiales posteriores, hasta la Ley N° 18.101 actualmente vigente, temática que aborda el Capítulo siguiente.



## **CAPÍTULO 1.**

### **ANÁLISIS DE LA EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN NACIONAL RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS<sup>14</sup>.**

Tal como se explicó en el Capítulo introductorio de este trabajo, el arrendamiento de inmuebles urbanos, fue originalmente regulado en forma exclusiva en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil del año 1857, en lo sustantivo y, en el Código de Procedimiento Civil de 1902. Pues bien, lo cierto es que el transcurso del tiempo, sumado a cambios en la realidad social y económica del país, tornaron insuficiente la regulación del contrato de bienes raíces urbanos, contenida en el Derecho Común o -al menos- hicieron evidente una falta de especificidad tutelar que, las condiciones del país hacían necesaria. Por ello, surgió la necesidad de generar una legislación especial para esta especie contractual, así en este Capítulo I, se aborda el análisis de todos los cuerpos legales especiales que han regulado la materia, desde la Ley N° 6.844 de 1941, hasta la Ley N° 18.101 de 1982 con las modificaciones incorporadas por la Ley 19.866 de 2003.

#### **1.1. Ley N° 6.844 publicada el Diario Oficial de 04 de marzo de 1941, titulada “Normas relativas a los Arriendos”.**

La primera norma especial sobre arrendamiento de inmuebles “destinados en todo o parte a la habitación” fue la Ley N° 6.844, publicada el Diario Oficial de 04 de marzo de 1941, titulada “Normas relativas a los Arriendos”.

El contexto social e histórico en el que se promulgó esta norma especial, estaba caracterizado por un fuerte déficit habitacional, lo que explica -en gran parte- su carácter eminentemente “tutelar”, declarado de un modo expreso en su artículo 4º:

Las disposiciones de la presente ley son de **orden público**, en consecuencia, son irrenunciables los derechos que por ella se confieren. Toda exigencia del arrendador, o de sus representantes o administradores, así como todo convenio que tienda a imponer al arrendatario un precio que exceda al fijado en la presente ley, adolecerá de nulidad absoluta respecto del exceso sobre el máximo legal.

##### **a. ¿Qué se entiende por normas de orden público?**

Son de orden público las normas que, para los supuestos que consideran, imponen necesariamente su propia regulación, sin permitir a los particulares prescindir de ella y establecer otra prescripción diversa. La situación o relación forzosamente debe ser regulada

---

<sup>14</sup> Todas las leyes y cuerpos normativos consultados en este Capítulo, fueron obtenidos de la página web de la Biblioteca del Congreso Nacional, “Ley Chile”: <https://www.leychile.cl/>

por esa norma. En cambio, son de orden privado las normas que, para los supuestos que consideran, fijan una regulación sólo aplicable si los particulares no toman la iniciativa de disponer diferentemente. Esto no quiere decir que las normas de orden privado carezcan de la imperatividad inherente a toda norma, sino sólo que la aplicación de ellas queda a merced de los interesados; pero si éstos no las desechan, despliegan al regir toda su fuerza ordenadora.<sup>15</sup>

#### **b. Límite máximo legal para las rentas de arrendamiento.**

El artículo primero de la Ley N° 6.844, se encargó de establecer, de modo categórico, el límite máximo de las rentas de arrendamiento, las cuales no podrían exceder del siete por ciento del avalúo fiscal, sin perjuicio de ello, para determinar la renta líquida, debían deducirse:

- a) El valor de las contribuciones y servicios fiscales y municipales que graven el predio;
- b) Los gastos de alumbrado, agua potable, gas, calefacción, extracción de basuras y otros servicios de la misma índole, siempre que sean costeados por el arrendador;
- c) Dos por ciento del avalúo para gastos de conservación, reparaciones y seguros; y administración, rentas incobrables y desalquiler.

Con todo, en los edificios colectivos, los gastos comunes de los servicios de agua caliente, calefacción y demás de la misma naturaleza, se prorratarán entre los diferentes arrendatarios, y acrecerán a la renta mensual de arrendamiento (Art. 13 inciso tercero y último).

Con el fin de hacer eficaz el control sobre el límite máximo legal de la renta de arrendamiento, el artículo 2º de la misma ley, exigía a los arrendadores consignar en los recibos de arriendo el avalúo de los inmuebles arrendados, indicando el rol respectivo, al mismo tiempo, la “Dirección General de Impuestos Internos” estaba obligada a practicar el reavalúo de las propiedades, una vez al año, a solicitud de parte interesada (Art. 3º).

En concordancia con la prohibición de cobrar una renta por sobre el “máximo legal” el artículo 5º, sancionaba a:

...todo el que exija, en contravención a lo establecido en la presente ley, entrega de dinero y de valores que signifiquen un aumento de precio de arrendamiento, pagará una multa equivalente al doble de la renta mensual establecida en el contrato.

A su vez, el artículo 18 establecía que los arrendatarios podían reclamar, dentro de los tres meses siguientes a la ocupación de los locales el reembolso de los aumentos indebidos, junto con la reducción de la renta al precio lícito.

#### **c. Notificación a Empresas de suministros.**

El Art. 15 de la Ley en comento disponía que, al iniciarse un juicio de cobro de rentas insolutas o de terminación de contrato contra el arrendatario, el arrendador tendría derecho a solicitar al juez, se

---

<sup>15</sup> Alessandri Rodríguez y Somarriva Undurraga. (1971). “Curso de Derecho Civil Parte General y los Sujetos de Derecho”. Santiago de Chile: Nascimento. pp. 14 y 15.

hiciera notificar a las empresas de suministros (gas, energía eléctrica o agua potable) que, cesaría de ser responsable por los respectivos consumos de suministros del arrendatario, pasando a serlo de manera exclusiva, este último.

Norma que subsiste hoy en día, en términos muy similares, en el artículo 14 de la Ley 18.101.<sup>16</sup>

**d. “Descuento por Planilla”.**

Entre otras particularidades, la Ley N° 6.844 contemplaba la posibilidad de convenir con el Empleador del Arrendatario, una suerte de “descuento por planilla”, es decir, que el cobro de la renta se efectuare mediante una retención, por dicho Empleador, de una parte de la remuneración del “trabajador-arrendatario”, para ser entregada al arrendador, monto que de acuerdo a la misma ley, no podía superar el veinte por ciento de la mencionada remuneración.<sup>17</sup>

**e. Negativa del propietario de un inmueble a arrendar a familias con niños.**

A su vez, la Ley N° 6.844, castigaba con multa de ciento a quinientos pesos, a beneficio de la Caja de la Habitación, la negativa del propietario de habitaciones a darlas en arriendo, a familias con niños, estableciéndose al efecto un procedimiento judicial sumarísimo y simplificado, a cargo del Juzgado de Menores respectivo o del Juez de Letras, en subsidio, para calificar dicha negativa, con posibilidad de apelar respecto de la sentencia definitiva.

**f. Obligación de confeccionar Inventario.**

Los Arts. 8° y 9° de la Ley en análisis contemplaban, al momento de efectuarse la entrega de la casa o de la habitación, la obligación de practicar un inventario, firmado por arrendatario y arrendador, en el cual se establecía de modo detallado, el estado general de la conservación del inmueble, sus accesorios y demás elementos de higiene y comodidad del mismo. Tal inventario debía de extenderse por triplicado, quedando una copia para cada una de las partes contratantes, mientras que el tercer ejemplar era entregado a la Comisaría de Carabineros respectiva para su custodia. Sancionándose la infracción a esta norma con multa de ciento a quinientos pesos.

**g. La mora purga la mora.**

De acuerdo a otra disposición de la ley analizada, cuando el arrendador se obligaba a efectuar reparaciones en la propiedad y no las realizaba en conformidad a lo estipulado, se aplicaría a favor del arrendatario, la excepción o defensa contractual, prevista en el Art. 1552 del Código Civil, es decir, en los contratos en que ambas partes se obligan recíprocamente, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumple su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos (Art. 11).

---

<sup>16</sup> Ley N° 18.101 D.O. 29.01.1982, Art. 14 ...el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren gas, energía eléctrica o agua potable, y en tal caso el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán excepcionarse alegando ignorancia del domicilio del deudor.

<sup>17</sup> Ley N° 6.844 D.O. 04.03.1941, Art. 6°.

#### **h. Subarrendatarios.**

Los subarrendatarios tendrán respecto del arrendatario principal, los derechos y deberes que para éste se establecen en la presente ley (Art. 12).

#### **i. Contexto y aplicación de la Ley 6.844.**

Para efectos de la aplicación de esta Ley, se consideraba de manera aislada, toda parte del inmueble dada en arrendamiento, ya sea por el propietario o por un *subarrendatario* (error en la norma, debería decir, “subarrendador”), para servir de habitación separada, aun cuando el inmueble considerado en su conjunto quedara fuera del ámbito de aplicación de la ley 6.844 (Art. 13).

#### **j. Buena Fe Contractual.**

Resulta destacable dentro de la Ley Nº 6.844, la disposición que consagraba con especial sencillez y precisión, la norma mínima de buena fe contractual y, por lo mismo, resultaba ser una regla de gran impacto práctico:

Para acogerse a los beneficios que confiere esta ley, el interesado deberá estar al día en el pago de las rentas de arrendamiento (Art. 14).

#### **k. Tribunales competentes y procedimiento.**

Consecuencia directa del carácter de orden público de las normas contenidas en la Ley Nº 6.844 y, por lo mismo, del carácter irrenunciable de los derechos en ella establecidos, su artículo 22 indicaba cuáles eran los tribunales que conocerían, de manera privativa, respecto de los conflictos generados en el contexto de los contratos de arrendamiento:

Las cuestiones que se susciten con motivo de los contratos de arrendamiento de bienes raíces, sólo podrán ser resueltas por la justicia ordinaria, en la forma establecida en esta ley, en el Código Civil y en el de Procedimiento Civil.

El tenor de la norma transcrita, excluye categóricamente la posibilidad de someter los conflictos derivados del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, a arbitraje<sup>18</sup>.

En cuanto al procedimiento a seguir, el artículo 16, señalaba:

Las cuestiones y juicios derivados del contrato de arrendamiento de habitaciones, se tramitarán ante el tribunal correspondiente, con arreglo al procedimiento establecido por los artículos 765 y 768 del Código de Procedimiento Civil.

Las referencias a los Arts. 765, 768 y al procedimiento respectivo, han de entenderse efectuadas al Título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, “De los Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento” (actuales Arts. 588 a 615).

Cabe precisar que, respecto de dichas sentencias definitivas, excepcionalmente se contemplaba el recurso de apelación en el solo efecto devolutivo, en los siguientes casos: ratificación

---

<sup>18</sup> Ley 18.101 D. O. 29.01.1982, Art. 17. Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o en primera instancia de los juicios a que se refiere este Título, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados.

del desahucio; al ordenar el lanzamiento; conceder el derecho legal de retención; disponer la restitución de la cosa arrendada; o bien, al dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento, es decir, se concedía la apelación; pero sin paralizar el cumplimiento de la sentencia.

#### **I. Plazo para las reclamaciones de los Arrendatarios.**

Tal como ya se había señalado, de acuerdo al Art. 18 de la ley en análisis, los arrendatarios podían reclamar, dentro de los tres meses siguientes a la ocupación de los inmuebles, el reembolso de los aumentos indebidos a la renta, junto a la reducción de esta última al precio lícito.

#### **m. Materias exceptuadas de la Ley 6.844.**

Conforme a su Art. 19, quedaban exceptuadas de dicha ley:

1°. Las viviendas de recreo o que sirvan para el turismo, según clasificación que practique el Departamento de Turismo del Ministerio de Fomento;

2°. Las habitaciones situadas en predios urbanos dadas en arriendo con el uso y goce de una extensión de tierra continua no inferior a un cuarto de hectárea, destinada a cualquiera clase de explotación casera, agrícola, ganadera o mixta;

3°. Las habitaciones situadas fuera del radio de las ciudades y pueblos dadas en arriendo conjuntamente con una extensión de terreno no inferior a dos hectáreas con destino a cualquier clase de explotación de índole agrícola, ganadera o mixta y aun casera;

4°. Las casas de pensión o residenciales, en cuanto al hospedero respecto de sus pensionistas, y

5°. Las casas o departamentos cuyas rentas de arrendamiento sean superiores a \$650 mensuales.

### **1.2. Ley Nº 7.747 publicada en el Diario Oficial de 24 de diciembre de 1943.**

La Ley 7.747 de 24 de diciembre de 1943 cuyo extenso título indicaba, Consulta diversas disposiciones sobre estabilización de precios, utilidades, Etc., y necesidades de carácter económico y financiero (Ley Económica), modificó el Artículo 1º de la Ley 6.844, substituyendo el inciso primero por los siguientes:

Por exigirlo el interés nacional, el monto líquido anual de las rentas de arrendamiento de los inmuebles destinados en todo o parte a la habitación, a tiendas, a oficinas, a instalaciones comerciales o industriales, fábricas o a cualquier otro género de establecimientos, no podrán exceder del 7% del avalúo fiscal.

Este 7% se determinará sobre el avalúo vigente al 30 de junio del presente año<sup>19</sup>, el cual, para estos efectos, no se podrá modificar por iniciativa particular, durante un año contado desde la promulgación de esta ley.

---

<sup>19</sup> Se refiere al año 1943.

Tanto los arrendadores como los arrendatarios podrán solicitar que la renta de arrendamiento se regule de acuerdo con el inciso primero de este artículo.

Las rentas de arrendamiento que hayan sido alzadas con posterioridad al 31 de diciembre de 1942, deberán rebajarse por lo menos al monto que tenían a esa fecha.

### **1.3. Ley Nº 9.135, publicada en el Diario Oficial de 30 de octubre de 1948, “Sobre Habitaciones Económicas”.**

Este cuerpo normativo contiene la novedad de introducir el concepto de Habitaciones Económicas, estableciendo un relevante régimen de franquicias y exenciones a su respecto, entre las que destaca que, no regirán para ellas las limitaciones de renta establecidas en la ley 6.844 modificada por la ley 7.747.

Pues bien, esta ley en su Art. 6º, define como habitaciones económicas, aquéllas que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Que sus planos y especificaciones estén de acuerdo con los reglamentos, ordenanzas y especificaciones de la Caja de la Habitación Popular y sean aprobados por ella, y
- b) El costo de edificación de estas construcciones por metro cuadrado, no deberá exceder de un 75% del sueldo vital del departamento de Santiago.

Para el efecto indicado se considerará el presupuesto de las respectivas obras que apruebe el Consejo de la misma (Caja de la Habitación Popular).

- c) Los proyectos que se ejecuten con arreglo a las disposiciones de la presente ley podrán consultar locales comerciales siempre que su ubicación o importancia lo justifique a juicio del Consejo de la Caja de la Habitación...

### **1.4. Ley Nº 11.151 Diario Oficial 05 de febrero de 1953 “Concede al Presidente de la República Facultades para Reorganizar las Diferentes Ramas de la Administración Pública”.**

La Ley Nº 11.151, es el antecedente directo del Decreto con Fuerza de Ley 211 de 1953, que vino a regular de manera específica las rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, precisamente en virtud las facultades especiales que la primera norma comentada, confiriera al Presidente de la República en materia de arrendamiento, específicamente en su artículo 6º letra d):

Para obtener la regulación de precios, remuneraciones y rentas de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación o locales comerciales o industriales, quedando vigente en todas sus partes la ley 9.135<sup>20</sup>...

---

<sup>20</sup> Ley Nº 9.135 de 30.10.1948 “Sobre Habitaciones Económicas”.

### **1.5. Decreto con Fuerza de Ley N° 211<sup>21</sup>, 12 septiembre 1953. Regula las Rentas de Arrendamiento y Subarrendamiento de Inmuebles destinados a la Habitación o a Locales Comerciales o Industriales.**

Este cuerpo normativo, fue dictado precisamente en virtud de las facultades especiales concedidas al Presidente de la República, por el Art. 6º letra d) de la Ley N° 11.151, atendida la particular relevancia de la materia, así lo expresa el mensaje presidencial de dicho Decreto:

...se declara de primera necesidad y de uso habitual imprescindible el arrendamiento de los inmuebles destinados a la habitación, tiendas, oficinas, instalaciones comerciales e industriales, fábricas o cualquier otro género de establecimientos, el subarriendo de los mismos;

Que es de conveniencia nacional, evitar que en un rubro tan importante como es el habitacional, se produzcan especulaciones, que de hecho se originan, sin justificación alguna ante la escasez transitoria de viviendas que existe en el país...

En consecuencia, de acuerdo al Art. 1º de este cuerpo legal, las rentas de arrendamiento y subarrendamiento, de inmuebles destinados a la habitación o locales comerciales o industriales, no deberán ser superiores a las que legalmente podían cobrarse al 15 de junio de 1953. Sancionándose la infracción a dicha limitación con multa de cinco a quince mil pesos y, en caso de reincidencia, la multa ascendería a cincuenta mil pesos.

Por su parte en el Artículo 2º, -al igual que en la Ley 6.844 de 1941- se establecía, de modo expreso, la obligación de consignar el avalúo fiscal del inmueble respectivo en el correspondiente recibo de arriendo; pero, esta vez, con el agregado de que se castigaba la negativa o retardo doloso en el otorgamiento del señalado recibo, con multa, facultando además, al arrendatario, para consignar el pago de la renta de arrendamiento en la Superintendencia de Abastecimiento y Precios.

Destacan en este Decreto, prohibiciones expresas asociadas a fuertes sanciones, lo mismo que las amplias facultades concedidas a la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, para perseguir el cobro de las multas asociadas a las sanciones establecidas en este último cuerpo legal.

El Art. 3º, reglamentaba el denominado mes de garantía, aunque con un límite máximo de un mes de renta, expresando además, que todo acuerdo en contrario, adolecería de nulidad absoluta y se castigará con multas para el arrendador.

Este mismo cuerpo legal facultaba a la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, para aplicar las multas, así como para perseguir en juicio el cobro de las mismas que, por lo demás, fueron establecidas en beneficio de la misma Superintendencia.

---

<sup>21</sup> El Decreto con Fuerza de Ley N° 424, de Hacienda Publicado en el Diario Oficial de 14 de diciembre de 1953, introdujo modificaciones a los Arts. 1º y 9º del Decreto con Fuerza de Ley N° 211, quedando su redacción final como aparece en el texto citado en este trabajo.

## **Facultades extraordinarias de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, requisamiento de propiedades y suspensión lanzamiento del arrendatario vencido.**

Finalmente, una norma que es digna de comentario aparte, es la contenida en el Art. 9º del Decreto con Fuerza de Ley 211, pues da cuenta de la posibilidad de que la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, asumiera la administración de una determinada propiedad inmueble, para efectos de su arrendamiento, pudiendo incluso hacerse parte en el juicio que se siga entre arrendador y arrendatario, para efectos de suspender el lanzamiento de este último.

### **1.6. Ley N° 11.622 publicada en el Diario Oficial de 25 de septiembre de 1954 “Reglamenta el Arrendamiento de Inmuebles por Casas o Departamentos, Piezas, Secciones o Locales y Fija la Renta Máxima que podrá cobrar por dichos Arrendamientos”.**

Esta norma se mantuvo vigente por más de dos décadas, hasta su derogación, el 12 de abril de 1975, mediante la publicación en el Diario Oficial del Decreto Ley 964. Durante su vigencia, experimentó importantes modificaciones a su texto original, mediante la Ley 17.600 D.O. 17.01.1972, además de la particular situación de la Ley 17.410 D.O. 18.02.1971, cuyo único artículo facultaba a jueces para suspender lanzamientos en juicios especiales del contrato de arrendamiento o de comodato precario, disposición que -a su vez- mantuvo una vigencia paralela con la Ley N° 11.622, incluso sobreviviendo a ella, hasta su derogación expresa mediante el Art. 26 de la Ley N° 18.101 D.O. 29.01.1982, actualmente vigente.

#### **a. Norma de orden público.**

A diferencia del artículo 4º de la Ley 6.844, esta última norma de 1954, eliminó la declaración expresa, de ser una norma de orden público; sin embargo, mantuvo -esta vez- en su artículo 9º el carácter de irrenunciables de los derechos establecidos en ella, aunque especificando que tal irrenunciabilidad, operaba respecto de los derechos de arrendatarios y subarrendatarios, así como la sanción de nulidad absoluta, respecto de los pactos en contravención a las normas establecidas en dicho cuerpo legal, además de las multas, ahora, a beneficio de la Corporación de la Vivienda (Art. 25 inciso 2º), en consecuencia, la Ley 11.622 mantuvo, materialmente, inalterable el carácter de norma de orden público.

Ratifica el carácter de orden público de la Ley 11.622, su artículo 13, en cuanto establece que los conflictos derivados de los contratos de arriendo y subarriendo, serían de la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia, tal como lo expresara en su momento el Art. 22 de la Ley 6.844.

#### **b. Límite máximo legal para las rentas de arrendamiento.**

La Ley 11.622, en su artículo 1º, modifica el límite máximo de la renta anual, elevándolo desde el 7% establecido en la Ley 6.844 de 1941, hasta el 11% del avalúo fiscal de la propiedad.

La limitación legal antes descrita, se proyectaba también a la situación del subarriendo, de manera que el arrendatario que, subarrendare parte de la cosa arrendada, sólo podía cobrar al



subarrendatario rentas o precios de hasta un 10% más que la renta y precios máximos, determinados según la misma ley (Art. 4°).

En las propiedades cuya renta mensual fuera inferior a un sueldo vital mensual, la circunstancia de incorporar muebles en el arrendamiento, no autorizaba para alzar la renta anual máxima (Art. 2°). Al mismo tiempo, quedaban excluidas de las limitaciones legales, el precio que el arrendatario o subarrendatario debía pagar al respectivo arrendador o subarrendador por servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica, Etc., cuando el mantenimiento de tales servicios fueren de cargo del arrendador, de manera, que el precio de dichos servicios debía estipularse separadamente de la renta de arrendamiento, sin que pudiera convertirse en un beneficio adicional para el arrendador (Art. 3°).

Por su parte, de acuerdo a su Art. 5°, la Dirección General de Impuestos Internos, establecería, de oficio<sup>22</sup>, en el rol general de avalúos la renta máxima de los inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley y, a petición de cualquier interesado, otorgaría el certificado respectivo.

A su vez, de acuerdo al Art. 6°, inciso primero, los inmuebles que se arrendaran por casas o departamentos, piezas, secciones o locales, serían consideradas dichas partes separadamente, para efectos de fijar a cada una de ellas, la renta legal.

Ahora bien, de producirse disconformidad respecto de la división proporcional del avalúo de las diversas partes de un mismo inmueble, cualquiera de los interesados, podía requerir a la Oficina de Impuestos Internos correspondiente, para que practicara la determinación de dicha división proporcional sobre la sección del inmueble en particular. Tal determinación, podía ser reclamada, ante la misma oficina y, a su vez, la resolución de esta última, era impugnabile mediante recurso de apelación, el cual era conocido y resuelto, en única instancia, por el mismo Juez que sería competente para conocer del desahucio respectivo. El plazo para apelar era de cinco días hábiles, contados desde la notificación por carta certificada, de la resolución de la Oficina de Impuestos Internos, que se pronunciaba sobre la reclamación.

#### **c. Notificación a Empresas de suministros.**

El derecho del Arrendador para notificar a las empresas de suministros de la existencia del juicio, a fin de limitar su responsabilidad por los consumos impagos generados por el arrendatario, se mantiene en términos prácticamente idénticos al Art. 15 de la Ley 6.844, esta vez, en el Artículo undécimo de la Ley 11.622.

#### **d. “Descuento por Planilla”.**

Al igual que en el Art. 6° de la Ley 6.844, en el artículo 10 de este nuevo cuerpo legal, se regula la posibilidad de pagar la renta de arrendamiento, mediante la retención, por parte del empleador de, esta vez, hasta un 25% de la remuneración del trabajador-arrendatario.

---

<sup>22</sup> “De oficio”, es decir, por propia iniciativa; sin que lo solicite alguna parte interesada.

#### **e. Negativa del propietario de un inmueble a arrendar a familias con niños.**

Esta ley simplificó el procedimiento para sancionar la negativa del propietario de inmuebles, fundada en la existencia de niños entre los interesados en arrendar, castigándola con multas, de uno a diez sueldos vitales (Art. 24).

#### **f. Limitaciones al pago anticipado de Rentas y al “mes de garantía”.**

En la misma línea establecida en el Art. 3º del Decreto con Fuerza de Ley 211<sup>23</sup> de 12 septiembre 1953, la Ley 11.622 se encargó de limitar expresamente, el monto de los pagos anticipados y de las garantías, que arrendador o subarrendador, podían exigir a sus respectivos arrendatarios y subarrendatarios. Se limitó el pago anticipado, a un mes de renta, sancionado todo acuerdo en contrario, con nulidad absoluta y, respecto del arrendador o subarrendador, con multa de mil a cinco mil pesos (Art. 20).

Sin perjuicio del marcado énfasis protector de arrendatarios y subarrendatarios, dentro del contexto de normas de orden público de la Ley en estudio, ella permitía exigir como garantía, el equivalente a cuatro meses de renta, como máximo y, sólo para el caso del arriendo o subarriendo de “habitaciones”, dicho límite máximo se restringía a un mes de renta.

#### **g. Desahucio.**

El desahucio definido como, el aviso anticipado que una de las partes contratantes da a la otra, respecto de su voluntad de ponerle fin al respectivo contrato y que, puede ser extrajudicial o judicial.

Esta ley se encargó de regular de manera especial, la anticipación mínima para el desahucio, de manera que, en los arriendos y subarriendos, el desahucio debía darse por los arrendadores y subarrendadores, con una anticipación mínima de tres meses, cuando se tratara de habitaciones y de seis meses, en los demás casos. Dichos plazos, deberían aumentarse en un mes por cada año completo que el arrendatario o subarrendatario haya ocupado el inmueble arrendado; aunque sin exceder de un año. Sin perjuicio de ello, se facultaba al Juez, para reducir estos plazos cuando el inmueble amenazara ruina.

Destacan en el alcance de la norma transcrita, los aumentos del plazo de desahucio, de un mes por cada año completo que el arrendatario o subarrendatario haya ocupado el inmueble, lo mismo que la notable disposición que, incluso, contempla la posibilidad de que arrendatario o subarrendatarios, sean indemnizados, en el caso de que, el desahucio no pueda superar los seis

---

<sup>23</sup> El Decreto con Fuerza de Ley N° 424, de Hacienda, Diario Oficial de 14 de diciembre de 1953, introdujo modificaciones a los Arts. 1º y 9º del Decreto con Fuerza de Ley N° 211, quedando su redacción final como aparece en el texto citado en este trabajo.

meses, cuando el arrendador necesite el inmueble para iniciar edificaciones que reemplacen substancialmente la construcción original.

La normativa anterior a la Ley 11.622, si bien hacía referencia a los conflictos derivados del desahucio y a su tramitación judicial, no lo había reglamentado de manera particular, debiendo entenderse aplicables las normas del Art. 1976 del Código Civil, que establecía una anticipación mínima, de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta y, los Arts. 588 a 606 del Código de Procedimiento Civil que, señalan la forma de notificar y reclamar respecto del desahucio.

#### **h. Situación del arrendatario o subarrendatario, contratantes diligentes.**

Este cuerpo normativo, contemplaba una disposición especial que habilitaba, tanto el arrendatario, como el subarrendatario, diligentes en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y de actuar irreprochable, para oponerse al desahucio, bajo el argumento de que éste era infundado. (Art. 14, inciso 1°).

#### **i. Sistema de Valoración Probatoria.**

La ley 11.622 incorporó, además, un norma excepcional en el ordenamiento jurídico-procesal chileno, en el cual predominara durante todo el siglo XX, el sistema de apreciación probatoria denominado de prueba legal o tasada, es decir, la prueba a producir en juicio, se encuentra rigurosamente regulada en la Ley, tanto respecto de los medios probatorios, la oportunidad para incorporarlos en juicio y, lo más relevante, su valoración en la sentencia definitiva; sin embargo la norma comentada, estableció que el Tribunal apreciaría la prueba, **en conciencia**, es decir, con absoluta libertad, sin las ataduras y restricciones propios del sistema de prueba legal (Art. 14, inciso 2° y siguientes).

Si bien, el arrendador debía probar que su decisión de desahuciar el contrato, no era arbitraria, sino fundamentada, la ley estableció a su favor una presunción de derecho, en la medida que acreditara que necesita el inmueble para el mismo, sus parientes o para reparaciones relevantes totales o parciales, pues en dicho evento, se presumía como fundado el desahucio, sin admitirse prueba en contrario. Con todo, de ser acogida esta alegación, la misma sentencia establecía una indemnización a favor del arrendatario vencido, para el caso que el arrendador no ocupe efectivamente la propiedad u omite realizar las reparaciones señaladas, el monto de dicha indemnización podría alzarse hasta el equivalente a un año de renta.

**j. Atribuciones Superintendencia, defensa de arrendatarios y cese del requisamiento de propiedades.**

La ley N° 11.622, no obstante mantener y especificar hasta cierto punto el énfasis protector de arrendatarios y subarrendatarios, vino a restringir sustancialmente las atribuciones de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, en materia de arrendamientos.

Finalmente y, según su Artículo 4° Transitorio, se ordenó el cese inmediato del requisamiento de propiedades inmuebles, así como, la restitución de las mismas a sus propietarios junto a las rentas de arrendamiento.

**k. Tribunales competentes y procedimiento.**

En concordancia, con la categoría de orden público, de sus normas y de la irrenunciabilidad, de los derechos de arrendatarios y subarrendatarios, la norma en análisis, señaló que los Tribunales de Justicia son los únicos competentes, para conocer de los conflictos derivados del contrato de arrendamiento, lo que excluía naturalmente la posibilidad de acudir al arbitraje (Art. 13).

**l. Plazos para ejercer los derechos de Arrendatarios y Subarrendatarios, Prescripción.**

El Art. 18 de la antigua Ley 6.844, establecía que los arrendatarios, contaban con un plazo de tres meses, contados desde la ocupación de los locales, para reclamar el reembolso de aumentos indebidos de renta y otras prestaciones y, desde luego, la reducción de la Renta. Pues bien, el también Art. 18; pero, esta vez, de la Ley 11.622, vino a extender la protección legal de los arrendatarios, hacia los subarrendatarios, precisando que la acción que éstos detentaban para reclamar la nulidad de pactos respecto de la renta, por sobre el máximo legal y, también, para solicitar los reembolsos respectivos, prescribiría (se extinguiría) en el plazo de dos años contados desde la fecha del pago respectivo.

**m. Materias exceptuadas de la Ley N° 11.622.**

Por expresa disposición de su Art. 22, las disposiciones de dicho cuerpo normativo, no se aplicarían:

1. A las viviendas que se arrienden por temporadas para fines de recreo o de turismo, según clasificación que practique el Departamento de Turismo de la Corporación de Fomento de la Producción.
2. A las habitaciones situadas en radios urbanos, dadas en arriendo con el uso y goce de una extensión de tierra contigua, no inferior a media hectárea, destinada a cualquiera clase de explotación casera, agrícola, ganadera o mixta.

3. A las habitaciones situadas fuera del radio urbano de las ciudades y pueblos, dadas en arriendo conjuntamente con una extensión de terreno no inferior a dos hectáreas, destinadas a cualquiera clase de explotación casera, agrícola, ganadera o mixta.
4. A los hoteles o residenciales en cuanto al hospedero respecto a sus pensionistas.
5. A las construcciones sometidas a las disposiciones de la ley N° 9.135, de 30 de octubre de 1948, y sus modificaciones.

#### **n. Otras Sanciones.**

En los casos en que un corredor de propiedades, con pleno conocimiento de causa, infringiere o contribuyere a infringir las normas de dicha ley, sería sancionado la primera vez con una multa de uno a diez sueldos vitales mensuales y, en caso de reincidencia, con la cancelación de la inscripción en el Registro de Corredores que lleva el Ministerio de Economía (Art. 23).

#### **1.7. Ley N° 17.410 Diario Oficial 18 de febrero de 1971, “Faculta a Jueces para Suspender Lanzamientos en Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento o de Comodato Precario<sup>24</sup>”.**

La Ley N° 17.410 D.O. 18.02.1971 cuyo único artículo facultaba a jueces para suspender el lanzamiento, en juicios especiales del contrato de arrendamiento o de comodato precario, hasta por un año, cuando aquél pudiera causar un manifiesto y grave problema social, mantuvo su vigencia paralela con la Ley N° 11.622, incluso sobreviviendo a ella, hasta su derogación expresa mediante el Art. 26 de la Ley 18.101 D.O. 29.01.1982.

Para resolver, el Juez debía requerir un informe a la Dirección de Asistencia Social, la que debería evacuarlo dentro del plazo de diez días.

El Juez debía pronunciarse dentro del término de treinta días, contado desde la presentación de la solicitud respectiva, aun sin el informe antes señalado, y su resolución era inapelable.

#### **1.8. Decreto Ley N° 964 Diario Oficial 12 abril 1975, “Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos”.**

El Decreto Ley 964, vino a convertirse en la norma especial única sobre arrendamiento de inmuebles urbanos, por cuanto, derogó expresamente las Leyes 11.622; 17.600 y 17.410; sin embargo, este nuevo cuerpo legal, no alcanzó a enterar siete años de vigencia, pues fue derogado por

---

<sup>24</sup> Comodato, comodato precario y simplemente precario, son conceptos distintos:

Art. 2.174 inciso 1º Código Civil, El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella...

Art. 2.194, C. Civil: El comodato toma el título de precario si el comodante de reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo.

Art. 2.195, C. Civil: Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución... Según la misma norma, Constituye también precario, la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

la Ley N° 18.101 publicada en el Diario Oficial de 29 de enero de 1982. Sin perjuicio de ello, dicho Decreto presenta algunas novedades destacables en cuanto el enfoque de la problemática asociada al contrato de arrendamiento, sin perder su manifiesto carácter de norma de orden público, consagrando derechos irrenunciables a favor de arrendatarios y subarrendatarios, así como el límite máximo de la renta anual en el 11% del avalúo fiscal de la propiedad.

En un declarado propósito de modernizar la legislación sobre arrendamiento, dentro del mensaje del Decreto Ley 964, se indica también la necesidad de agilizar la recuperación de los inmuebles por parte del arrendador, además de diferenciar el tratamiento legal de arriendos de locales comerciales o industriales, Oficinas, Teatros y Cines y, en general, actividades lucrativas, especificando la normativa del arrendamiento con fines exclusivamente habitacionales. Así se desprende del Mensaje que encabeza el D.L. 964, primeramente, cuando se refiere al déficit crónico de construcciones, en especial, de viviendas, consecuencia de los insuficientes recursos de un país en vías de desarrollo, así como de un defectuoso ordenamiento jurídico que, aunque inspirado en el propósito de conceder al arrendatario el máximo de seguridades, garantía y bajas rentas, terminó produciendo la contracción del patrimonio habitacional del país.

Dicho mensaje, señala enseguida, que la situación antes referida, ha generado como consecuencia, una permanente reducción de la oferta de inmuebles en arrendamiento y un permanente incumplimiento normativo, resultando un antagonismo irreconciliable entre arrendadores y arrendatarios.

Por dichas consideraciones, el mensaje concluye que, es un imperativo de equidad, permitir, tanto la pronta recuperación del inmueble arrendado, para el uso de su dueño o familia, como también diferenciar, las relaciones contractuales, entre arrendadores y arrendatarios, cuando el arrendamiento es habitacional y, por el contrario, cuando se trata de locales comerciales o industriales u oficinas.

#### **a. Título Primero. Ámbito de Aplicación.**

Prácticamente, en los mismos términos de las leyes anteriores, los primeros tres artículos del Decreto Ley N° 964 señalan cuáles son los bienes raíces incluidos del ámbito de aplicación del Decreto Ley, y cuáles quedan excluidos. En primer lugar, señala que su objeto es regular el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, precisando enseguida, que se entienden por tales, los ubicados dentro del radio urbano respectivo. Para luego, expresar que, sus disposiciones tendrán aplicación, también, respecto de viviendas situadas fuera del radio urbano, en la medida que su superficie, no exceda de una hectárea.

#### **b. Título Segundo. Renta y Garantía.**

El D.L. 964, en su Art. 5º mantuvo el 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial, señalado en la Ley N° 11.622 como límite máximo de la Renta anual.

Lo propio ocurrió con las normas sobre arriendo por piezas, secciones o dependencias, respecto de las cuales se mantuvo la regla de determinación de la renta por separado por cada una de ellas, sin poder exceder en conjunto, de la renta máxima total de todo el inmueble. Facultándose a cualquiera de las partes para solicitar al Servicio de Impuestos Internos la fijación de la renta de las respectivas partes del inmueble (Art. 6).

En el Art. 7º, se mantuvo también la limitación al subarrendador, quien sólo podría cobrar a los subarrendatarios de parcialidades del inmueble, la renta proporcional a la renta máxima legal correspondientes a todo el inmueble, aumentada hasta en un 10%. Ahora bien, se especificó para el caso de que se subarrendara todo el inmueble, se aplicaría la misma norma del Art. 6.

### **c. Pago Anticipado y “Mes de Garantía”.**

El Art. 9º, junto con reiterar la prohibición de cobrar una renta superior al máximo legal, limita la posibilidad de exigir el pago anticipado a no más de un mes de renta.

En cuanto a la exigencia de garantías destinadas a caucionar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, el Art. 11º especifica que ellas deben ser en dinero y, no podrán exceder de un mes de renta. Ahora bien, cuando fuere procedente la devolución de dichas garantías, el arrendador debía restituirlas, debidamente reajustadas de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.).

Siempre en el contexto de una normativa de orden público, el Art. 12º estableció que las convenciones y los pagos que contravengan lo dispuesto en artículos referidos a la determinación y límites de la Renta y Garantías (Arts. 5º a 11º), adolecerían de nulidad absoluta y, las sumas que el arrendador hubiese percibido con infracción a lo establecido en dichos preceptos, serían restituidas al arrendatario con más el interés legal, desde la fecha de su respectiva percepción, todo ello sin perjuicio, de las demás sanciones que dicha ley establecía.

En cuanto a la negativa a recibir el pago de la Renta de Arrendamiento o a otorgar el correspondiente recibo, se facultaba al arrendatario para depositar dicho pago en la respectiva oficina de la Dirección de Industria y Comercio (DIRINCO), considerándose efectuado al arrendador dicho pago, sin perjuicio de que el retiro por parte de este último del señalado monto, no implicaba renuncia a sus derechos (Art. 13).

Es destacable la norma del Art. 14, por cuanto excluye expresamente de la aplicación de las restricciones, prohibiciones y sanciones, sobre la Renta de Arrendamiento y Garantías, contenidas en los Arts. 5º a 13º, a una serie de hipótesis, entre ellas, los arrendamientos no habitacionales:

- 1) Las edificaciones cuyo certificado de recepción final se otorgare por la Municipalidad respectiva con posterioridad a la publicación de este decreto ley en el Diario Oficial.
- 2) Los construidos conforme al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, o a la Ley N° 9.135 cuya superficie edificada sea superior a 90 metros cuadrados, respecto de los

contratos que se celebren o se modifiquen en el futuro, cualquiera sea la naturaleza de la modificación y, en todo caso, a partir del 1° de enero de 1979.

3) Todas las viviendas cuyos avalúos, para los efectos del pago del impuesto territorial, sean superiores a 35 sueldos vitales anuales de la provincia de Santiago.

4) Todas las viviendas cuyos avalúos excedan de veinte y no sean superiores a treinta y cinco sueldos vitales anuales de la provincia de Santiago.

5) Los destinados a:

- a) Locales comerciales o industriales,
- b) Oficinas,
- c) Teatros y cines, y
- d) En general, a actividades lucrativas.

#### **d. Título Tercero. Desahucio y Restitución.**

El D.L. 964, reguló con especial detalle, la forma en que debía efectuarse el desahucio, así como las hipótesis en que se entendía que concurría la causa razonable, esto es, motivo plausible para desahuciar el contrato de arrendamiento (Art. 19):

- 1) Si el arrendador necesitare la vivienda arrendada para destinarla a habitación suya, de sus hijos, de sus padres, de su cónyuge o de los padres de éste.
- 2) Si el arrendatario no pagare o no se allanare a pagar la renta máxima legal cuando ella fuere procedente o la determinada por el Juez en el caso del inciso segundo del N° 4 del artículo 14°;
- 3) Si en la propiedad se cometieren hechos inmorales y graves o que atenten contra las buenas costumbres o el orden público;
- 4) Si la permanencia del arrendatario es peligrosa para la seguridad del inmueble o para la del arrendador o de las personas que vivan con él;
- 5) Si la autoridad competente ordena la demolición del inmueble, y
- 6) Si el inmueble amenazare ruina inminente.

Del mismo modo, según el Art. 20 del mismo cuerpo legal, se consideraba motivo plausible, también:

- 1) Si el arrendador necesitare la vivienda arrendada para destinarla a habitación de algún pariente por consanguinidad o afinidad en toda la línea recta o en la colateral hasta el segundo grado inclusive, que no sean los indicados en el número 1° del artículo anterior;
- 2) Si en forma notoria cualquiera de los ocupantes de la propiedad ejecutare reiteradamente hechos que perturben la tranquilidad o seguridad de los vecinos;



- 3) Si el arrendador necesitare el inmueble para transformarlo sustancialmente, a fin de adaptarlo al sistema de propiedad horizontal o por pisos o departamentos;
- 4) Si el arrendador necesitare el inmueble para demolerlo totalmente y construir otro en su reemplazo;
- 5) Si el arrendador solicita el inmueble para enajenarlo;
- 6) Si el edificio, por su estado, o por haber sido declarado inhabitable por la autoridad competente, requiere de reparaciones que tenga que efectuar el propietario y que hagan indispensable su desocupación.
- 7) Si el arrendatario infringiere o retardare reiteradamente las obligaciones que le impone el contrato o la ley.

#### **e. Plazos de Desahucio y “mes por año”.**

El plazo de desahucio de los contratos regidos por este decreto ley, se contaba desde la notificación de la demanda y dicho plazo era de seis meses si el inmueble estuviere destinado a la vivienda y de doce meses en los demás casos (Art. 21).

Tales plazos, al igual que en la Ley 11.622, se aumentaban en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, pero dicho plazo más el aumento, no podía exceder en total, de un año si se tratare de vivienda y de dos en los demás casos.

No obstante, la expresa derogación de la Ley 17.410, el Decreto Ley 964, disponía que en los juicios especiales del arrendamiento y, en los de comodato precario, una vez, decretado el lanzamiento, podría el juez de la causa, suspenderlo por un plazo no superior a seis meses, en casos graves y calificados.

Y, acorde a la voluntad del Legislador de diferenciar el tratamiento legal de inmuebles destinados a la Habitación, respecto de aquéllos destinados a fines comerciales, se dispuso también que todos los plazos de seis o doce meses, para el desahucio, establecidos en el Art. 21, se reducirían a la mitad tratándose de los inmuebles comprendidos en los números 1), 2), 3), 4), inciso primero, y 5), del artículo 14.

También se reiteran en esta norma, las disposiciones que señalan plazos al arrendador, para cumplir con el motivo plausible invocado para el desahucio, así como de la obligación de indemnizar al arrendatario, en caso de incumplimiento (con el equivalente de hasta doce veces, el monto de la renta).

#### **f. Título IV Sanciones.**

Se caracteriza el D.L. 964, por haber establecido un pormenorizado cuadro de sanciones pecuniarias, esta vez, a beneficio fiscal, tanto para arrendadores, como para arrendatarios y, también,

a corredores de propiedades. Por ejemplo, de acuerdo al Art. 29, serían sancionados con una multa de uno a sesenta sueldos vitales:

1º) El arrendador que, con infracción al inciso segundo del artículo 15<sup>25</sup>, directa o indirectamente cobrara o percibiera una suma superior a la que corresponda por gastos o servicios, sean o no comunes.

2º) El arrendador que no restituyere la garantía cuando procediere su devolución y sin que mediare orden judicial en contrario.

3º) El arrendatario que, en el caso del artículo 13º, diere datos falsos en cuanto al monto de la renta o al nombre o domicilio del arrendador, siempre que existiese contrato escrito y dichos datos no se ajustaren a él. En igual sanción incurrirá si habiendo contrato escrito expresare que no existe.

4º) El arrendatario que, en los casos contemplados en los incisos segundos y terceros del artículo 41º, incurriere en falsedad en la declaración, sea acerca de la existencia o no de subarrendatarios, sea acerca de sus nombres.

5º) El subarrendador que habiendo percibido las rentas de subarriendo no pagare la renta del arrendamiento y a consecuencia de ellos el subarrendatario fuese lanzado del inmueble.

6º) El arrendador que realizare hechos que perturben o embaracen el goce de la cosa arrendada o priven al arrendatario, ilegítimamente, de su goce...

Por su parte, el Art. 32 sancionaba al arrendatario que, sin autorización o, contra expresa prohibición, subarrendase total o parcialmente el inmueble arrendado, con una multa hasta de sesenta sueldos vitales.

#### **g. Título V. Procedimiento y Competencia.**

En un intento por ordenar y sistematizar una materia siempre compleja, como lo es, la judicialización de los conflictos derivados del contrato de arrendamiento, el D.L. Nº 964 dispuso que dichos litigios, serían tramitados de acuerdo al Procedimiento Sumario, establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil (Arts. 680 a 692), más las normas especiales que el mismo Decreto Ley estableció.

El Procedimiento Sumario, regulado en el Código de Procedimiento Civil, se caracteriza por su desarrollo en una Audiencia de carácter oral, a cuyo término, el Tribunal queda en condiciones de recibir la causa a prueba, por un término de ocho días y, al vencimiento de éste, el mismo Tribunal debe citar a las partes a oír sentencia, la que debe pronunciarse dentro de los diez días siguientes.

En cuanto a las modificaciones especiales al procedimiento, que el D.L. Nº 964 introducía, son dignas de comentario las siguientes (Art. 38):

---

<sup>25</sup> Art. 15 inciso 2º D.L. 964, contemplaba la obligación de establecer los cargos por servicios y suministros (calefacción, agua caliente, gas, Etc.) separados de la Renta de Arrendamiento y la prohibición de convertirlos en ganancias para el arrendador.

-No era admisible sustituir el procedimiento sumario, por el ordinario (este último, de tramitación considerablemente más larga);

-La audiencia tendría lugar sólo con la parte que asista, sin que se requiera la comparecencia del “defensor público”, tal como lo establece el Art. 683 del Código antes referido.

-Se realizará un llamado a conciliación de carácter obligatorio. Medida bastante razonable, atendida a la particularidad de las materias controvertidas y, por cierto, una novedad considerando que, dicho trámite esencial, pasó a ser obligatorio, en todos los procedimientos susceptibles de transacción, a partir de la Ley 19.334 de 07 de octubre de 1994.

-La apelación respecto de la sentencia definitiva, se concedía en el sólo efecto devolutivo, esto es, por su interposición, no se paralizaban los efectos de la sentencia impugnada.

#### **h. Facultades probatorias del Juez y apreciación de la prueba “en conciencia”.**

En el Art. 45, se facultó al Tribunal para que, de oficio (iniciativa propia) o, a petición de parte, ordenara los medios probatorios que estimara pertinentes y, para apreciar la prueba en conciencia.

#### **i. Competencia exclusiva de los Tribunales Ordinarios y prohibición expresa de Arbitraje.**

El conocimiento y resolución de las cuestiones contenciosas, en los casos de inmuebles sujetos a limitación de renta, correspondía a la exclusiva competencia de los Tribunales de Justicia. Tales cuestiones, además, no podían ser sometidas a arbitraje en caso alguno (Art. 46).

#### **j. Título Sexto. Atribuciones de la Dirección de Industria y Comercio.**

La Dirección de Industria y Comercio (DIRINCO), si bien, no contaba con las atribuciones omnímodas de sus antecesores el Comisariato General de Subsistencias y Precios y la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, detentaba una serie de facultades y deberes, directamente relacionados con la fiscalización del cumplimiento de las normas, prohibiciones y multas establecidas en el D.L. Nº 964 junto a la defensa judicial de arrendatarios. Destaca, como prerrogativa relevante que, el informe evacuado por la DIRINCO, tenía el carácter y mérito probatorio de la certificación de un Ministro de Fe.

#### **k. Título Séptimo. Disposiciones Generales.**

En esta parte, ya final del Decreto Ley 964, se precisó con alcance general, que se trata de una normativa de orden público y, tutelar de la parte contratante más débil, es decir, arrendatarios y subarrendatarios. El Art. 53, señaló como irrenunciables los derechos que, el decreto ley confiere a los arrendatarios. A su vez, el Art. 54, estableció que, los contratos de arrendamiento debían constar por escrito, pues en caso contrario, se presumiría que la renta del contrato, sería la declarada por el arrendatario.

**1.9. Ley Nº 18.101 Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, publicada en el Diario Oficial 29 de enero de 1982 (con las modificaciones incorporadas por la Ley Nº 19.866 D.O. 11.04.2003).**

Esta Ley se caracteriza, por ser bastante menos extensa que su antecesor el D.L. Nº 964 y, seguir la misma técnica, esto es, agrupar sus materias en Títulos:

- I. Ámbito de Aplicación de la Ley;
- II. Desahucio y restitución;
- III. De la competencia y del procedimiento;
- IV. Disposiciones Generales;
- V. Disposiciones Varias; y
- Disposiciones Transitorias.

**a. Título I. Ámbito de aplicación de la ley.**

Según señala su Art. 1º, el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, es decir, los ubicados dentro del radio urbano, se regirá por las disposiciones especiales de dicha ley y, en todo aquello no previsto en ella, por las disposiciones del Código Civil. A su vez, la misma normativa especial, regirá respecto de viviendas situadas fuera del radio urbano, en la medida que su superficie no exceda de una hectárea.

Enseguida, se señalan como excluidos de la aplicación de la Ley 18.101, los siguientes bienes raíces urbanos:

- 1.- Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
- 2.- Inmuebles fiscales;
- 3.- Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
- 4.- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje, y
- 5.- Estacionamiento de automóviles y vehículos.
- 6.- Las viviendas regidas por la Ley Nº 19.281<sup>26</sup>.

Con la prevención de que, los juicios originados en los contratos señalados en los números 3 y 5 precedentes, se sustanciarán con arreglo al procedimiento establecido en la misma Ley 18.101.

---

<sup>26</sup> Ley Nº 19.281 D.O. 27.12.1993 "Establece Normas sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa."

## **b. Título II. Desahucio y Restitución.**

Los artículos 3º y 4º de la Ley 18.101, que regulan la forma de notificar el desahucio, así como los plazos del mismo y, el aumento del “mes por año”, fueron modificados por la Ley 19.866 de 11.04.2003, en un intento de agilizar la terminación del contrato y la restitución del inmueble a su dueño, aunque sin desmejorar la situación de los arrendatarios.

**Contratos pactados mes a mes y los de duración indefinida.** El desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o, mediante notificación personal, realizada por un notario. A su vez, 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.

**Contratos a plazo fijo, inferiores a un año.** El arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda.

En todo caso, el arrendatario desahuciado, podrá restituir la propiedad antes de los plazos señalados, quedando obligado al pago de la renta, sólo hasta el momento de la restitución.

## **c. Facultad de Subarrendar.**

El Art. 5º de la Ley 18.101 -que no fue modificado por la Ley 19.866- establece, siempre como implícita, la posibilidad de subarrendar en contratos de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo, superior a un año, es decir, como un elemento de la naturaleza de este tipo de contratos. A tal punto, que si mediara expresa estipulación en contrario, el arrendatario queda facultado para poner término anticipado al contrato, sin tener que pagar la renta del tiempo restante. Tal situación, importa una excepción respecto de la norma general establecida en el Código Civil, específicamente en el Art. 1.946, en que la regla es la inversa, es decir, el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, salvo expresa autorización del arrendador.

## **d. Terminación arrendamiento por vencimiento de su plazo o por extinción del derecho del arrendador u otra causa.**

Cuando el arrendamiento haya de concluir, por la expiración del plazo, o bien, por la extinción del derecho del arrendador o, por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, únicamente, hasta el momento en que efectúe la restitución del inmueble.

En el caso, que el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que, se lo entregue, en un procedimiento sin forma de juicio, bastando con acompañar, la certificación del abandono realizada por un ministro de fe, quién

levantará un acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal (Art. 6).

### **e. Título III. De la competencia y del procedimiento.**

La Ley 18.101, optó por abandonar la técnica del reenvío al procedimiento sumario del Código de Procedimiento Civil, que empleara el D.L. 964; y en cambio, diseñó un procedimiento especial propio, que podría caracterizarse como sumario especial, el cual concentra, tanto el período de discusión, como la recepción y producción de la prueba, en una misma oportunidad, esto es, una audiencia verbal. Dicho procedimiento judicial, en general, se aplicará a todo juicio relativo a los contratos de arrendamiento regulados por la Ley 18.101 y, en especial, a las siguientes controversias:

- 1.- Desahucio;
- 2.- Terminación del arrendamiento;
- 3.- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
- 4.- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
- 5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
- 6.- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

Destaca, entre las disposiciones del procedimiento regulado en el Art. 8º, la norma que reemplaza la posibilidad de apreciar la prueba en conciencia, por el sistema de la sana crítica, predominante hoy en día en los procedimientos reformados (Penal, Familia, Laboral y Proyecto de Código Procesal Civil), este sistema, si bien otorga libertad al sentenciador para apreciar la prueba, sin las restricciones del sistema de prueba legal o tasada, establece como límites, los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados.

En cuanto al régimen de impugnación, se limitan las apelaciones, sólo a la sentencia definitiva, a las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación y, lo mismo que en el caso del D.L. Nº 964, se restringen los efectos de la apelación solamente al devolutivo, esto es, que por la concesión del recurso de apelación, no se suspenden los efectos de la resolución impugnada, ni tampoco puede obtenerse dicha suspensión por la vía de la denominada orden de no innovar, la cual se excluyó expresamente.

### **f. Derecho Legal de Retención.**

Se trata del derecho que la ley reconoce a la persona que está obligada a restituir una cosa, para rehusar o resistir dicha entrega, hasta que no le sea satisfecho el crédito que tiene a su favor y relacionado con la misma cosa. Este derecho, lo establece la ley en cada caso particular y su procedencia, debe ser declarada judicialmente.

En consecuencia, cuando el arrendatario demandado, reclame indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1937 del Código Civil<sup>27</sup>, deberá interponer su reclamo en la audiencia o comparendo de contestación, conciliación y prueba. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada (Art. 9).

#### **g. Terminación del Contrato de Arrendamiento, por falta de pago de la renta.**

Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones, o requerimiento de pago, señalada en dicha norma, como requisito para constituir en mora al arrendatario, se practicará en la audiencia o comparendo de contestación de la demanda. Ejercida la acción, antes descrita, podrán ser deducidas también, de manera conjunta, las acciones de cobro de las rentas impagas que fundan la solicitud de terminación y, las de pago de consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden. Demandadas esas prestaciones, se entenderán comprendidas en la misma acción, las otras de igual naturaleza, que se vayan devengando durante la secuela del juicio, hasta que la restitución o el pago se efectúen (Art. 10).

La norma del Código Civil aludida, señala que la mora en el pago de la renta de un período completo, habilita al arrendador, después de dos reconveniones, esto es, de dos requerimientos de pago, entre los cuales han de mediar, al menos cuatro días corridos, para solicitar el cese del arrendamiento, a menos que, el arrendatario preste seguridades suficientes de que pagará dentro de un plazo razonable, que no podrá ser inferior a treinta días (Art. 1977).

#### **h. Efectos de la sentencia recaída en los juicios de arrendamientos, respecto de los subarrendatarios.**

Sin duda, uno de los aspectos que despierta más inquietud, en los actuales juicios de arrendamiento, es la siempre latente posibilidad de que, al momento de intentar hacer cumplir la sentencia definitiva, comparezcan subarrendatarios alegando que esta última les resulta inoponible, por no haber sido emplazados oportunamente en juicio. Aspecto que abordaremos más adelante, a la hora de proponer mejoras a la legislación sobre el arrendamiento.

Según el Art. 11 de la Ley 18.101, para sea oponible a los subarrendatarios, todo lo obrado y la sentencia dictada, en los juicios de desahucio, restitución o de terminación por falta de pago, seguidos entre arrendador y arrendatario, les deberá ser notificada la demanda, o bien, han de haberse apersonado, esto es, comparecido en el juicio. Para efectos de determinar, si existen subarrendatarios, el receptor judicial, al momento de notificar la demanda, deberá requerir al

---

<sup>27</sup> Código Civil, Art. 1937. En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador. Pero no se extiende esta regla al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

arrendatario, para que declare bajo juramento la existencia de aquéllos y, en la afirmativa, sus identidades. Si la notificación de la demanda, no es personal, tal declaración se solicitará al arrendatario en el comparendo o audiencia respectiva, nuevamente, en la afirmativa, se suspenderá la audiencia, a fin de notificar a los subarrendatarios. La fragilidad de la norma es evidente, pues nada impide, que se oculte la existencia e identidad de los subarrendatarios, o bien, por la incomparecencia del demandado, se generen futuras nulidades o, peor aún, la posibilidad de que los subarrendatarios aleguen la inoponibilidad de la sentencia.

Otra norma de interés, relativa a los subarrendatarios, es aquella que permite en los juicios de terminación del arrendamiento, por falta de pago de la renta, seguidos entre arrendador y arrendatario que, a su vez, es subarrendador, que hasta antes de la dictación de la sentencia de primera instancia, los subarrendatarios puedan pagar al arrendador, las rentas adeudadas por el arrendatario, enervando (neutralizando) así, la acción de aquél y, a su vez, quedando habilitados para accionar en contra del arrendatario-subarrendador, a fin de obtener el reembolso de lo pagado, más el interés corriente a partir de la fecha de pago, o bien, para imputar las sumas pagadas a sus propias rentas, sin perjuicio, de las indemnizaciones a que hubiere lugar (Art. 12).

#### **i. Facultad Judicial de suspender el lanzamiento del arrendatario vencido.**

El cumplimiento de las resoluciones dictadas en los juicios de arrendamiento, se regirá por las reglas generales; sin embargo, cuando en ellas se ordene la restitución del inmueble, se aplicarán las disposiciones del Art. 595 del Código de Procedimiento Civil, esto es, el denominado lanzamiento (Art. 13 inciso 1°).

A su vez y, como resabio, de normas más antiguas, se mantiene la disposición que faculta al juez, en los juicios de arrendamiento y de comodato precario, para suspender el lanzamiento, en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días (Art. 13 inciso 2°).

El Art. 1° N°7 de la Ley N° 19.866 D.O. 11.04.2003, modificó este artículo, reemplazando la expresión “seis meses” por “treinta días”.

#### **j. Notificación a Empresas de Suministros.**

La disposición del Art. 14 de la Ley N° 18.101, se mantiene prácticamente en los mismos términos, que en los Arts. 15 de la Ley 6.844; 11 de la Ley 11.622 y 44 del D.L. 964, esto es, en los juicios en que se solicite la entrega del inmueble, el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren gas, energía eléctrica o agua potable y, en tal caso, el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán alegar ignorancia del domicilio del deudor.



#### **k. Iniciativa probatoria del Juez.**

Tal como ocurre en las normativas especiales anteriores, en materia de arrendamiento, el Tribunal conserva la facultad de ordenar prueba de oficio, es decir, por iniciativa propia (Art. 15).

#### **l. Efectos sentencia denegatoria respecto del arrendador demandante.**

En aquellos casos, en que se rechace el desahucio del contrato o, la solicitud de restitución del inmueble arrendado, el demandante vencido, no podrá intentar nuevamente tales acciones, sino una vez, transcurrido seis meses desde la fecha en que haya quedado firme o ejecutoriada la sentencia de rechazo; salvo que las nuevas acciones de desahucio o restitución, se funden en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda que originó la sentencia respectiva (Art. 16).

El Art. 1º de N°9 de la Ley N° 19.866, modificó este Art. 16, reemplazando la expresión “un año”, por “seis meses”.

#### **m. Tribunales Competentes.**

La normativa de la Ley N° 18.101, no obstante apartarse de los términos categóricos y excluyentes del Art. 46 del D.L. 964, que incluso prohibía el arbitraje, lo cierto es que, en su redacción, contexto y relación con la norma del Art. 19, del mismo cuerpo legal, permite mantener hasta el día de hoy, la discusión sobre la posibilidad de someter al juicio de árbitros, los conflictos derivados del arrendamiento (Art. 17).

#### **n. Título IV. Disposiciones Generales.**

El carácter de orden público y, tutelar respecto del arrendatario en cuanto contratante más débil, se mantiene inalterable y manifiesto, en los Arts. 19, 20 y 22, en la medida que señalan que, son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios, a su vez, en los contratos de arrendamiento que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario y, finalmente, señalando que, todo lo dispuesto en la ley respecto de los arrendadores y arrendatarios, se aplica, en su caso, a los subarrendadores y subarrendatarios, respectivamente.

#### **ñ. Reajustes e intereses en caso de Mora.**

De acuerdo al Art. 21, en caso de mora, los pagos y las devoluciones, que las partes hayan de efectuarse, en virtud de todo contrato de arriendo, regido o no, por la ley 18.101, se realizarán incorporando los correspondientes reajustes de acuerdo a la Unidad de Fomento y, en caso de adeudarse intereses, éstos se calcularán sobre el capital reajustado en la forma ya señalada.

**o. Negativa del Arrendador a recibir la Renta o a otorgar el Recibo.**

En caso de negativa del arrendador a recibir el pago de la renta de arrendamiento, o bien, la reticencia a otorgar el correspondiente recibo, se faculta al arrendatario que no desee recurrir al procedimiento de pago por consignación, previsto en el Código Civil, para depositar el respectivo pago de la renta, en la unidad del Servicio de Tesorerías que corresponda a la ubicación del inmueble, indicando el nombre, apellidos y la residencia del arrendador. Dicha unidad le otorgará el respectivo recibo, al arrendatario y, a su vez, comunicará al arrendador, mediante carta certificada, la existencia del depósito. Este pago se considerará hecho al arrendador para todos los efectos legales; pero su suficiencia, en caso de controversia, será calificada por el juez, en el juicio que corresponda.

Así mismo, el retiro del depósito por parte del arrendador, no importa renuncia a sus derechos ni producirá los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 1.956 del Código Civil (es decir, no producirá la tácita reconducción del contrato).

Si transcurren tres años desde la fecha del depósito en el Servicio de Tesorerías, sin que el arrendador hubiere efectuado su retiro, tales fondos pasarán a las rentas generales de la Nación (Art. 23).

**p. Derecho Legal de Retención del Arrendador.**

El Art. 1° N°11 de la Ley N° 19.866, incorporó un Art. 23 bis, con el fin de consagrar la procedencia del derecho legal de retención, esta vez, respecto del arrendador, sin embargo, efectúa un innecesario doble reenvío legal, primero al Código Civil y, luego, al de Procedimiento Civil, pudiendo haber dictado una norma propia, de mayor claridad y, por ello, más eficiente. La norma en comento, se limita a expresar que para los efectos del artículo 1.942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por la Ley 18.101, se le aplicarán las disposiciones del 598 del Código de Procedimiento Civil.

Y, a su vez, la norma del Código de Procedimiento Civil de 1902 dispone, en caso de que el arrendatario pretendiera burlar el derecho de retención concedido al arrendador en el Art. 1942 del Código Civil, podrá este último, solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía, para impedir que se saquen los objetos de propiedad del arrendatario desde el inmueble arrendado. Dicho auxilio, se prestará sólo por el término de dos días, a menos, que exhiba el arrendador copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente.

**q. Sanciones (Multas).**

Según, lo establecido, en el Art. 24 de la Ley 18.101, serán sancionados con multas de una a sesenta unidades de fomento, impuestas por el juez, que conozca del procedimiento judicial respectivo:

- 1) El arrendatario que, incurriere en falsedad respecto de la declaración, acerca de la existencia de subarrendatarios o, respecto de sus nombres;
- 2) El arrendatario-subarrendador que, habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pague la renta del arrendamiento y, a consecuencia de ello, el subarrendatario fuese lanzado del inmueble.
- 3) El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.<sup>28</sup>

#### **r. Título V. Disposiciones Varias.**

Entre otras disposiciones, ameritan especial mención las que derogan expresamente, el Decreto Ley N° 964 de 1975 (Art. 25) y, el Art. único de la Ley 17.410 (Art. 26).

#### **s. Disposiciones Transitorias.**

Destacan entre estas últimas disposiciones, el Art. 1° Transitorio, por cuanto mantiene subsistentes<sup>29</sup> las normas del D.L. N° 964 de 1975, respecto de aquellos contratos de arrendamiento, que fueron celebrados antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 18.101.

Finalmente, es digno de comentario el Art. 2° Transitorio, por cuanto establece respecto de los contratos de bienes raíces urbanos celebrados, durante los cuatro años siguientes a la fecha de publicación de la Ley 18.101, que se regirán además, por una serie de normas sobre renta máxima y garantías que enumera, entre las que destacan, la limitación de la renta máxima anual del 11% del avalúo fiscal del inmueble y, la prohibición de exigir el pago adelantado y mes de garantía, superiores a un mes de renta.

Tales restricciones, señaladas en el Art. 2° Transitorio antes mencionado, constituyeron el último vestigio de limitación legal a la Renta de Arrendamiento y de las cauciones exigidas al arrendatario, entre ellas, el denominado mes de garantía, sin perjuicio de mantenerse el tenor de norma de orden público de la Ley 18.101, la declarada irrenunciabilidad de los derechos de los arrendatarios y, por extensión, de los subarrendatarios, así como, la aparente exclusividad de la competencia de los Tribunales Ordinarios.

### **1.10. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 1.**

1. Atendido el crónico déficit habitacional de nuestro país, la Legislación sobre el arrendamiento de inmuebles urbanos, a lo largo de prácticamente un siglo, de manera invariable, ha mantenido un carácter tutelar, esto es, protector de la parte contratante más débil, arrendatarios y subarrendatarios, tanto en los aspectos sustantivos del contrato, como en los aspectos adjetivos o procesales, a la hora de judicializarse los conflictos derivados del arrendamiento.

<sup>28</sup> El numeral 3), fue agregado por el Art. 1° N° 12 letra c), de la Ley 19.866.

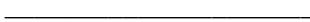
<sup>29</sup> Lo que en Doctrina se denomina "ultraactividad" de la ley, esto es, situaciones en que una norma jurídica continúa aplicándose en casos determinados, no obstante, su derogación expresa.

2. Con todo, lo cierto es que el arrendamiento, impacta otros aspectos de la realidad social y económica, tal como se ha señalado al inicio de este trabajo (pequeños inversionistas, arriendos de locales comerciales, oficinas, bodegas, etc.), incluso el arriendo con fines habitacionales, podría consolidarse como un interesante instrumento auxiliar de planificación urbana, en la medida que permite la proyección de viviendas sociales, dentro de la misma ciudad.

3. En este escenario, es evidente que la legislación especial contenida en la Ley 18.101 de 1982, pese a las reformas introducidas por la Ley 19.866 de 2003, no logra entregar las respuestas y resguardos, que los tiempos modernos requieren, para desarrollar el potencial del arrendamiento de inmuebles urbanos.

4. Por ello, atendida esta múltiple dimensión del arriendo de inmuebles urbanos y la insuficiencia de su normativa especial, analizada ya, desde sus orígenes, surge como primera interrogante, ¿se justifica actualmente el carácter de “orden público” de la Ley 18.101?, o bien, ¿tiene lógica, mantener la tutela preferente respecto de los derechos de arrendatarios y subarrendatarios? Y, del mismo modo, cabe preguntarse, ¿es razonable que los conflictos derivados del contrato de arrendamiento, no puedan someterse a Arbitraje?, o mejor aún, ¿pueden ser materia de otros métodos alternativos de resolución de conflictos, por ejemplo, la “mediación”?

5. En este orden de inquietudes e interrogantes, es que, en el Capítulo siguiente, se aborda la caracterización del contrato de arrendamiento, esto es, el cuadro principal de derechos y obligaciones, entre contratantes, contenidos en la legislación sustantiva, es decir, Código Civil y normas especiales.



## **CAPÍTULO 2.**

### **CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. LEGISLACIÓN SUSTANTIVA, CÓDIGO CIVIL Y NORMAS ESPECIALES.<sup>30</sup>**

**2.1. Explicaciones previas.** El objetivo final de este trabajo, es proponer modificaciones a la Ley 18.101 sobre arrendamientos urbanos, tanto es sus aspectos sustantivos, como instrumentales, es decir, se busca incorporar mejoras a la ley especial de arrendamiento urbano, planteando actualizaciones y optimizaciones, en la normativa propia del contrato y, desde luego, en el procedimiento judicial destinado a resolver las controversias derivadas de la contratación en materia de arrendamiento, que es lo que se denomina aspectos instrumentales o simplemente procesales.

Para una adecuada comprensión, del contrato de arriendo de inmuebles urbanos, es metodológicamente necesario recorrer un esquematizado camino, que va desde el análisis de la evolución histórica de la legislación especial sobre arrendamiento de inmuebles urbanos, en Chile; para luego abordar el análisis de los normas de orden sustantivo que definen y caracterizan dicho contrato, desde su nacimiento, desarrollo y terminación, que es la tarea que se propone este capítulo, sin más aspiraciones que, entregar explicaciones sencillas, pero precisas, respecto de las normas del Código Civil, a profesionales del universo inmobiliario, de áreas del conocimiento distintas del Derecho.

En los capítulos posteriores se abordarán, las normas del Código de Procedimiento Civil (Capítulo 3°); las legislaciones colombiana y española, sobre arrendamiento (Capítulo 4°); y finalmente, las propuestas concretas de modificaciones a la Ley N° 18.101 sobre predios urbanos (Capítulo 5°).

**2.2. ¿Por qué estudiar las normas del Código Civil?** Además de las razones metodológicas propias de esta investigación, existe una razón de orden técnico-jurídico, esto es, atendido el tenor del inciso 1°, del Art. 1° de la Ley N° 18.101<sup>31</sup>, que establece la aplicación supletoria del Código Civil, respecto de todas las materias o cuestiones que no se encuentren reguladas expresamente en ella.

**2.3. Concepto, caracterización y obligaciones esenciales.** El Código Civil, en su Libro IV “De las Obligaciones en General y de los Contratos”, contempla el Título XXVI “Del Contrato de Arrendamiento”, el que a su vez se compone de los siguientes Párrafos:

#### **1° Del arrendamiento de cosas;**

---

<sup>30</sup> Todos los artículos del Código Civil y leyes especiales, citados en este Capítulo 2, fueron obtenidos de la página web de la Biblioteca del Congreso Nacional, “Ley Chile”: <https://www.leychile.cl/>

<sup>31</sup> El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se registrará por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil.

**2º De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas;**

**3º De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas;**

**4º De la expiración del arrendamiento de cosas;**

**5º Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios;**

6º Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos;

7º Del arrendamiento de criados domésticos;

8º De los contratos para la confección de una obra material;

9º Del arrendamiento de servicios inmateriales; y

10º Del arrendamiento de transporte.

Pues bien, en el presente capítulo, se realizará una exégesis y esquematización de los párrafos 1º a 5º, ya referidos. Mientras que el Decreto Ley N°993 de 1975 sobre arrendamiento de predios rústicos, si bien, forma parte de la legislación sustantiva sobre arrendamiento de inmuebles, se encuentra fuera del objeto de análisis de este trabajo, por lo que no será abordado. En cuanto a la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, ya fue analizada en el Capítulo 1 y, es además, el objeto central del Capítulo 5.

**2.4. Concepto legal.** El arrendamiento es 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 (Art. 1915).

**2.5. Párrafo 1º Del arrendamiento de cosas.** Conforme a lo establecido en el Art. 1916, son susceptibles de arrendamiento todas las cosas, sean corporales o incorporales, en la medida que pueden usarse, sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y, los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

#### **Arriendo cosas corporales e incorporales.**

Respecto del arrendamiento de **cosas corporales**, no hay gran dificultad en comprender que dicho contrato puede recaer en toda clase de bienes muebles, desde animales, maquinarias, herramientas, vehículos motorizados y, desde luego inmuebles, esto es, casas, departamentos, bodegas, Etc.

Ahora bien, cuando el arrendamiento recae respecto de cosas incorporales, significa que la cosa arrendada corresponde a un derecho, que puede ser "real"<sup>32</sup>, definido como el que se tiene sobre

---

<sup>32</sup> Derechos Reales. Código Civil, Art. 577. Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.

una cosa sin respecto a determinada persona, como el derecho de usufructo, o bien, “personal”<sup>33</sup>, esto es, aquellos que sólo pueden reclamarse de una persona determinada, que por un hecho suyo o la sola disposición de la ley ha contraído la obligación correlativa, por ejemplo, la persona que arrienda aquellos derechos, respecto de los cuales, es titular a raíz de un contrato de arriendo, es decir, subarrienda.

## **2.6. Precio o Renta de arrendamiento.**

El precio que el arrendatario está obligado a pagar, puede consistir en dinero, o bien, en frutos naturales de la cosa arrendada y, en este segundo caso, puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Cuando el precio se paga periódicamente, se denomina renta (Art. 1917).

## **2.7. Denominación de las partes contratantes.**

Cuando el arrendamiento es de cosas, la parte contratante que se obliga a entregar el goce de aquéllas, se denomina arrendador, a su vez, la parte beneficiada con dicho goce y, que paga el precio o renta, se denomina arrendatario (Art. 1919).

**2.8. Subarriendo.** Si el arrendatario, a su vez, da en arriendo, el todo o parte, de la cosa arrendada a una tercera persona, tomará el nombre de subarrendador y, dicho tercero, el de subarrendatario. El contrato suscrito entre ambos, se denomina subarrendamiento o, simplemente, subarriendo.

## **2.9. Carácter consensual del contrato del arrendamiento.**

El contrato de arrendamiento es de carácter “consensual”, es decir, basta el simple acuerdo de las partes para su nacimiento. Sin embargo, para efectos probatorios y, por simple sentido común, es absolutamente aconsejable que el contrato conste por escrito, dos razones de orden legal:

1. El mismo Código Civil, establece en su Art. 1709, restringe la procedencia de la prueba de testigos, señalando que deben constar por escrito, todos los actos o contratos que, contengan la entrega o promesa de entrega, de una cosa que valga más de dos unidades tributarias mensuales. Siendo inadmisibles la prueba de testigos respecto de tales actos o contratos; sin embargo, cabe precisar que la limitación antes expresada, no tiene aplicación respecto de litigios entre comerciantes, de acuerdo al Art. 128 del Código de Comercio.

---

<sup>33</sup> Derechos Personales. Código Civil, Art. 578. Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas, que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales.

2. Por su parte, el Art. 20 de la Ley N° 18.101 establece que, en todo contrato regido por dicha norma especial, que no conste por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.

**2.10. Obligaciones del Arrendador.** El párrafo segundo del Título XXVI, Libro IV del C. Civil, regula en detalle cuáles son las obligaciones del arrendador, en los contratos de arrendamiento de cosas, en primer lugar, según lo señalado en el Art. 1924, el arrendador es obligado:

- 1º. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- 2º. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;
- 3º. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

La obligación de entregar la cosa, lo mismo que la de pagar el precio o la renta, corresponden a los denominados, elementos de la esencia, del acto jurídico, en términos que su omisión, determina que el contrato no nazca a la vida del derecho, o bien, degenera en otro acto jurídico distinto; en cambio las obligaciones de los numerales 2º y 3º, corresponden a los denominados, elementos de la naturaleza, es decir, aun cuando las partes no las estipulen expresamente, la ley asume que aquéllas pertenecen al contrato; sin embargo, las partes de común acuerdo, pueden modificarlas, esto es, alterar de su alcance, incluso prescindir de ellas, tal como se analiza en líneas posteriores.

### **1. Obligación de entregar al arrendatario la cosa arrendada.**

**Imposibilidad de entregar la cosa arrendada.** El Código Civil previene en caso de que el arrendador, se haya puesto en la imposibilidad de entregarle la cosa arrendada al arrendatario, ya sea por hecho o culpa propia, o la de sus dependientes o agentes, surge para el arrendatario el derecho a desistirse del contrato de arrendamiento y a reclamarle al arrendador, la indemnización de los perjuicios que haya experimentado, incluso cuando el arrendador haya creído erróneamente y, de buena fe, que podía arrendar la cosa; salvo, naturalmente, que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o bien, provenga de fuerza mayor o caso fortuito (Art. 1925).

### **Mora en la entrega de la cosa arrendada.**

Antes de señalar cuáles son los efectos de la “mora” del arrendador, es indispensable, precisar qué se entiende por “mora”, para efectos de la normativa del Código Civil y, consecuentemente, en la esfera contractual del arrendamiento. Es el Art. 1551, del mismo Código, el que se encarga de señalar, en qué casos, se entiende que el deudor de una obligación determinada se encuentra en mora.



1.º Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora;<sup>34 35</sup>

2.º Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla;

3.º En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

Pues bien, en el caso, que no haya imposibilidad de entregar la cosa arrendada, sino simplemente mora, aunque siempre por hecho o culpa del arrendador o de sus agentes o dependientes, en principio, el arrendatario tendrá únicamente derecho a reclamar indemnización de perjuicios; sin embargo, si a raíz de ese retardo en la entrega de la cosa, para el arrendatario, disminuye notablemente la utilidad que le reportaría el contrato, ya sea por haberse deteriorado la cosa misma, o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, entonces, además de la indemnización de perjuicios, podrá el arrendatario desistirse del contrato, salvo que el retardo provenga de fuerza mayor o caso fortuito<sup>36</sup>.

**2. Obligación de mantener la cosa arrendada en estado de servir para el fin que ha sido arrendada.** Conforme a lo establecido en el Art. 1927, la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado, es decir, en condiciones de servir para el o los fines para los que ha sido arrendada, consiste en hacer durante el arriendo todas las denominadas, reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Sin embargo, el arrendador estará obligado incluso a efectuar las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o bien, de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones, pues esta obligación es un elemento de la naturaleza y no de la esencia del contrato.

A propósito de la disposición contenida en el Art. 1927, corresponde, definir y distinguir los conceptos de reparaciones necesarias y reparaciones locativas, para cuya comprensión es indispensable, revisar las definiciones y caracterizaciones que entrega el mismo código, respecto de las denominadas expensas o mejoras<sup>37</sup>, al momento de regular las prestaciones mutuas, entre las

---

<sup>34</sup> Código Civil, Art. 1977. La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

<sup>35</sup> Ley Nº 18.101, Artículo 10. Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda.

<sup>36</sup> Código Civil. Art. 45. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

<sup>37</sup> Rosas Vial, Fernando (1998). "Los Bienes". Editorial Jurídica de Chile. Santiago de Chile, p. 383.

partes que han litigado acerca de la propiedad o dominio de una cosa, una vez finalizado el juicio respectivo.<sup>38</sup>

De esta manera las expensas o mejoras, se clasifican en necesarias, útiles y voluptuarias.

**a) Expensas o mejoras necesarias:** corresponden a obras, trabajos, reparaciones, refacciones<sup>39</sup>, incluso gestiones o gastos, realizados para la **conservación de la cosa**. Por ejemplo, obras permanentes como cercos para evitar actos de depredación, diques para contener inundaciones, puentes, paredes, reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto.

Estas mejoras o expensas, pueden clasificarse en **ordinarias** y **extraordinarias**<sup>40</sup>, dependiendo de su trascendencia y cuantía; por ejemplo, en el primer caso, mantenciones y reparaciones de cañerías de agua potable y alcantarillado, instalaciones de la red de energía eléctrica y tableros magneto-térmicos; mientras que, el pago de hipotecas o deudas que graven la cosa arrendada, o bien, reparaciones estructurales, cuya omisión o dilación amenace la ruina de un edificio, corresponderían a **expensas extraordinarias**.

También admiten ser clasificadas en, **obras materiales** y **obras inmateriales**, las primeras, como construcción de paredes, restauración o cambio de techumbre, impermeabilizaciones, etc., mientras que, en el segundo caso, esto es, **expensas necesarias inmateriales**, pueden ser el pago de las costas de una defensa judicial, respecto de la propiedad o deslindes de la cosa arrendada, o bien, gestiones realizadas con autoridades administrativas o municipales, respecto de la cosa arrendada.

Pues bien, de acuerdo al análisis realizado, es respecto de las reparaciones calificadas como **necesarias** que, según la ley, el arrendador es obligado a asumir, como una consecuencia lógica de su obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin que ha sido arrendada.

**b) Reparaciones locativas:** Corresponden a aquéllas que, según la costumbre del país, son de cargo de los arrendatarios y, en general, corresponden a los deterioros que ordinariamente se producen por acción del arrendatario o de sus dependientes, como daños en paredes o cierres, puertas, cerraduras, grifería, luminarias, rotura de cristales, Etc. Según indican los artículos, 1940 y 1970 del código en análisis.

Sin embargo, tal como indica el artículo 1927 en estudio, **excepcionalmente el arrendador, puede ser obligado a realizar las reparaciones locativas**, cuando los deterioros que

---

<sup>38</sup> El Código Civil, aborda estas materias en el Libro II "De los Bienes", Título XII "De la Reivindicación", definida en el Art. 889 La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituírsela. Párrafo 4 "De las prestaciones mutuas" Arts. 904 a 915, donde se regulan las relaciones u obligaciones que deben cumplir entre sí, el dueño de la cosa reivindicada y el poseedor vencido en el juicio respectivo.

<sup>39</sup> El Código Civil, también se refiere a este concepto a propósito del "Derecho de Usufructo", definido por el Art. 764 como, un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño..., esta vez, en el Art. 797, como obras o refacciones mayores necesarias para la conservación de la cosa fructuaria, serán de cargo del propietario.

<sup>40</sup> El mismo Código, al momento de tratar la "Propiedad Fiduciaria", definida en el Art. 733, como la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición, también se refiere a las "mejoras" o "expensas", distinguiendo entre "ordinarias" y "extraordinarias" y, a su vez, entre "obras materiales" y "obras inmateriales", en los Arts. 756 y 759.

las motivan provienen de la **mala calidad de la cosa arrendada** o de la **fuerza mayor o caso fortuito**.

**c) Gastos o mejoras útiles:** corresponden a trabajos, reparaciones, refacciones, gestiones o gastos, que producen como efecto el **aumento del valor venal de la cosa**, esto es, incrementan el valor de venta en el mercado general de la cosa arrendada (Art. 909 inciso 2º), por ejemplo, la plantación de árboles en el predio arrendado, la construcción de bodegas o invernaderos.

Según el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, el concepto “valor venal”, técnicamente se emplea en materia mercantil, específicamente, en el contrato de seguros, como el **valor de venta del bien** u objeto asegurado, inmediatamente antes de la producción del siniestro.<sup>41</sup>

**d) Gastos o mejoras voluptuarias:** Las que solo consisten en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales y, generalmente, aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado o, sólo lo aumentan en una proporción insignificante (Art. 911 inciso 2º).

**3. Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.** El Art. 1928 especifica que el arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, en el goce de la cosa arrendada, no puede, sin el consentimiento de este último, cambiar o mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos que puedan turbarle o embarazarle el goce de la misma.

#### **Derecho del Arrendatario a la Rebaja del Precio o Renta.**

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan diferirse, por cuanto ello genera graves inconvenientes, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada, como sucede con reparaciones en la techumbre del todo o parte de la vivienda arrendada; pero, en este caso, tendrá derecho el arrendatario, a que se le rebaje entre tanto se realizan las reparaciones, el precio o renta, proporcionalmente a la parte de la cosa que se viere afectada por los trabajos respectivos.

**Derecho del Arrendatario a la Terminación del Contrato.** En el caso de que estas reparaciones, que no admiten ser diferidas, recaigan ya sobre una parte tan considerable de la cosa arrendada, en términos, que el resto de ella, es decir, aquella porción de la cosa arrendada que no ha sido afectada por las reparaciones, no aparezca como suficiente para el objeto o finalidad que se tuvo en vista para contratar el arriendo, como sucedería, en el caso que las reparaciones a una vivienda, impidieran utilizar los dormitorios, baño y cocina, entonces, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

#### **Derecho del Arrendatario a Indemnización de Perjuicios.**

---

<sup>41</sup> RAE. (2019). Diccionario del Español Jurídico. 07 octubre 2019, de Real Academia Española de la Lengua Sitio web: <https://dej.rae.es/lema/valor-venal>

1. En el caso particular que las reparaciones procedieren de **una causa que existía ya al tiempo del contrato**; pero que no era entonces conocida por el arrendatario, aunque sí era conocida por el arrendador, o bien, se trataba de una causa que por cuyas características o naturaleza, el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla, pues bien, en todos estos casos, el arrendatario además de dar por terminado el arriendo, tendrá derecho para que se le indemnicen los perjuicios que haya experimentado.

Pueden citarse como ejemplos, el caso del local comercial, con su sistema eléctrico totalmente defectuoso, en términos de hacer necesario el cambio de todos sus cables, enchufes y tableros magneto-térmicos que, sin embargo, el arrendador a sabiendas lo entregó en arriendo, sin advertirlo al arrendatario, o bien, la situación del inmueble arrendado con fallas estructurales, derivadas de un terremoto, que el arrendador de profesión Constructor Civil, no las advirtió al arrendatario.

2. La misma regla se aplicará, cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa arrendada demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento, sin grave molestia o perjuicio del arrendatario, es decir, el arrendatario tendrá derecho a la terminación del contrato y a la indemnización de perjuicios respectiva.

**Turbaciones en el goce de la cosa que no derivan de transformaciones, obras o trabajos en ella.** Conforme a lo establecido en el Art. 1929, en caso que el arrendatario sea turbado en el goce de la cosa arrendada, por causas que no derivan de transformaciones, obras o trabajos realizados en ella, ya sea por el mismo arrendador, o bien, por cualquiera otra persona a quien éste pueda impedirselo<sup>42</sup>, por ejemplo, miembros de su familia, huéspedes o dependientes, tendrá derecho el arrendatario a que se le indemnicen los perjuicios, que haya experimentado a raíz de la respectiva turbación o molestia.

**Turbaciones o molestias en el goce de la cosa realizadas por terceras personas.**

**Turbaciones por vías de hecho.**

Cuando el arrendatario sea turbado en el goce de la cosa arrendada, por vías de hecho de terceros, es decir, personas que no son familiares, huéspedes ni dependientes del arrendador, y que además no pretenden derecho a la cosa arrendada, por ejemplo roturas de cristales, destrucción de cercos, o los recurrentes “ruidos molestos” que, impidan el descanso del arrendatario, pues bien, en estos casos la ley no impone ninguna obligación al arrendador, y en consecuencia, el arrendatario deberá a su propio nombre perseguir la reparación de los daños y perjuicios que haya experimentado, a raíz de las señaladas turbaciones o molestias (Art. 1930).

---

<sup>42</sup> Según la misma lógica contenida en el Art. 1941. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.

**Turbaciones por vías de Derecho.** Ahora bien, cuando el arrendatario es turbado o molestado en el goce de la cosa arrendada por terceras personas, que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, es decir, terceros que manifiesten pretensiones jurídicas respecto del bien arrendado, por ejemplo, la calidad de copropietarios, acreedores hipotecarios o usufructuarios de la cosa arrendada, Etc., y la causa de ese derecho invocado, hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo, para el tiempo restante.

Con todo, si el arrendatario, como consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, resulte privado de una parte tan relevante o considerable de la cosa arrendada, que fuere presumible, que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento. Que es precisamente el caso de una expropiación por causa de utilidad pública que afectare parcialmente al inmueble arrendado<sup>43</sup>.

En caso de que la causa del derecho justificado por el tercero, fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino una estipulación especial de saneamiento con respecto a ella, el arrendatario además del derecho a la terminación del contrato de arrendamiento, podrá exigir la indemnización de todo perjuicio.

Finalmente, y según expresa el inciso 3º del Art. 1930, la indemnización de perjuicios señalada en el párrafo anterior, experimentará una importante limitación, cuando la causa del derecho que ha justificado el tercero, no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pues en este caso, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante, aunque tal como se explica en los siguientes párrafos, en estricto rigor legal, siempre estará obligado a indemnizar el daño emergente, siendo discutible, a su vez, la procedencia de la indemnización del eventual daño moral.

**¿Contra quién deben dirigirse las acciones de los terceros que pretenden derechos sobre la cosa arrendada?** Conforme a lo dispuesto en el Art. 1931 del Código Civil, las acciones de aquellas terceras personas, ajenas al contrato de arrendamiento, que pretendan derechos en la cosa arrendada, deben dirigirse en contra del arrendador y no en contra del arrendatario.

El arrendatario, por su parte, únicamente queda obligado a notificarle al arrendador, esto es, comunicarle la respectiva turbación o molestia que reciba de dichos terceros, a raíz de los derechos que alegan. Ahora bien, si el arrendatario omite o dilata negligentemente realizar dicha comunicación o aviso al arrendador, deberá indemnizar los perjuicios que experimente aquél a raíz del retardo u omisión del aviso antes señalado. Por ejemplo, si notificada alguna demanda en el inmueble arrendado, expirare el plazo legal para contestarla, a raíz de la falta de aviso oportuno del arrendatario y, a consecuencia de ello, dicho arrendador resultara vencido en el litigio, pues bien, en ese caso el

---

<sup>43</sup> Esta disposición, específicamente, se encuentra contenida en el Art. 1930 inciso 3º, y se vincula directamente con el Artículo 1960 del mismo Código, que establece normas particulares en caso de expropiación de la cosa arrendada por causa de utilidad pública, en este caso es el numeral 3º de este último artículo, el encargado de señalar que en caso de que la expropiación afecte a solo una parte de la cosa arrendada, tendrá aplicación lo establecido en el Art. 1930 inciso 3º, según se explicará en líneas posteriores.

arrendatario deberá, como dice la norma en análisis, abonar los perjuicios que de ello se sigan al arrendador.

### **Mal estado o calidad de la cosa, que impide hacer el uso para el cual fue arrendada.**

**Impedimento total.** Según el Art. 1932, el arrendatario tendrá derecho a la terminación del arrendamiento, e inclusive, a solicitar la rescisión<sup>44</sup> del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

En términos generales, la doctrina jurídica más especializada<sup>45</sup>, ha entendido que, si el vicio o defecto que impide realizar el uso para el cual fue de arrendada la cosa, se origina después de la celebración del contrato, es decir, durante el desarrollo del mismo y, siempre que ello ocurra sin negligencia del arrendatario, éste tendrá derecho a pedir la terminación del contrato. A su vez, si el vicio o defecto que impide hacer el uso para el cual se arrendó la cosa, existía ya al tiempo de la celebración del contrato, en términos similares a los denominados vicios redhibitorios u ocultos del contrato de compraventa, hayan sido conocidos o no por el arrendador, queda entonces habilitado el arrendatario para solicitar, esta vez, la rescisión o nulidad relativa del contrato. Desde esta perspectiva y para efectos prácticos, si el arrendatario se encuentra en la situación del Art. 1932 inciso 1º, en análisis, es recomendable que ejerza ambas acciones, la de rescisión y la de terminación, una en subsidio de la otra, por la dificultad que conlleva acreditar en juicio, el momento exacto de la generación de los vicios o defectos que, terminan impidiendo el uso para el que ha sido arrendada la cosa.

**Impedimento parcial.** Si el impedimento para el goce de la cosa no es total, sino simplemente parcial, o bien, si la cosa se destruye sólo en parte, el juez decidirá, según las circunstancias del caso, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o bien, concederse una rebaja del precio o renta.

**Procedencia de indemnización de perjuicios y sus limitaciones.** Siempre dentro de la hipótesis, del mal estado o calidad de la cosa arrendada que, impide hacer el uso para el cual fue arrendada, y la consecuente posibilidad de impetrar sea la terminación o la rescisión del contrato, el Art. 1933 se encarga de explicitar que el arrendatario tendrá derecho, además, a indemnización de perjuicios, aunque limitada esta vez, sólo al daño emergente, en aquellos casos en que el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato. Mientras que, si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o bien, si era de tales características o condiciones que dicho arrendador debiera, por los

---

<sup>44</sup> El vocablo "rescisión", debe entenderse como la posibilidad de demandar la "nulidad relativa" del respectivo contrato de arrendamiento (Art. 1682 inciso último Código Civil). Y, en caso de ser declarada dicha nulidad por sentencia judicial firme o ejecutoriada, esto es, con fuerza de cosa juzgada "da a las partes el derecho a ser restituidos al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo..." (Art.1687 inciso 1º del mismo Código).

<sup>45</sup> Pereira Anabalón, Hugo. (1948). "Naturaleza jurídica de las acciones del artículo 1932 del Código Civil". Revista de Derecho y Jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales. Santiago de Chile. T45. pp. 71 a 75.

antecedentes haberlo previsto, o bien, por su profesión haberlo conocido, entonces se incluirá en la indemnización, además del daño emergente, el lucro cesante, es decir, aquélla incluirá los dos elementos propios de la indemnización de perjuicios, de acuerdo, a la regla general del Art. 1556 del mismo Código Civil, esto es, daño emergente y lucro cesante.

**Improcedencia de reclamar indemnización por parte del arrendatario.** Con todo, en el Art. 1934, el mismo Código se encarga de establecer otras excepciones a la posibilidad de reclamar indemnización de perjuicios, por parte del arrendatario, precisando que éste no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios, señalada en el párrafo anterior, en los siguientes casos:

- a) Cuando contrató a sabiendas de la existencia de vicio respectivo, y no se obligó el arrendador a sanearlo;
- b) O, si el vicio era de tales características, que el arrendatario no haya podido ignorarlo, sin grave negligencia de su parte;
- c) O, si dicho arrendatario renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo expresamente.

**4. Obligación de reembolso de mejoras o expensas.** En los artículos 1935 a 1937 el Código regula las obligaciones del arrendador, respecto del reembolso de los trabajos, obras, refacciones, gestiones y gastos que haya realizado el arrendatario en la cosa arrendada, y que según se explicó en su momento, se agrupan bajo en concepto de mejoras o expensas.

**Expensas o mejoras necesarias no locativas (Art. 1935).** El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario, el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que éste hiciera en la cosa arrendada, siempre que concurran copulativamente dos circunstancias:

- 1°. Que tales reparaciones, no se hayan hecho necesarias, por la negligencia o culpa del arrendatario;
- 2°. Y, que el arrendatario haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Sin embargo, si la noticia no pudo darse en tiempo, o bien, habiéndose cursado el aviso en tiempo y forma, el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

Es oportuno precisar que, aunque en las hipótesis analizadas la ley se circunscriba al vocablo reparaciones, con los adjetivos “indispensables no locativas”, es posible subsumir dicho concepto en el de “expensas o mejoras necesarias”<sup>46</sup>, definidas en su momento como obras, trabajos, reparaciones, refacciones, gestiones o gastos, realizados para la conservación de la cosa.

---

<sup>46</sup> El Código Civil, Libro II “De los Bienes”, Título XII “De la Reivindicación”, Art. 889. La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituírsela.

**Expensas o mejoras útiles.** En términos generales corresponden a obras, trabajos, refacciones, gestiones o gastos, que producen el efecto de aumentar el valor venal de la cosa, esto es, incrementan su valor de venta en el mercado general (Art. 909 inciso 2º), como por ejemplo, la plantación de árboles en el predio arrendado, la construcción de bodegas o invernaderos, incluso pueden considerarse tales, las gestiones o trámites realizados ante la autoridad municipal, para obtener la conexión a la red de alcantarillado o la instalación del alumbrado público en el frontis del inmueble arrendado.

Pues bien, de acuerdo al Art. 1936, siempre del Código Civil, el arrendador únicamente estará obligado a abonar al arrendatario, el costo de aquellas mejoras útiles, cuya ejecución autorizó con la expresa condición de reembolsar su costo al arrendatario. Sin embargo, la ley faculta al arrendatario para separar y llevarse los materiales que componen las mejoras o expensas útiles, en la medida que dicha operación no genere detrimento o daño de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a pagarle, lo que valdrían tales materiales, considerándolos separadamente.

## **Derecho legal de retención.**

### **Concepto.**

En su sentido más propio, el derecho legal de retención, es la facultad que tiene el deudor de una obligación de entregar o restituir una cosa perteneciente al acreedor de ella, para negarse a cumplir, mientras no se le pague o asegure el pago de lo que se le debe en razón de esta misma cosa.

En el derecho legal de retención hay un evidente fundamento de equidad, un principio de autotutela, una garantía en sentido amplio y un privilegio implícito, en términos análogos a la excepción del contrato no cumplido. Esto último es más remarcado en nuestra legislación, porque, como veremos, se le equipara en ciertos casos y para determinados efectos a la prenda e hipoteca.<sup>47</sup>

Pues bien, el Derecho Legal de Retención no es tratado en el Código Civil, como una institución de alcance general, sino que lo regula en casos determinados, por ejemplo, en el Fideicomiso; el Usufructo; el Poseedor vencido; el Mandato; y, desde luego, en el Arrendamiento.

Es el Código de Procedimiento Civil, en el Título II del Libro III<sup>48</sup>, el que contiene las normas, tanto sustantivas, como procesales, respecto del Derecho Legal de Retención. De esta manera el Art. 545 inciso 1º del citado Código señala que para que sea eficaz el derecho legal de retención, es necesario que su procedencia sea declarada judicialmente a petición del litigante que esté en condiciones de hacerlo valer.

---

Párrafo 4 "De las prestaciones mutuas" Arts. 904 a 915, donde se regulan las relaciones u obligaciones que deben cumplir entre sí, el dueño de la cosa reivindicada y el poseedor vencido en el juicio respectivo.

<sup>47</sup> Abeliuk Manasevich, René. (1971). "Las Obligaciones y sus Principales Fuentes en el Derecho Civil Chileno". Santiago de Chile: Editores-López-Viancos-Distribuidores. pp. 617 y 618.

<sup>48</sup> Artículos 545 a 548, del Código de Procedimiento Civil.



Enseguida, señala la misma norma que podrá solicitarse la retención como una **medida precautoria del derecho que garantiza**. Luego, el Art. 546, del mismo código, explica que los bienes retenidos por resolución ejecutoriada<sup>49</sup> serán considerados según su naturaleza, como hipotecados, cuando se trata de inmuebles o constituidos en prenda, en el caso de bienes muebles, para los efectos de su realización (enajenación forzosa en pública subasta) y también, para determinar la preferencia a favor de los créditos que garantizan, en caso de concurso de acreedores. Así, el decreto judicial que declare la procedencia de un derecho legal de retención en inmuebles, deberá inscribirse en el Registro de Hipotecas, del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

**Derecho legal de retención del arrendatario.** Tal como se explicó en los párrafos precedentes, el Código Civil regula el derecho legal de retención, entre otras materias, en el arrendamiento de cosas, primeramente lo consagra respecto del arrendador, en el inciso 2º del Art. 1942, mientras que, en el Art. 1937, lo hace respecto del arrendatario y, en el caso particular del arrendamiento de inmuebles urbanos, la Ley Nº 18.101 también contiene normas especiales sobre este derecho, las que más bien son de orden procesal, en los Arts. 23 bis (arrendador) y 9º (arrendatario), disposiciones legales, respecto de las cuales, el presente trabajo propone diversas modificaciones en sus aspectos procesales, según se explica en el Capítulo 5.

Pues bien, en el Art. 1937, siempre del Código Civil, se establece el Derecho Legal de Retención del Arrendatario, señalando que en todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, por ejemplo, a propósito de vicios de la cosa que impiden hacer el uso para el cual fue arrendada, o bien, cuando se le adeuden créditos derivados del reembolso de reparaciones indispensables no locativas; no podrá dicho arrendatario ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador.

Sin embargo, la misma norma previene en su inciso segundo, que no se extiende el alcance de esta regla al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada. Es decir, el legislador en virtud de principio de protección de los derechos e intereses de los terceros, limita el ejercicio del derecho legal de retención, únicamente a las relaciones entre arrendatario y arrendador, así en la medida que este último ve extinguido su derecho en la cosa arrendada por causas independientes de su voluntad, tal derecho de retención no resulta oponible al nuevo titular de la cosa arrendada, por ejemplo, si el arrendador es privado del inmueble a raíz de un procedimiento hipotecario, o cuando es vencido en juicio por el verdadero dueño de la cosa arrendada.

---

<sup>49</sup> Resolución Firme o Ejecutoriada, es aquella que se ha vuelto inatacable, esto es, inmutable y, por tanto, se puede exigir su cumplimiento, aun compulsivamente.

El Art. 174 del Código de Procedimiento Civil, señala los requisitos que se deben cumplir para que una resolución se encuentre firme o ejecutoriada.

A su vez, el Art. 175 del mismo cuerpo legal, establece que las sentencias definitivas y las interlocutorias, una vez firmes o ejecutoriadas, producen el efecto de cosa juzgada, es decir, puede exigirse el cumplimiento de lo resuelto en la sentencia (acción de cosa juzgada), y la materia o cuestión resuelta, ya no puede volver a discutirse (excepción de cosa juzgada), en la medida que, entre la sentencia judicial ya firme o ejecutoriada y, cualquier eventual nueva demanda, concurra la denominada "triple identidad", esto es, identidad legal de personas; identidad de cosa pedida e identidad de causa de pedir (Art.177 del mismo Código).

Conviene precisar que, es distinto el caso en que el arrendador fallece, y es sucedido en el contrato por sus herederos, quienes para todos los efectos, son los continuadores legales de la persona del arrendador.

**2.11. Obligaciones del arrendatario, en el arrendamiento de cosas.** El arrendatario no solo debe pagar el precio o renta, sino además está obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos o, a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país, tal como lo establece el Art. 1938 en su inciso 2º.

La legislación establece, respecto de este punto, una suerte de prelación de los elementos o parámetros a los cuales el arrendatario debe ajustar el uso de la cosa arrendada. Primeramente, los términos expresados en el contrato, o bien, que se desprenden del espíritu del mismo; a falta de pacto expreso, el arrendatario hará uso de la cosa según su destinación natural, o al objeto y fines que se desprendan de las circunstancias del mismo contrato o la costumbre.

Tal sería el caso, en que se arriende un inmueble para fines exclusivamente habitacionales, y el arrendatario lo destinare a una discoteca o un taller automotriz, o *a contrario sensu*, arrendándose un establecimiento comercial, este fuere destinado por el arrendatario para fines habitacionales.

A tal punto es relevante esta genuina prohibición de usar la cosa para fines u objetos distintos que los acordados o propios de la naturaleza de la cosa, que en el inciso segundo del Art. 1938, se establece que, para el caso de contravención por parte del arrendatario, el arrendador puede reclamar incluso la terminación del contrato de arrendamiento, con indemnización de perjuicios, o limitar su pretensión, únicamente a la indemnización manteniendo subsistente el contrato.

El alcance del Art. 1938 del Código Civil, debe conciliarse además, con la normativa urbanística que regula los usos de suelo<sup>50</sup>.

**1. Diligencia o cuidado que debe emplear el arrendatario (Art. 1939).** El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, esto es, debe actuar con diligencia o cuidado ordinario o mediano. En otras palabras, el arrendatario responde de culpa leve o descuido ligero, que es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios<sup>51</sup>.

---

<sup>50</sup> Decreto con Fuerza de Ley N° 458, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. "Ley General de Urbanismo y Construcciones". Diario Oficial 13.04.1976; Decreto N° 47, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. "Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones". Diario Oficial 05.06.1992; y los respectivos Planes Reguladores comunales e intercomunales.

<sup>51</sup> Código Civil, "Art. 44. La ley distingue tres especies de culpa o descuido.

Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes y de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

A su vez, en el Art. 1941, el Código especifica que el arrendatario, no sólo es responsable únicamente de su propia culpa, sino también, de la de su familia, huéspedes y dependientes, es decir, el arrendador no solo responde por sus actos propios, sino también por los de su familia, invitados y trabajadores, inclusive, de sus subarrendatarios (Art. 1947 inciso último).

**2. Obligación de realizar las reparaciones locativas.** Según lo establecido en el Art. 1940, es el arrendatario el obligado a realizar las denominadas reparaciones locativas, esto es, las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

**3. Obligación de pagar el precio o renta y, derecho legal de retención del arrendador.** Según el Art. 1942, el arrendatario es obligado al pago del precio o renta, enseguida, la misma norma establece el denominado derecho legal de retención del arrendador precisando que, para seguridad del pago de la renta o precio, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, podrá el arrendador, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

El ejercicio de este derecho legal de retención, no obstante, la reglamentación de carácter general contenida en los artículos 545 a 548 del Libro III “De los juicios especiales”, del Código de Procedimiento Civil<sup>52</sup>, cuenta con una regulación propia, en el mismo Libro III, esta vez, en el Título VI “De los juicios especiales del contrato de arrendamiento”, específicamente en el Art. 598 que, dispone para el caso que el arrendatario pretenda burlar el derecho de retención concedido al arrendador, extrayendo los objetos con que ha guarnecido o provisto el inmueble arrendado, podrá dicho arrendador, solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos. Dicho auxilio, se prestará sólo por el término de dos días, a menos que el arrendador, exhiba copia autorizada de la orden de retención expedida, esta vez, por el tribunal competente.

Y, contrario a lo que podría esperarse de la Ley Nº 18.101 de 1982, en cuanto norma de carácter especial, ésta no contiene una regulación propia ni mucho menos moderna, respecto del

---

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.

El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.

<sup>52</sup> Código de Procedimiento Civil. “Libro III. De los Juicios Especiales”, “Título III. De los efectos del Derecho Legal de Retención”, Arts. 545 a 548.

ejercicio del derecho legal de retención del arrendador, por cuanto su artículo 23 Bis, que aborda esta materia recurre al reenvío<sup>53</sup>, esto es, simplemente se remite a la norma del, ya comentado, Art. 598 del Código de Procedimiento Civil, cuya gestación se remonta a 1893, mientras que su entrada en vigencia data de 1902.

**Forma y oportunidad para el pago del precio o renta.** El Art. 1944, establece las pautas para determinar la forma y oportunidad para el pago de la renta o precio. En primer lugar, señala que dicho pago se hará de acuerdo a lo pactado; en caso de que no hubiera estipulación expresa al respecto, el Código, se remite a la costumbre del país; finalmente, para el caso que tampoco la costumbre contenga norma al respecto, el mismo Código señala los criterios para regular dicho pago.

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día.

Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

**Término del arrendamiento por culpa del arrendatario, efectos.** De acuerdo a los Arts. 1939 y 1941 del Código Civil, ya analizados, el parámetro o umbral de responsabilidad que debe emplear el arrendatario, en el uso y conservación de la cosa, es el de un buen padre de familia, esto es, responde de la denominada “culpa leve” y, no solo por los actos propios, sino que también de los de su familia, huéspedes, dependientes y subarrendatarios.

Cuando el arrendamiento concluya por la culpa del arrendatario, este último será obligado, no solo a indemnizar perjuicios, sino que además, especialmente, a continuar pagando la renta de arrendamiento, por el tiempo que falte hasta el día en que, desahuciando, hubiera podido hacer cesar el arriendo (es decir, dando noticia anticipada de la voluntad de no continuar con el contrato), o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio (Art. 1945).

Para determinar el momento en que, los contratantes, están en condiciones de desahuciar el contrato, es necesario vincular esta disposición con la del Art. 1951, que contiene normas sobre la terminación del arrendamiento de cosas, que según el mismo artículo advierte, no se aplican a los inmuebles. Pues bien, dicha norma indica que, si no se ha fijado plazo para la duración del contrato; o dicho plazo no está determinado por el servicio especial al cual se destina la cosa; o por la costumbre, las partes sólo pueden hacer cesar el arrendamiento, desahuciando a la otra, con una anticipación

---

<sup>53</sup> Cabe precisar que, primeramente, los juicios de arrendamiento se encuentran regulados también, en el “Libro III. De los juicios especiales” del Código de Procedimiento Civil, esta vez, en el “Título VI. De los juicios especiales del Contrato de Arrendamiento”, Arts. 588 a 615 y, en el caso especial de los juicios propios del arrendamiento de inmuebles urbanos, éstos se encuentran regulados en la Ley especial N° 18.101, objeto de esta Tesis, con la particularidad que dicha ley, para regular diversas materias, entre ellas el “derecho legal de retención del arrendador”, simplemente se remite a las normas del juicio de arrendamiento regulado en el Código de Procedimiento Civil, técnica legislativa denominada “reenvío”.

equivalente a los respectivos períodos de pago, de modo que el desahucio comenzará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

Finalmente, el mismo Art. 1945, en su inciso segundo, establece que el arrendatario culpable de la terminación del contrato, puede eximirse del pago de las rentas por el período restante (mas no de la indemnización), en la medida que proponga, bajo su responsabilidad y previa rendición de fianza u otra caución suficiente, una persona idónea, para que le substituya como arrendatario por ese tiempo restante. El concepto "idónea" que emplea la ley, ha de entenderse, en su sentido natural y obvio, esto es, con antecedentes que acrediten probidad personal y solvencia económica.

**Raciocinio que inspira la norma del Art. 1945.** La lógica detrás de esta norma, es el principio jurídico de que, nadie puede reportar provecho o ventaja de su propia culpa o dolo, por ello, si el arrendamiento concluye antes su plazo normal (según el contrato, servicio o destinación de la cosa, o la costumbre), por la culpa del arrendatario, éste no puede reportar provecho de dicha circunstancia y, por tanto, debe indemnizar al arrendador, especialmente, debe pagarle la renta hasta el día que, desahuciando, hubiera podido hacer cesar el arriendo o, en que dicho arrendamiento, hubiera terminado sin desahucio.

**4. Prohibición de ceder el arriendo o de subarrendar, salvo expresa autorización del arrendador.** Conforme a lo dispuesto en el Art. 1946 del Código Civil, el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni tampoco la de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido. Sin perjuicio de dicha autorización, el respectivo cesionario o subarrendatario, no podrá usar o gozar de la cosa arrendada, en otros términos distintos a los estipulados entre, el arrendatario directo y el arrendador.

Esa norma configura un principio general dentro del arrendamiento, por cuanto resguarda, no solo la subsistencia y normal desarrollo del contrato original, sino también, la buena fe y seguridad en el tráfico jurídico y comercial. Naturalmente, no puede quedar librada al arbitrio exclusivo del arrendatario, mudar nada menos que la calidad y condición de una de las partes del contrato, o bien, integrar a un tercero al mismo, sin el consentimiento del arrendador.

Tal posibilidad puede generar efectos muy indeseados, en el desarrollo y conclusión del arrendamiento e, inclusive, puede convertirse en un elemento que enrarezca o desincentive la contratación misma.

En términos muy simples, para el arrendador, en cuanto acreedor del precio o renta de arrendamiento, no puede ser indiferente la identidad y condición de su deudor correlativo, esto es, el arrendatario, con quién ha contratado en atención a sus antecedentes financieros y comerciales, por ello, si este último, sin noticia ni consentimiento del primero, cediera el contrato a un tercero insolvente que no pague la renta de arrendamiento; o que, deteriore o destruya la cosa arrendada; o bien, la destine a fines ilícitos, sin duda, se generaría un grave perjuicio para dicho arrendador.

Lo propio ocurre en el caso del “subarriendo”, es decir, si el arrendatario pudiera subarrendar, sin conocimiento o sin la autorización del arrendador, se altera el régimen inicial de circunstancias, consideraciones, garantías y fianzas que motivaron el contrato primitivo. Además, los subarrendatarios podrían deteriorar o destruir la cosa arrendada, inclusive darle un uso contrario al señalado en el contrato, o según su naturaleza o la costumbre, o peor aun, podrían destinarla a fines ilícitos.

A lo anterior, ha de sumarse la circunstancia de que las sentencias judiciales dictadas en los procesos seguidos entre arrendador y arrendatario, ya sean de desahucio, terminación del contrato y restitución de la cosa arrendada, entre otras, por aplicación del principio general del “efecto relativo de las sentencias judiciales”<sup>54</sup>, resultan inoponibles respecto de los subarrendatarios, en la medida que éstos no han sido notificados de la demanda o no se han apersonado en el juicio, factor de evidente distorsión e inseguridad, en la dinámica judicial del arrendamiento, que será analizada en detalle en el Capítulo 5.

El principio rector contenido en el Art. 1946, en análisis, encuentra su antecedente y correlato, en las normas que el mismo Código Civil, entrega al momento de regular el efecto de las obligaciones<sup>55</sup>, esto es, las normas que contienen los bases generales de la contratación, en primer lugar aquella que establece que, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y, por lo mismo, no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo de éstos, o bien, por causas legales (Art. 1545). Enseguida, según otra disposición del mismo Código, los contratos deben ejecutarse de buena fe, en consecuencia, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino también, a todas las otras cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o bien, de acuerdo a la ley o la costumbre, resultan pertenecientes a ella (Art. 1546).

De esta manera y, seguramente, por razones como las expuestas, el principio establecido en el Art. 1946 del Código Civil, que impide la cesión y el subarriendo, sin la autorización del arrendador, se encuentra presente también en las legislaciones colombiana y española, analizadas en este trabajo.

Sin embargo, la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, establece una norma de excepción a este principio general del Código Civil, para el caso de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a fines habitacionales, pactados por plazos fijos superiores a un año, en los cuales se entiende siempre implícita la facultad del arrendatario para subarrendar, salvo estipulación en contrario, en cuyo caso, el arrendatario queda facultado para, poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte (Art. 5° Ley 18.101).

---

<sup>54</sup> Código Civil, Art. 3° inciso 2°, Las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren. Ley N° 18.101, Artículo 11° inciso 1°, Para que a los subarrendatarios les sean oponibles lo obrado y la sentencia recaída en los juicios de desahucio, de restitución o de terminación de arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra el arrendatario, les deberá ser notificada la demanda o deberán haberse apersonado a la causa.

<sup>55</sup> Código Civil, Libro IV “De las obligaciones en general y de los contratos”, Título XII “Del efecto de las Obligaciones”, Arts. 1545 a 1559.

Atendidas las particularidades y efectos prácticos de la norma aludida, este trabajo propone en el Capítulo 5º su modificación, en términos de hacerla concordar con el principio general del Art. 1946.

**5. Obligación de restituir la cosa al finalizar el arrendamiento.** Como es de toda lógica, el artículo 1947 establece que, el arrendatario está obligado a restituir la cosa arrendada al término o conclusión del arrendamiento.

Enseguida, la misma norma se encarga de señalar que, la cosa debe ser restituida en el estado en que le fue entregada al arrendatario, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por su uso y goce legítimos, concepto este último que, se desprende de la obligación del arrendatario de usar la cosa “según los términos o espíritu del contrato” y, de la consecuente prohibición de hacerla servir a otros objetos diversos a los convenidos o, a falta de convención expresa, aquellos objetos a que la cosa es naturalmente destinada, o bien, que deban presumirse de las circunstancias del mismo contrato o, por último, de la costumbre<sup>56</sup>.

En el caso, que no constare el estado en que le fue entregada la cosa al arrendatario, de acuerdo a la ley, se entenderá que la ha recibido en “regular estado de servicio”, a menos que el arrendatario pruebe lo contrario<sup>57</sup>.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas durante su goce, esto es, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, la ley presume que dichos daños y pérdidas ocurren por la culpa del arrendatario y, la de aquellas personas por las cuales, él es responsable, por cuanto establece que dicho arrendatario deberá probar que, no sobrevinieron por su culpa, ni por la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios y, a falta de esta prueba, será responsable.

Esta última disposición, amplía el espectro de responsabilidades previsto en el Art. 1941, pues el arrendatario no solo responde se su propia culpa, sino también, de aquella imputable a su familia, huéspedes y dependientes, a los cuales, el Art. 1947, agrega a los subarrendatarios.

**6. Restitución de la cosa arrendada, en el caso de bienes raíces.**

Cuando la cosa arrendada, es un bien raíz, su restitución se realizará, desocupándola enteramente y, poniéndola a disposición del arrendador, junto con hacerle entrega de las llaves (Art. 1948).

Esta norma se vincula directamente con el inciso 2º del Art. 6º de la Ley Nº 18.101, en aquellos casos en que el arrendatario hace abandono el inmueble, pero sin restituirlo al arrendador, pues bien, este último puede entonces, solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, en un

---

<sup>56</sup> Código Civil, Art. 1938 inciso 1º.

<sup>57</sup> A propósito de las explicaciones sobre el medio probatorio denominado “presunciones”, y su clasificación, entre “presunciones de derecho”, que no admiten prueba en contrario, y “presunciones simplemente legales”, que sí admiten prueba en contrario, precisamente esta disposición del Art. 1947 inciso 3º, al señalar. “Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario”, establece una presunción simplemente legal.

procedimiento sin forma de juicio, acompañando la certificación del abandono realizada por un ministro de fe (Receptor Judicial o un Notario). Una vez autorizada la diligencia de entrega del inmueble al arrendador, el mismo ministro de fe, levantará un acta del estado en que se encuentre el bien raíz, al momento de su entrega al arrendador y, remitirá copia de ella al tribunal.

## **7. Mora del arrendatario, en la restitución de la cosa arrendada.**

Según lo establecido en el Art. 1949, del Código Civil, para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, es necesario que, previamente haya sido requerido por el arrendador, incluso cuando ya se hubiere notificado y ratificado el desahucio. De manera que, si una vez requerido, no la restituyere, será condenado entonces a resarcir todos los perjuicios ocasionados al arrendador, a raíz de la mora y, a toda otra indemnización o sanciones que amerite, en su calidad de injusto detentador.

Esta norma, corresponde a aquellos casos de excepción señalados en el numeral 1º del Art. 1551 del Código Civil<sup>58</sup>, en que para constituir en mora al deudor, no basta la sola expiración del plazo estipulado en el contrato respectivo, sino que además es indispensable una “interpelación formal”, es decir, el acto por el cual el acreedor hace saber a su deudor que considera que hay retardo en el cumplimiento, y que éste le está ocasionando perjuicios.<sup>59</sup> Pues bien, una vez efectuado el señalado requerimiento o interpelación, el retardo en la restitución de la cosa arrendada, se transforma en mora, con la consecuente obligación de indemnizar todos los perjuicios que experimente el arrendador.

**2.12. Expiración del contrato de arrendamiento de cosas.** En cuanto al fin o terminación del contrato de arrendamiento, señala el Art. 1950, el arrendamiento de cosas expira, en general, por las mismas causales y modos que los otros contratos; pero además termina especialmente, por las siguientes causales:

- 1º. Por la destrucción total de la cosa arrendada;
- 2º. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
- 3º. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán;
- 4º. Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

Si bien, no lo señala expresamente el Art. 1950; pero el contrato de arrendamiento expira además por,

5. La insolvencia del arrendatario.

---

<sup>58</sup> Código Civil. Art.1551 “El deudor está en mora,

1.º Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora...”

<sup>59</sup> Abeliuk Manasevich, René. (1971). "Las Obligaciones y sus Principales Fuentes en el Derecho Civil Chileno". Santiago de Chile: Editores-López-Viancos-Distribuidores. p. 559.



6. El vencimiento del plazo máximo legal, establecido para el arrendamiento de bienes de propiedad de determinadas personas, contratado por sus respectivos padre o madre, marido o guardador.

7. Cuando los trabajos o reparaciones, ejecutados por el arrendador, recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó, caso en el cual el arrendatario podrá dar por terminado el arrendamiento.<sup>60</sup>

**1. Contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, el desahucio.** Tal como se ha señalado en párrafos anteriores, el desahucio, es el aviso o noticia anticipada, mediante la cual una de las partes contratantes, comunica formalmente a la otra, su voluntad de poner término al contrato. A su vez, el desahucio puede ser extrajudicial, o bien, judicial, en este último caso, mediante decreto o resolución judicial, de acuerdo a lo establecido en los Arts. 588 a 606 del Código de Procedimiento Civil<sup>61</sup>, según se analizará en líneas posteriores.

Es el Art. 1951, el que trata el concepto de desahucio, señalando en su inciso primero que, si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, es decir, las partes no pactaron un plazo determinado, o bien, si el tiempo de duración del arrendamiento no está determinado por el *servicio especial a que se destina la cosa arrendada*, como ocurriría por ejemplo con maquinaria agrícola utilizada en la época de las cosechas, o en último término, el tiempo del arrendamiento tampoco está determinado por la costumbre, pues bien, en este caso, ninguna de las dos partes contratantes podrá hacer cesar el contrato de arrendamiento, sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándole anticipadamente su decisión de concluir el arrendamiento.

Ahora bien, la anticipación no está entregada al mero capricho de la parte que desahucia ni tampoco al azar, sino que, de acuerdo al inciso segundo del artículo en análisis, dicha anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos. De esta manera, si el precio o renta, se paga por día, o por semana, o por mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período (1951 Inciso 3º).

Finalmente, de acuerdo al inciso 4º de la misma norma, se previene que lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles tratados en los párrafos 5 y 6 del mismo título XXVI “Del contrato de arrendamiento”, referidos al arrendamiento de inmuebles urbanos y rústicos respectivamente y, que por lo demás, cuentan con sus propias leyes especiales.

---

<sup>60</sup> Código Civil, Art. 1928 inciso 3º “Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.”

<sup>61</sup> Código de Procedimiento Civil, Libro III “De los Juicios Especiales”, Título VI “De los Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento.” Arts. 588 a 616.

**Irrevocabilidad del desahucio.** El desahucio es irrevocable, por expresa disposición de la ley, de manera que, quién ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá luego revocarla, a menos, que cuente con el consentimiento de la otra parte (Art. 1952).

**2. Contratos de arrendamiento con tiempo forzoso y voluntario.** Si se ha fijado tiempo o plazo forzoso para una de las partes y, voluntario para la otra, se estará al acuerdo de voluntades; sin embargo, la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará obligada a dar la noticia anticipada al otro contratante. Es decir, la parte que, de acuerdo al contrato, puede hacerlo cesar a su voluntad debe, sin embargo, desahuciar a la otra (Art. 1953).

**3. Contratos de arrendamiento con tiempo determinado.** Conforme a lo establecido en el Art. 1954, si en el contrato se ha fijado tiempo determinado para la duración del arriendo, o bien, si dicha duración, es determinada, por el servicio especial al cual se destinó la cosa arrendada o, por último, si lo es por la costumbre, no será necesario desahucio. Esto significa que, en cualquiera de estas tres hipótesis, la sola expiración del plazo, pone término de inmediato al contrato, esto es, por el sólo ministerio de la ley o ipso iure.

**4. Terminación del arrendamiento por desahucio o por expiración de su plazo y pago de las rentas.** Cuando el contrato de arrendamiento debe terminar, en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día (Art. 1955).

Cabe recordar que el desahucio es procedente, en los casos de Art. 1951, cuando no se ha fijado tiempo para la duración del arrendamiento, cuando el tiempo del contrato no se encuentra determinado por el servicio especial al cual se destina la cosa, ni por la costumbre; también lo es en el caso del Art. 1953, para la parte que se encuentra facultada para hacer cesar el arriendo a su voluntad.

Pues bien, la finalidad de esta norma, es hacer primar los plazos que se desprenden del desahucio, es decir, de acuerdo al Art.1951 incisos 2º y 3º, que señalan, primeramente que la anticipación con que debe darse el aviso o desahucio, corresponde a la medida de tiempo correspondiente a los pagos, o sea, día, semana o mes, y enseguida, que el respectivo desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período, momento hasta el cual estará obligado el arrendatario a pagar el precio o renta, aun cuando restituya la cosa antes de ese último día.

**5. Terminación del arrendamiento por desahucio u otros modos.** El Art. 1956, en su inciso primero señala que, terminado el arrendamiento por desahucio o, de cualquier otro modo, no se

entenderá en caso alguno que, la aparente aquiescencia del arrendador, a la retención de la cosa por parte del arrendatario, es constitutiva de una renovación del contrato.

Esta norma, corresponde a una de las manifestaciones del principio general en materias de Derecho, en orden a que, el silencio, no constituye manifestación de voluntad; salvo en aquellos casos en que una norma jurídica, de modo expreso, le confiera valor al silencio, es decir, para efectos de la ley, quién calla, no necesariamente otorga. De esta manera, tal como lo señala el inciso segundo del Art. 1956, la renovación del contrato debe ser expresa, esto es, si habiendo llegado el día de la restitución de la cosa arrendada, no se renueva de manera expresa el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

**6. La “tácita reconducción” en el caso de los Inmuebles.** No obstante, lo señalado en el párrafo precedente, el inciso 3º del mismo artículo 1956, contiene una norma especial, para el caso de los inmuebles, según la cual, si el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación del contrato, o bien, si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que, a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.

Esta norma denominada la “tácita reconducción”, tiene plena vigencia y aplicación en los arrendamientos regidos, tanto en la Ley Nº 18.101 sobre arrendamiento de inmuebles urbanos, como en el Decreto Ley Nº 993, sobre arrendamiento de predios rústicos, por cuanto, tal como indican ambas leyes especiales, en todo lo que éstas no hayan regulado expresamente, se aplicarán subsidiariamente las normas del Código Civil.

Sin perjuicio de ello, de acuerdo al Art. 23 inciso 2º de la Ley Nº 18.101, en el caso del pago de la renta de arrendamiento mediante depósito en el Servicio de Tesorerías, ante la negativa del arrendador a recibir dicho pago o a entregar el recibo respectivo, el retiro del depósito por el arrendador no significará renuncia a sus derechos ni producirá los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 1956 del Código Civil, esto es, el retiro del depósito por parte del arrendador, no genera la tácita reconducción del arrendamiento.

**7. Efectos de la renovación del arrendamiento respecto de las cauciones constituidas por terceros.** Es importante precisar la situación de los terceros que, si bien, no han concurrido como partes directas en el contrato de arrendamiento, intervienen de alguna manera en éste, por haber constituidos cauciones con el objeto de asegurar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, ya sea, constituyendo fianzas, prendas, hipotecas, u obligándose como codeudores solidarios, Etc.

Pues bien, expirado el término primitivo del contrato de arrendamiento, las cauciones constituidas por terceros, si bien, no se entienden como extinguidas -pues la norma no lo dice- sino como subsistentes; pero con la limitación, de que su vigencia únicamente tiene por objeto garantizar el cumplimiento de las obligaciones anteriores a la renovación del contrato. En consecuencia, las obligaciones posteriores no estarán cubiertas por dichas cauciones, salvo naturalmente que los terceros concurren, de un modo expreso, a renovarlas (Art. 1957).

**8. Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por causa independiente de su voluntad.** En todas aquellas situaciones en que, se extingue el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, también terminará el arrendamiento, incluso antes de cumplirse el plazo estipulado para su duración. Por ejemplo, si el arrendador era usufructuario<sup>62</sup> o propietario fiduciario<sup>63</sup> de la cosa arrendada, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o restituirse la propiedad al fideicomisario; cualquiera que haya sido el plazo del arrendamiento pactado entre el arrendador y el arrendatario. Sin perjuicio de ello, de acuerdo a, lo dispuesto en el artículo 794 inciso 2º del mismo código en el caso del usufructo, el propietario de la cosa dada en arrendamiento, concederá al arrendatario, el tiempo que necesite para la próxima percepción de frutos y, por ese lapso, quedará substituido en el contrato, en el lugar del usufructuario-arrendador (Art. 1958).

**9. Excepción al derecho legal de retención del arrendatario.** A su vez, tal como se explicó al momento de analizar el Art. 1937, el término del usufructo y la restitución en el fideicomiso, corresponden a casos de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada y, consecuentemente, opera una excepción al derecho legal de retención del arrendatario, es decir, no obstante, se le deban indemnizaciones, éste sí puede ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que se le haya satisfecho o asegurado el pago de las sumas que se le adeuden.

**10. Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada y los perjuicios del arrendatario.** Conforme a lo establecido en el Art. 1959, cada vez que el arrendador ha contratado en una calidad particular que, hace incierta la duración de su derecho, como la de usufructuario, o la de propietario fiduciario, y en todos los casos en que su derecho esté sujeto a una condición resolutoria, no habrá lugar a indemnización de perjuicios al arrendatario, por la cesación del arriendo en virtud de la resolución del derecho del arrendador.

---

<sup>62</sup> El Usufructo es un derecho real que, consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y substancia y, de restituirla a su dueño, al vencimiento del plazo respectivo (Art. 764 C. Civil).

<sup>63</sup> El Fideicomiso o Propiedad Fiduciaria, es un derecho real de dominio o propiedad sobre, una cosa determinada, sujeta a la limitación o gravamen, de tener que pasar forzosamente a otra persona, en caso de cumplirse una condición. Por ejemplo, Diego, mediante disposición testamentaria, lega a su sobrino Pedro, el fundo Santa Margarita, con todas las atribuciones propias del derecho real de dominio, esto es, uso, goce y disposición; sin embargo, con la condición de que, si su otro sobrino Juan, se titula de Ingeniero Civil en la Universidad de Chile, pasará a ser este último el propietario exclusivo de dicho fundo (Art. 732 C. Civil).

Sin embargo, si el arrendador, aun teniendo esa calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, hubiere arrendado como un propietario absoluto, en ese caso, será obligado a indemnizar perjuicios al arrendatario; a menos que este último, a su vez, haya contratado a sabiendas de que el arrendador tenía esa calidad particular y, por tanto, no era propietario absoluto.

**11. Arrendamiento y Expropiación.** La expropiación, en términos generales, se encuentra regulada en la Constitución Política de la República de 1980 y en el Decreto Ley N° 2.186 del Ministerio de Justicia, publicado en el Diario Oficial de 09 de junio de 1978, denominado “Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones”.

**1. Normas constitucionales.** En particular, la Constitución Política de la República de 1980, establece los principios generales que rigen la expropiación y su procedimiento, en el Capítulo III “De los Derechos y Deberes Constitucionales”, específicamente, en el Art. 19 N° 24 de manera que, la Constitución asegura a todas las personas, el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Enseguida, señala que nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, a menos que sea en virtud de una ley que, autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. Con todo, el expropiado podrá, reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y, siempre tendrá derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado. La indemnización respectiva, se fijará de común acuerdo con la entidad expropiante (MOP, SERVIU o Municipalidad), o bien, en sentencia dictada en el procedimiento de reclamación correspondiente.

**2. Normas del Código Civil.** En su Art. 1960, el código señala que, en el caso de expropiación por causa de utilidad pública, se observarán las reglas siguientes:

1a. Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes.

2a. Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora.

3a. Si sólo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930, inciso 3°.

En el caso de la regla 3ª, en principio, el arrendamiento se entenderá subsistir respecto de la parte de la cosa, que no se encontrare afecta a la expropiación; sin embargo, si la parte expropiada fuere de una envergadura considerable, en términos de hacer presumir que, el arrendatario, sin esa parte no habría contratado, entonces, podrá este último exigir que cese el arrendamiento.

## **12. Extinción del Derecho del Arrendador por hecho o culpa suyos.**

Cuando se extingue el derecho del arrendador, por hecho o culpa suyos, como ocurre cuando vende la cosa arrendada, o siendo usufructuario de ella, hace cesión del usufructo al propietario, o bien, cuando pierde la propiedad por no haber pagado el precio de venta, pues en todas estas hipótesis será obligado a indemnizar al arrendatario, en todos los casos, en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo (Art. 1961).

**13. ¿Quiénes están obligados a respetar el arrendamiento?** Este es un punto de gran trascendencia práctica y, por cierto, una interrogante frecuente, por ejemplo, tal como indica el Art. 1961, vendida la cosa que fue dada en arriendo ¿el nuevo propietario está obligado a respetar el arriendo? O, en su caso, cuando la cosa arrendada ha sido embargada, luego vendida en pública subasta, el tercero adquirente ¿está obligado a respetar el arrendamiento?

Es precisamente, el Art. 1962 el encargado de señalar de modo taxativo, quiénes están obligados a respetar el arriendo:

1º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo. El vocablo lucrativo, debe entenderse como sinónimo de gratuito, esto es, lo opuesto a oneroso, como lo sería una compraventa. Es decir, toda persona a quien se transfiera o transmita el derecho del arrendador "a título gratuito", por ejemplo, herederos, legatarios, donatarios del arrendador, deberán respetar el arrendamiento.

2º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios. Es decir, al contrario de lo establecido en el numeral 1º, todos aquéllos a quienes se transfiera el derecho del arrendador, a título oneroso, por ejemplo compraventa, permuta o, el tercero que se adjudica la cosa en pública subasta, promovida por el o los acreedores del arrendador, por regla general, no están obligados a respetar el arrendamiento, salvo que el contrato de arriendo se haya otorgado por escritura pública y, en el caso que la cosa arrendada sea inmueble, dicha escritura, a su vez, se haya inscrito en el competente registro del Conservador de Bienes Raíces (Art. 53 N° 2, del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces).

La excepción contenida en esta regla, como ella misma lo indica, no se extiende respecto de los acreedores hipotecarios, quienes no están obligados a respetar el arriendo, salvo que se encuentran en la situación descrita en el numeral 3º siguiente.

3º. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria. El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura. La situación de este numeral, también es excepcionalísima, pues el acreedor hipotecario, en caso de mora del deudor, tiene el derecho de pedir que la cosa hipotecada se venda en pública subasta para que, con el producto de

dicha venta, se le pague<sup>64</sup> y, además, tiene derecho a perseguir el inmueble hipotecado, sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que la haya adquirido<sup>65</sup>. Consecuencias todas ellas, de ser la Hipoteca un derecho real, esto es, de aquellos que se ejercen directamente sobre la cosa, sin respecto de determinada persona.

Sin embargo, si el contrato de arrendamiento fue otorgado por escritura pública e inscrito en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo, **antes de la inscripción hipotecaria**, el acreedor hipotecario que se adjudique la finca hipotecada, para hacerse pago de sus créditos, deberá respetar el arrendamiento.

Cabe precisar que, si fruto de la pública subasta, promovida por el o los acreedores hipotecarios, es un tercero quien se adjudica el inmueble arrendado, éste quedará en la situación del numeral 2º, ya analizado.

#### **14. Extinción del derecho del arrendador y subarrendatarios.**

Entre los perjuicios que el arrendatario experimente, a raíz de la extinción del derecho del arrendador y que, deban serle indemnizados, se contarán también, los que el subarrendatario sufre por su parte. Sin embargo, únicamente el arrendatario directo, es titular de la acción para reclamar la indemnización de estos perjuicios a su propio nombre, eso sí, puede ceder dicha acción al subarrendatario. A su vez, el arrendatario directo deberá reembolsar al subarrendatario las pensiones anticipadas (Art. 1963).

Cabe destacar, que en virtud del principio de “efecto relativo de los contratos”, el subarrendatario únicamente tiene acciones en contra de su co-contratante, esto es, el arrendatario. Consecuencialmente, el subarrendatario no tiene acción directa en contra del arrendador, salvo naturalmente, que el arrendatario directo, le ceda sus propias acciones. Por esta razón, tiene plena lógica y, por cierto, justicia, la sanción de inoponibilidad, que tanto el derecho español, como el colombiano, disponen respecto del contrato de subarriendo que no ha sido consentido por el arrendador principal.

---

<sup>64</sup> Derecho de Realización. Código Civil, Artículo 2424. El acreedor hipotecario tiene para hacerse pagar sobre las cosas hipotecadas los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda.

Artículo 2397. El acreedor prendario tendrá derecho de pedir que la prenda del deudor moroso se venda en pública subasta para que con el producido se le pague; o que, a falta de postura admisible, sea apreciada por peritos y se le adjudique en pago, hasta concurrencia de su crédito; sin que valga estipulación alguna en contrario, y sin perjuicio de su derecho para perseguir la obligación principal por otros medios.

Tampoco podrá estipularse que el acreedor tenga la facultad de disponer de la prenda o de apropiársela por otros medios que los aquí señalados.

<sup>65</sup> Derecho de Persecución. Código Civil, Artículo 2428. La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta, ordenada por el juez.

Mas para que esta excepción surta efecto a favor del tercero deberá hacerse la subasta con citación personal, en el término de emplazamiento, de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca; los cuales serán cubiertos sobre el precio del remate en el orden que corresponda.

El juez entre tanto hará consignar el dinero.

**15. Pacto de no enajenar la cosa arrendada.** En caso de que, arrendador y arrendatario, celebren un pacto de no enajenar la cosa arrendada y, aunque éste contenga una cláusula de nulidad de la enajenación, dicho acuerdo, no tendrá otro efecto que, conferirle al arrendatario el derecho para permanecer en el arriendo hasta su terminación natural (Art. 1964). Sin embargo, el derecho a permanecer en el arriendo hasta la terminación natural, será procedente únicamente, en la medida que se cumplan con los requisitos establecidos en las tres hipótesis del Art. 1962.

La norma en comento, es una manifestación del denominado principio de libre circulación de los bienes, recogido también en otras normas del Código Civil, por ejemplo, en materia sucesoria, si se lega una cosa con calidad de no enajenarla, y la enajenación no comprometiére ningún derecho de terceros, la cláusula de no enajenar se tendrá por no escrita (Art. 1126). Inclusive, en la normativa sobre la hipoteca, el dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario (Art. 2415).

**16. Embargo de la Cosa Arrendada, insolvencia del Arrendador.** En el caso que, por parte del acreedor o acreedores del arrendador se trabé ejecución y embargo en la cosa arrendada, subsistirá el arriendo y, dichos acreedor o acreedores se substituirán en los derechos y obligaciones del arrendador (Art. 1965 Inc. 1°). Ahora bien, en el evento que realizada (rematada) la cosa arrendada, para el pago de las deudas del arrendador, fuera adjudicada al acreedor o acreedores, se aplicarán las reglas del Art. 1962, es decir, estarán obligados a respetar el arriendo quienes se encuentren en las siguientes hipótesis:

2°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;

3°. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

En síntesis, por el embargo de la cosa arrendada, no ha de expirar el contrato de arrendamiento, sino que éste subsiste y, el o los acreedores, a cuyo requerimiento se ha trabado el embargo, pasan a ocupar la posición jurídica del arrendador, tanto en sus derechos, como en sus obligaciones. Esta disposición se relaciona directamente con el Art. 2466 del mismo Código, correspondiente a la “Prelación de Créditos”<sup>66</sup> que, en particular, se refiere a las acciones y derechos que pueden ejercer los acreedores en el patrimonio del deudor insolvente. Y, en caso de realización de la cosa arrendada, subsistirá el arriendo en los casos de los números 2° y 3° del Art. 1962.

---

<sup>66</sup> “La Prelación de Créditos”, Arts. 2465 a 2491, corresponde al Título XLI del Libro IV “De las Obligaciones en General y de los Contratos” del Código Civil y, en general, contiene las normas que regulan la concurrencia de una pluralidad de acreedores, en el patrimonio del deudor insolvente, esto es, el denominado “Concurso de Acreedores”. Sin perjuicio de la normativa del Código Civil, estas materias están reguladas de modo especial en la Ley N° 20.720 “Ley de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas”, publicada en el Diario Oficial de 09 de enero de 2014, que reemplazó la antigua “Ley de Quiebras”.



**17. Insolvencia del Arrendatario.** Similar a lo que ocurre con el arrendador, según lo dispone el inciso primero del Art. 1968, la declaración de insolvencia del arrendatario, no pone necesariamente fin al arriendo. A su vez, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso segundo de la misma norma, el acreedor o acreedores del arrendatario, podrán substituirse a éste, esto es, ocupar jurídicamente su lugar en el arrendamiento, prestando fianza a satisfacción del arrendador.

Sin embargo, es oportuno precisar que el alcance del Art. 1968, es de orden facultativo y, no imperativo para el arrendador, por cuanto la substitución aludida, está condicionada a que se preste fianza, a satisfacción de dicho arrendador, quién conserva su derecho para dar por concluido el arrendamiento y, a demandar perjuicios contra el arrendatario según las reglas generales.

**18. Reparaciones que impidan, en todo o parte, el goce de la cosa arrendada.**

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 1966, puede el arrendador hacer cesar el arrendamiento, total o parcialmente, cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que, a su vez, en todo o parte, impidan su goce. En este caso, el arrendatario, podrá ejercer los derechos que le conceden las reglas señaladas en el Art. 1928.

Cabe recordar que, según el Art. 1928, en virtud de la obligación del arrendador de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá sin el consentimiento de este último, cambiar la forma de la cosa arrendada ni tampoco hacer en ella obras y trabajos que turben o embaracen el goce de la misma. Enseguida, la misma norma desarrolla, una serie de hipótesis de excepción, respecto de reparaciones que no admiten omisión o retardo; pero que, como contrapartida, autorizan al arrendatario, para solicitar, ya sea la rebaja proporcional en el pago del precio o renta; o la terminación del contrato y, además, que se le abonen perjuicios.

Finalmente, el inciso 5º y último del Art. 1928, extiende el derecho a la indemnización de perjuicios al arrendatario, en el caso que las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa arrendada, por demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario. Naturalmente, esta norma tendrá aplicación, únicamente en el caso que el arrendador, en uso de la facultad que le concede el Art. 1966, haga cesar sólo en parte el arrendamiento.

**19. Necesidad sobreviviente del arrendador de usar la cosa arrendada.** La legislación, es categórica al momento de señalar que el arrendador no puede hacer cesar el arriendo, bajo el pretexto de necesitar hacer uso de la cosa. Salvo naturalmente que, así se haya pactado expresamente en el contrato de arrendamiento.

Admitir una posibilidad como la comentada, importaría una grave afectación a la estabilidad y normal desarrollo de los contratos de arrendamiento, pues abriría la posibilidad de que el mero capricho del arrendador, disfrazado de necesidad sobreviviente, determinara arbitrariamente la

vigencia de los arrendamientos, por sobre el tiempo o plazos determinados por el contrato, el uso o servicio de la cosa, o bien, por la costumbre (1967).

**2.13. Arrendamientos contratados por tutores o curadores; por el padre o madre como administradores de los bienes del hijo; o por el marido o la mujer como administradores de los bienes sociales y del otro cónyuge.**

Según el Art. 1969, Los arrendamientos contratados por tutores o curadores, por el padre o madre como administradores de los bienes del hijo, o por el marido o la mujer como administradores de los bienes sociales y del otro cónyuge, se sujetarán (relativamente a su duración después de terminada la tutela o curaduría, o la administración paterna o materna, o la administración de la sociedad conyugal), a las normas especiales de los artículos 407, 1749, 1756 y 1761, todos del Código Civil.

La norma aludida, se remite a todas aquellas reglas particulares que contiene el Código, respecto del arrendamiento de bienes efectuados por personas que ejercen administraciones especiales, respecto de las cuales la ley ha establecido determinadas limitaciones, especialmente en lo que concierne a los bienes raíces, entre ellas, al tiempo máximo en que se pueden dar en arrendamiento, cuya infracción es sancionada con la inoponibilidad del tiempo que excede al máximo legal permitido (predios rústicos, máximo ocho años, mientras que los urbanos, un máximo de cinco).

**2.14. Revisión de las normas particulares del mismo Código Civil relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios.** Sin perjuicio de la legislación especial sobre arrendamiento de predios urbanos contenida en la Ley N°18.101 de 1982, las normas particulares que el Código Civil destina al arrendamiento de inmuebles, sean urbanos o rústicos, conservan especial interés y, desde luego, vigencia según se comprueba en las líneas siguientes.

**1. Vigencia y aplicación normas del Código Civil.** De acuerdo al Art. 1º inciso primero de la Ley N° 18.101, el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, se regirá por las disposiciones especiales de esa misma ley especial y, en todo lo no previsto en ella, lo hará por las normas del Código Civil, en consecuencia, respecto de una amplitud de materias que no han sido reguladas expresa y particularmente por la ley de arrendamiento de predios urbanos, conservan plena aplicación las normas del párrafo 5º, Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, que será analizado a continuación y, desde luego, las normas de los Arts. 1915 a 1969, que comprenden el concepto, elementos, obligaciones y causales de terminación del arrendamiento de cosas, ya revisadas.

**2. Reparaciones locativas.** La obligación de efectuar las reparaciones locativas establecida en el Art. 1940 del Código Civil, se especifica detalladamente en el caso del arrendamiento de casas, almacenes y edificios, en los siguientes términos:

Las denominadas reparaciones locativas, respecto de las cuales se encuentra obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió. Sin embargo, el inquilino, no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos; de fuerza mayor o caso fortuito; de la mala calidad del edificio; por la vetustez del mismo; por la naturaleza del suelo; o por defectos de construcción (Art. 1970).

El arrendatario o inquilino, se encuentra especialmente obligado a:

1º. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen;

2º. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques;

3º. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.

Respecto de estos rubros o elementos, la ley presume que, el inquilino ha recibido el edificio en buen estado, a menos que se pruebe lo contrario, presunción simplemente legal, que admite prueba en contrario (Art. 1971) y que, encuentra su antecedente directo, en el inciso 3º del Art 1947<sup>67</sup>, analizado en párrafos anteriores.

### **3. Derechos del arrendador en caso de incumplimiento.**

#### **3.1. Indemnización de perjuicios y cese del arrendamiento.**

Conforme lo establece el Art. 1939, del mismo código, el arrendatario debe emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, es decir, responde de culpa leve, y faltando a dicha obligación, responderá de los perjuicios que ocasione al arrendador y, este último, puede poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro. Pues bien, en el arrendamiento de inmuebles, el Art. 1972 proyecta el mismo deber de cuidado y las mismas consecuencias de su quebrantamiento.

#### **3.2. Derecho a expeler al arrendatario (inquilino) y a sus subarrendatarios.**

El arrendador tiene el derecho para expulsar al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que, teniendo facultad de subarrendar, haya subarrendado a personas de notoria mala conducta, las que igualmente podrán ser expelidas (Art. 1973).

---

<sup>67</sup> El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

#### **4. Arriendo de casa o aposento amoblado.**

Si se arrienda una casa o habitación amoblados, se entenderá que el arriendo de los muebles, es también, por el mismo tiempo que el del inmueble, a menos, que se haya estipulado lo contrario (Art. 1974).

#### **5. Responsabilidades del arrendador.**

La persona que entrega en arriendo un almacén o tienda, no es responsable por la pérdida de las mercaderías que allí se introduzcan, salvo que la pérdida hubiere ocurrido por su culpa. El arrendador, será especialmente responsable, por el mal estado del edificio, a menos, que dicho mal estado haya sido manifiesto, esto es, evidente para todo mundo, o que, haya sido conocido por el arrendatario (Art. 1975).

**6. Desahucio.** Según lo establecido en el Art. 1951, en todos los casos en que no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destinada la cosa arrendada, o por la costumbre, ninguno de los contratantes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándole anticipadamente su voluntad de terminar el contrato. Luego, la misma norma explica que la anticipación del aviso, debe ajustará al período de tiempo que regula los pagos. Enseguida en el inciso último, señala que estas disposiciones no se extienden al arrendamiento de casas, almacenes, edificios y predios rústicos, regulados en el mismo título del Código Civil.

Con todo, la norma contenida en este párrafo es bastante similar a la descrita, por cuanto señala, que el desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados, en el contrato o la ley, para el pago de la renta (Art. 1976).

**7. Necesidad de requerir de pago al arrendatario para constituirle en mora.** De acuerdo a lo establecido en el número 1° del Art. 1551 del Código Civil, el deudor está en mora, cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora. Y, es precisamente el contrato de arrendamiento, uno de esos casos especiales en que la ley, exige que se requiera al deudor para constituirle en mora, es más, específicamente deben efectuarse dos requerimientos.

Al respecto el Art. 1977, previene que la mora de un período entero en el pago de la renta, faculta al arrendador, después de dos reconvenciones, esto es, dos requerimientos de pago, entre los cuales medien a lo menos cuatro días (corridos), para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si por parte del arrendatario no se presta seguridad competente de que, se verificará el pago, dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días.

La norma transcrita encuentra su correlato en la esfera procesal, esta vez, en el Art. 611 del Código de Procedimiento Civil, el cual señala que la segunda de las reconvencciones, señalada en el Art. 1977 del C. Civil, se practicará ocurriendo al tribunal respectivo, quien citará a las partes a una audiencia inmediata y procederá en lo demás con arreglo a lo establecido en los artículos precedentes.

Respecto de este punto, la Ley 18.101 contiene norma especial al respecto, en su artículo 10, el cual precisa que, la segunda de las reconvencciones, previstas en el Art. 1977 del C. Civil, se practicará en la audiencia de contestación de la demanda.

La forma de reclamar en juicio, tanto la terminación del arrendamiento por falta de pago de las rentas, como las otras pretensiones derivadas de los contratos de arrendamiento, serán analizadas en el Capítulo 3.

## **2.15. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 2.**

1. La normativa legal sustantiva sobre el arrendamiento, contenida en el Código Civil, no obstante remontarse a mediados del Siglo XIX, cuenta con la suficiente amplitud, claridad y lógica, como para regular los contratos de arrendamientos, tanto de cosas en general, como de inmuebles. De esta manera las normas sobre el nacimiento, desarrollo y término del contrato de arrendamiento, así como las que contienen los derechos y deberes, tanto de arrendatarios, como de arrendadores, destacan por encontrarse suficientemente especificadas, claras y coherentes. Lo mismo puede decirse, de las normas que resguardan los derechos de los terceros ajenos al contrato.

2. La regulación del contrato de arrendamiento, contenida en el Código Civil, forma parte de un sistema contractual de mayor amplitud que, aunque complejo, resulta de una ejemplar coherencia, a tal punto, que prácticamente en su totalidad ha permanecido inalterada desde sus orígenes. Por estas razones, no se advierte urgencia ni necesidad de incorporar modificaciones o innovaciones a la legislación sobre arrendamiento de cosas e inmuebles, contenida en el Código Civil.

3. Con todo, es necesario advertir, que la coherencia, flexibilidad y equivalencia contractual entre arrendadores y arrendatarios, que caracterizan las normas del Código Civil, son fruto de una legislación de orden general, abstracta, entre cuyos objetivos, no se encuentran los imperativos tutelares, respecto del contratante más débil, que inspiraron la Ley N°18.101 sobre arrendamientos urbanos y, los demás cuerpos legales especiales, que la precedieron.

4. Como consecuencia de la prevención señalada en el numeral anterior, es que, en aspectos históricamente sensibles y controvertidos del arrendamiento, tales como el desahucio, el subarriendo, la cesión del contrato, Etc., el Código Civil contempla normas neutras, propias de un contexto contractual entre partes cuya situación jurídica se considera como equivalente, entre las que destacan, por ejemplo, en el caso del Art. 1946 en cuanto señala que el arrendatario no tiene las facultades de ceder el contrato ni de subarrendar, a menos que se le hayan expresamente concedido.

5. En función de los objetivos de esta investigación, es relevante mencionar que el Código Civil, no efectúa distinción expresa respecto del arrendamiento con fines habitacionales y, de aquél con fines diversos al habitacional, sino únicamente contempla en los párrafos 5° y 6° del Título XXVI del Libro IV, reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y, de predios rústicos. A su vez, la legislación especial sobre arrendamiento de inmuebles, tampoco efectúa una categorización que distinga ambos tipos de arrendamiento, como tampoco lo hace el Código de Comercio, en síntesis, la ley chilena actualmente vigente, no ha distinguido más que entre el arrendamiento de predios urbanos y el de predios rústicos y, el arrendamiento con promesa de compraventa<sup>68</sup>. En consecuencia, aparece como lógico y necesario, incorporar en la legislación especial sobre arrendamientos urbanos, dicha distinción.

6. Con todo, por mucho que un sistema normativo goce de una elogiada coherencia, claridad y un diseño capaz de permanecer vigente no obstante el paso de las décadas o siglos, lo cierto es que su eficacia depende, en gran medida, en la posibilidad de hacer realmente efectivos los derechos y obligaciones, al momento de su judicialización. Si ello no es posible, sea parcial o totalmente, es necesario que, esta vez, se incorporen modificaciones a la legislación de orden procesal, a fin de que sea capaz de otorgar una respuesta realmente eficaz a las necesidades de los contratantes en conflicto, esto es, otorgar una tutela jurisdiccional efectiva. Esta última problemática será abordada en el capítulo siguiente.

---

<sup>68</sup> Ley N° 19.281 "Establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa", Diario Oficial de 27 de diciembre de 1993.

## CAPÍTULO 3.

### CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA LEGISLACIÓN PROCESAL SOBRE EL ARRENDAMIENTO. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y NORMAS ESPECIALES.<sup>69</sup>

**3.1. Explicaciones previas.** Como correlato lógico del análisis de las normas **sustantivas** del contrato de arrendamiento de cosas e inmuebles, el presente trabajo abordará el estudio de las normas, esta vez, **procesales** del arrendamiento, contenidas en el Código de Procedimiento Civil que, regulan la dimensión judicial del desahucio; el lanzamiento del arrendatario vencido; el derecho legal de retención del arrendador; el del arrendatario; así como la terminación inmediata del contrato de arrendamiento.

El Código de Procedimiento Civil, en su Libro III De los juicios especiales, destinó el Título VI De los Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento, a regular la tramitación judicial de instituciones y trámites propios del contrato de arrendamiento, agrupándolos en tres párrafos: 1. Del desahucio, del lanzamiento y de la retención; 2. De la terminación inmediata del contrato de arrendamiento; y 3. Disposiciones comunes a los dos párrafos anteriores.

La trascendencia de estas disposiciones del Código de Procedimiento Civil, radica en que no obstante, la Ley N° 18.101 contiene sus propias normas especiales de orden procesal, al momento de regular materias como el derecho legal de retención del arrendador, el lanzamiento, incluso la misma notificación de la demanda, carece de una regulación propia, limitándose a la remisión directa a las normas del Código de Procedimiento Civil, tal como se analizará en el Capítulo 5° de este estudio.

Con todo, a diferencia de la depurada técnica legislativa del Código Civil, la legislación de orden procesal sobre el contrato de arrendamiento contenida el Código de Procedimiento Civil, no cuenta con la misma claridad y orden del primero, en consecuencia, su análisis tendrá que ser realizado, con el auxilio de la sistematización de los manuales más antiguos, a fin de dar coherencia, orden y sobre todo claridad a estos procedimientos especiales. Por estas razones, el presente capítulo se desarrolla, tomando como base las explicaciones desarrolladas en el "Manual de Derecho Procesal, Tomo VI", del profesor Mario Casarino Viterbo<sup>70</sup>, aunque, sólo respecto de los procedimientos que se vinculan con el objeto de este trabajo y, efectuando las necesarias actualizaciones y precisiones, según la legislación vigente.

En consecuencia, el objetivo de las siguientes líneas, no es otro que, caracterizar de un modo general, esquemático y actualizado, el cuadro de los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento, contenidos en el Código de Procedimiento Civil y en normas especiales, a fin de que

---

<sup>69</sup> Todos los artículos del Código de Procedimiento Civil; del Código Civil y de las normas especiales, citados en este Capítulo 3, fueron obtenidos de la página web de la Biblioteca del Congreso Nacional, "Ley Chile": <https://www.leychile.cl/>

<sup>70</sup> Casarino Viterbo, Mario. (1997). "Manual de Derecho Procesal" Tomo VI. Santiago de Chile: Jurídica de Chile.

pueda ser comprendido -al menos- en sus aspectos principales y puntos críticos, por los lectores de áreas del conocimiento distintas del Derecho.

**3.2. Juicios o Procedimientos Especiales del contrato de arrendamiento.** Los tradicionalmente denominados juicios especiales del arrendamiento, corresponden a una multiplicidad de procedimientos, contenidos en el Título VI del Libro III “De los juicios especiales”, del Código de Procedimiento Civil, en adelante C.P.C., cuya enumeración es la siguiente.

1. Procedimiento de Desahucio (Arts. 588 a 596 del C.P.C.);
2. Procedimiento de Restitución de la cosa arrendada por la expiración del tiempo convenido para la duración del arrendamiento o por la extinción del derecho del arrendador (Art. 604 C.P.C.);
3. Procedimiento de terminación inmediata del contrato de arrendamiento, en los casos expresamente señalados por el legislador (Art. 607 a 610 C.P.C.);
4. Procedimiento de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta (Art. 611 C.P.C.);
5. Procedimiento destinado a atajar el mal uso o deterioro del fondo arrendado, exigiendo fianza u otra seguridad competente, y aun en casos graves, para hacer cesar el arriendo (Art. 612 C.P.C.);
6. Procedimiento de terminación del contrato de arrendamiento de servicios inmateriales<sup>71</sup> (Arts. 2009 Código Civil; 613 y 604 C.P.C.);
7. Procedimiento destinado a hacer valer el derecho legal de retención que la ley concede en favor de arrendador o arrendatario (Arts. 597, 598 y 599, todos del C.P.C.);

**3.3. Precisión.** No todos los derechos que emanan del contrato de arrendamiento, en caso de ser ejercidos judicialmente, calzarán exactamente con los procedimientos antes enumerados. Dicha circunstancia, ha llevado a concluir a la Doctrina Jurídica más autorizada, que como la mayoría de estas acciones requieren de un procedimiento rápido para ser eficaces, “a falta de norma especial, el (procedimiento) legal y adecuado a que deben ajustarse en su tramitación será el sumario.”<sup>72</sup>

Además de los procedimientos judiciales previstos en el Código de Procedimiento Civil para el arrendamiento, existen otros dos procedimientos más, de carácter especial, esto es, el procedimiento relativo a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, contenido en la Ley N° 18.101 y el procedimiento relativo a los contratos de arrendamiento de inmuebles rústicos, señalado en el Decreto Ley 993, este último se remite al, ya referido, procedimiento sumario del Art. 680 y siguientes del C.P.C., y no será analizado, pues resulta ajeno al objeto de esta propuesta.

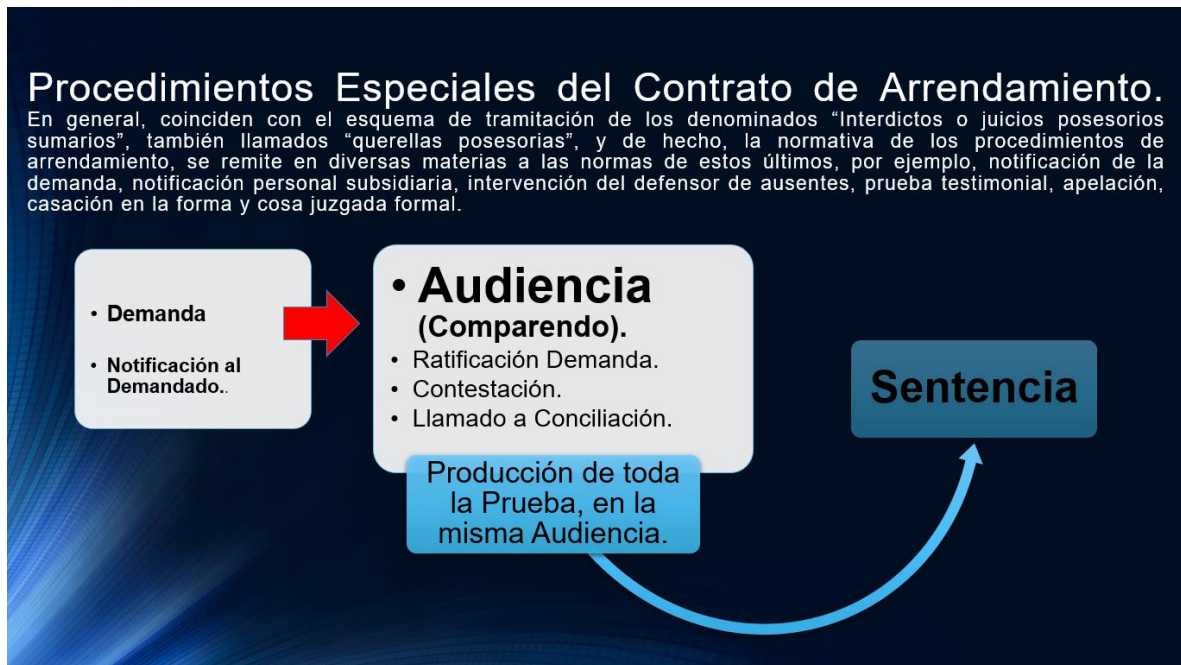
---

<sup>71</sup> Dicho procedimiento, puede entenderse que aún conserva aplicación práctica; pero únicamente, respecto de servicios personales de carácter inmaterial, en la medida que no sean constitutivos de una relación laboral contractual; pues en dicho caso, pasan a regirse por el Código del Trabajo. Por lo demás, este procedimiento no será analizado, pues no guarda relación con el objeto de esta investigación.

<sup>72</sup> Casarino Viterbo, Mario. (1997). Obra citada. p. 53.



Imagen 2. Esquema general de los procedimientos especiales del arrendamiento.



Fuente: Elaboración propia (2019).

### 3.4. Caracterización y análisis de los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento.

#### 3.4.1. Procedimiento de Desahucio (Arts. 588 a 596 del C.P.C.).

Desahucio es la noticia anticipada de la voluntad de cualesquiera de las partes para poner término al contrato de arrendamiento<sup>73</sup>. Es oportuno recordar que, de acuerdo al Art. 1951 del Código Civil, el desahucio es procedente en aquellos arrendamientos en que no se ha fijado tiempo para su duración o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, pues en todos estos casos ninguna de las dos partes podrá hacer cesar el arriendo, si no es desahuciendo a la otra, es decir, notificándose anticipadamente. A su vez, dicha anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos, así el desahucio será de un día, una semana, un mes y, empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

Cabe advertir, que según señala el mismo Art. 1951 del Código Civil, en su inciso último, las normas ya explicadas sobre el desahucio, no se aplican al arrendamiento de inmuebles urbanos y rústicos regulados en los párrafos 5° y 6° del mismo Título XXVI dedicado al arrendamiento, los cuales cuentan con normas propias. Así en el arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, el Art.

<sup>73</sup> Casarino Viterbo, Mario. (1997). Obra citada. p. 55.

1976 previene que, el desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta.

**1. Desahucio, clasificación.** El desahucio, de acuerdo a lo establecido, en el Art. 588 inciso 1° del C.P.C., puede ser judicial o extrajudicial, si bien, finalmente ambos generan el mismo efecto jurídico, la distinción es relevante por cuanto ambos siguen diferentes caminos o procedimientos.

**2. Desahucio extrajudicial.** Es aquél que se realiza, sin intervención los Tribunales, es decir, la noticia anticipada de la decisión de un contratante de no continuar con el arrendamiento, se realiza sin la intervención de tribunal alguno, por cualquier medio, en consecuencia, como se trata de un hecho jurídico, en caso de generarse una controversia respecto de su existencia y tenor, deberá ser probado. Es por ello, que el mismo Art. 588 inciso 2° del C.P.C., establece que la prueba del desahucio extrajudicial se sujetará a las reglas generales, de la prueba legal o tasada, contenidos en el Título XXI, Libro IV, del Código Civil, Arts. 1698 a 1714 y en el Título XI del Libro II del Código de Procedimiento Civil, Arts. 341 a 429.

Con todo, lo cierto es que el desahucio tiene una finalidad de orden práctico, esto es, ponerle término al contrato y, en el caso particular del arrendador que desahucia, además del cese del contrato, busca la restitución de la cosa arrendada. Naturalmente, si el contratante desahuciado, nada reclama y restituye en tiempo y forma la cosa arrendada, no hay problemática alguna, en cambio, si se produce reclamación u oposición al desahucio, cobra una importancia decisiva el medio a través del cual se materializó aquél, en la medida que pueda ser alegado y probado en juicio.

Ahora bien, nuevamente en el caso del arrendatario que es desahuciado, es relevante analizar dos situaciones probables y, cuál sería el camino a seguir, por parte del arrendador.

**2.1. Oposición al desahucio y reclamación.** El contratante que ha recibido el desahucio, decide reclamar del mismo, en este caso, de acuerdo al Art. 590 del C.P.C., el plazo para reclamar del desahucio es de diez días hábiles, contados desde su notificación. El referido reclamo, debe interponerse ante el Tribunal de letras en lo civil<sup>74</sup> que, sea competente de acuerdo a las reglas generales. El Tribunal dará a dicha reclamación la tramitación correspondiente a un *procedimiento sumario especial*, de características muy comunes, cuando no idénticas, en las diversas cuestiones propias del contrato de arrendamiento, esto es, citará a las partes a una *audiencia o comparendo de estilo*, la que se realizará al quinto día hábil después de la última notificación de la resolución que recae sobre el reclamo.

La notificación de la reclamación interpuesta por el contratante desahuciado junto a la resolución o proveído recaído en ella, se notificarán al contratante que efectuó el desahucio, de manera personal (Art. 40 C.P.C.) y, en caso de ser procedente la notificación personal subsidiaria (Art. 44 C.P.C.), dicha notificación se practicará, aun cuando, el destinatario de la notificación no se encuentre en el lugar del juicio. En estos casos, si el contratante que efectuó el desahucio extrajudicial, pese a ser notificado de la reclamación judicial interpuesta por el contratante

---

<sup>74</sup> Arts. 45 y 134 a 142 del Código Orgánico de Tribunales.

desahuciado, no se ha hecho parte en primera instancia en el procedimiento, antes de que se pronuncie la sentencia definitiva, se pondrá esta última, en conocimiento del Defensor de Ausentes, quien interpondrá y seguirá los medios de impugnación a que haya lugar (Art. 591, en relación al 553, ambos del C.P.C.).

La finalidad de la audiencia es que las partes expongan lo que estimen conveniente a sus pretensiones y produzcan toda la prueba con que cuenten, además, después de la reforma introducida por la Ley N° 19.334 de 7 de octubre de 1994, en el mismo comparendo, el Tribunal deberá efectuar el “llamado a conciliación” y, al final de dicha audiencia concentrada, citará a las partes a oír sentencia, la que dictará de inmediato o, a más tardar, dentro de tercero día (Arts. 262, 589, 592 y 593 todos del C.P.C.).

**2.2. Rechazo de la reclamación al desahucio.** En el caso que, la reclamación haya sido interpuesta fuera de plazo legal de diez días hábiles contados desde la fecha de la notificación del desahucio extrajudicial; o que carezca de fundamentos legales; o estos no resulten probados, será desechada por el tribunal en la sentencia definitiva, en consecuencia, se mantendrá vigente el desahucio extrajudicial y, en la misma sentencia, se designará el día en que debe concretarse la restitución de la cosa arrendada (Art. 594, inciso 1° del C.P.C.).

**2.3. Reclamación del desahucio acogida.** En el evento contrario, según previene el inciso 2° del Art. 594 del CPC, esto es, cuando la reclamación en contra del desahucio extrajudicial, se haya interpuesto dentro de plazo, cuente con fundamentos legales y, además, éstos hayan sido probados, el Tribunal acogerá dicha reclamación junto con rechazar el desahucio. Lo que se traduce, en términos prácticos, que el contrato deberá continuar.

**2.4. Sentencia Definitiva y recursos.** La sentencia definitiva, lo mismo que la sentencia pronunciada en el **procedimiento de desahucio judicial**, será susceptible de los mismos recursos y de la misma forma de cumplimiento, materia que se abordará al momento de analizar dicho procedimiento.

**2.5. Silencio e inactividad del Contratante Desahuciado.** Al contrario, de la hipótesis analizada en los párrafos precedentes, este es el caso del contratante que, desahuciado extrajudicialmente, no deduce reclamación en contra del desahucio, dentro del plazo de diez días hábiles señalado en el Art. 590 del C.P.C.; aunque, sin embargo, tampoco restituye la cosa arrendada, dentro del respectivo plazo del desahucio.

La perpetuación en el tiempo, de la situación descrita importaría la frustración de la finalidad del desahucio y, peor aún, que la posibilidad de hacerlo estéril, queda sujeta al arbitrio del contratante desahuciado. Por ello, el camino a seguir por el contratante que efectuó el desahucio extrajudicial, de acuerdo a la lógica de los Arts. 588 y siguientes del C.P.C., es acudir al Tribunal de Letras con competencia en lo civil solicitando que, se tenga por “ratificado” el desahucio extrajudicial.

Es en este escenario, que cobra particular importancia la disposición del inciso 2° Art. 588 del C.P.C., en orden a que la prueba del desahucio extrajudicial se sujeta a las reglas generales de la

prueba legal o tasada, tanto del Código Civil, como del Código de Procedimiento Civil, es decir, si efectivamente existió desahucio, cuál fue su tenor, si fue notificado y en qué fecha, también, si aquél es legalmente procedente de acuerdo a las características y naturaleza del contrato, cuestiones todas, que de seguro serán materias controvertidas y a cuyo respecto será necesario, producir prueba, ya sea mediante instrumentos, testigos, confesión de parte, inspección personal del tribunal, informes de peritos y las presunciones.

Por su parte, el Tribunal una vez presentada la solicitud del contratante autor del desahucio, se pronunciará respecto de ella (proveerá), citando a las partes a una audiencia para dentro de quinto día hábil después de la última notificación, comparendo al que deberán concurrir las partes con sus medios de prueba y, en la que tendrán la oportunidad de exponer aquellas argumentaciones que estimen conveniente respecto de sus pretensiones, junto con producir la totalidad de las pruebas con que cuenten y, a su vez, el Tribunal realizará el “llamado a conciliación”.

La resolución que cita a las partes a la audiencia respectiva, deberá notificarse personalmente al contratante desahuciado y, en caso, de ser procedente la notificación personal subsidiaria, esta se realizará aun cuando el destinatario de la notificación, no se encuentre en el lugar del juicio, y también, si éste no se hace parte en la primera instancia antes del pronunciamiento de la definitiva, se pondrá esta última, en conocimiento del defensor de ausentes, quien podrá interponer y tramitar los medios de impugnación que sean procedentes (Arts. 591, 553, 40 y 44, todos del C.P.C).

**2.6. Sentencia Definitiva y recursos.** La sentencia definitiva, lo mismo que la sentencia pronunciada en el **procedimiento de desahucio judicial**, será susceptible de los mismos recursos y de la misma forma de cumplimiento, materia que se abordará al momento de analizar dicho procedimiento.

**2.7. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.** El efecto propio de toda sentencia definitiva, una vez firme o ejecutoriada, es la posibilidad de instar por su cumplimiento (acción de cosa juzgada) y, a su vez, la imposibilidad jurídica de volver a discutir lo ya resuelto (excepción de cosa juzgada), no solo en el mismo juicio (cosa juzgada formal), sino en cualquier otro juicio (cosa juzgada material); sin embargo, en circunstancias excepcionales que la misma ley se encarga de señalar, la sentencia definitiva no obstante encontrarse firme o ejecutoriada, produce únicamente cosa juzgada formal, esto es, ya no podrá discutirse lo resuelto dentro del mismo juicio en que se pronunció la sentencia; pero sí podrá discutirse en otro tipo de procedimiento, que es precisamente lo que ocurre en los procedimientos de arrendamiento recién analizados.

De esta manera, tanto en el caso que la sentencia definitiva pronunciada en el procedimiento de desahucio judicial, como la sentencia definitiva dictada en los procedimientos originados por el desahucio extrajudicial, y a su vez, tanto la sentencia que ratifique el desahucio, como aquella que lo declare sin lugar, es decir, todas ellas, aun cuando se encuentren firmes o ejecutoriadas, y por lo tanto, alcancen el efecto de cosa juzgada, dejan subsistente la posibilidad de que las mismas partes,

puedan volver a plantear idéntica controversia, esta vez, en un procedimiento ordinario de lato conocimiento.

Es decir, la sentencia pronunciada debe cumplirse y no es posible modificarla dentro del mismo procedimiento o gestión a la cual pone término; sin embargo, de acuerdo, al Art. 615 del mismo Código, las sentencias que se pronuncien en dichos procedimientos, no privarán a las partes del ejercicio de las acciones ordinarias<sup>75</sup> a que tengan derecho, sobre las mismas cuestiones resueltas por aquéllas, es decir, las sentencias pronunciadas en los procedimientos antes analizados, producen únicamente cosa juzgada formal.

**2.8. Procedimiento de desahucio judicial.** Se inicia mediante la presentación escrita, del contratante que pretende desahuciar el contrato, ante el Tribunal de letras con competencia en lo civil respectivo, en la cual manifiesta la voluntad unilateral de aquél en orden a poner término al arrendamiento, esto es, la noticia anticipada señalada en el Art. 1951 del Código Civil, junto a la fecha de terminación y la solicitud de que dicho desahucio sea notificado al otro contratante. El Tribunal, se pronunciará respecto de dicha solicitud, emitiendo un decreto o providencia, que ordena poner el desahucio en conocimiento del otro contratante, notificándolo con arreglo al Art. 553 del C.P.C., tal como lo dispone el inciso 3° del Art. 588 del mismo código.

En concreto, la notificación en el procedimiento del desahucio judicial y, en general, en los juicios especiales del contrato de arrendamiento, se realiza de la misma forma que en las denominadas querellas de amparo, de restitución y de restablecimiento<sup>76</sup>, es decir, en forma personal (Art. 40 C.P.C.), mientras que la notificación personal subsidiaria (Art. 44 C.P.C), será procedente, aunque el destinatario de ella no se encuentre en el lugar del juicio.

Pues bien, notificado el contratante destinatario del desahucio, puede asumir dos actitudes, primeramente, oponerse al desahucio, esto es, reclamar; o bien, no deducir reclamación alguna; las cuales serán analizadas separadamente, en las líneas siguientes.

**2.8.1. Reclamación del contratante desahuciado.** Conforme a lo establecido en el Art. 590 del C.P.C, el contratante desahuciado podrá deducir su reclamación, presentándola ante el Tribunal respectivo, dentro de<sup>77</sup> los diez días hábiles<sup>78</sup> siguientes a la notificación del desahucio.

Presentada la reclamación, el Tribunal citará a las partes a la audiencia o comparendo del quinto día hábil, después de la última notificación, a la cual han de concurrir las partes con sus medios de prueba y expondrán lo que estimen conveniente a sus derechos (Art. 589 C.P.C).

---

<sup>75</sup> Acciones ordinarias. Más bien “pretensiones ordinarias”, es decir, aquellas que darán origen a un procedimiento ordinario, declarativo, de lato conocimiento, caracterizado por tres grandes períodos, el de discusión; el de prueba; y el de sentencia.

<sup>76</sup> Se trata de los denominados “Interdictos o juicios posesorios sumarios”, también llamados “querellas posesorias”, reguladas en el Código de Procedimiento Civil, Arts. 549 a 583. En diversas materias, los juicios especiales del arrendamiento, se remiten a las normas de las “querellas posesorias”, por ejemplo, en la prueba testimonial, la intervención del defensor de ausentes, los efectos y tramitación de las apelaciones y el efecto de cosa juzgada formal de la sentencia definitiva.

<sup>77</sup> La expresión “dentro de”, es sinónimo de “plazo fatal”, de acuerdo a lo establecido en el Art. 64 inciso 1° del Código de Procedimiento Civil.

<sup>78</sup> Días hábiles. Código de Procedimiento Civil, Art. 66. Los términos de días que establece el presente Código, se entenderán suspendidos durante los feriados, salvo que el tribunal, por motivos justificados, haya dispuesto expresamente lo contrario. En consecuencia, de acuerdo a esta norma, son hábiles los días lunes a sábado, excepto días domingo y otros feriados.

**1. Objeto y cometidos procesales de la Audiencia o Comparendo.** En los juicios especiales del contrato de arrendamiento, lo mismo, que en los denominados interdictos o juicios posesorios sumarios, la audiencia o comparendo de estilo, constituye el eje principal de la actividad procesal, por cuanto se concentran allí, primeramente, la ratificación de la demanda, luego la contestación del demandado y, la producción de toda la prueba, adicionalmente, a partir de la reforma legal introducida por la Ley N° 19.334, de 07 de octubre de 1994, se incorporó también en esta audiencia el “llamado a conciliación”<sup>79</sup> que, obligatoriamente, debe efectuar el tribunal y que, además tiene el carácter de trámite esencial, es decir, en caso de ser omitido, se configura una causal de casación en la forma (Arts. 768 causal 9ª, en relación al 795 N°2, ambos del C.P.C.).

**2. Notificación de la resolución que recae en la reclamación y cita a comparendo.** Las reglas especiales del procedimiento de desahucio, no contemplan una norma particular respecto de cómo debe notificarse la resolución que recae sobre la reclamación del contratante desahuciado, y que cita a la audiencia de contestación y prueba, en consecuencia, corresponde aplicar la regla general en materia de notificaciones contenidas en el Libro I del Código de Procedimiento Civil “Disposiciones comunes a todo procedimiento”, esto es, la notificación mediante cédulas que contengan la copia íntegra de la resolución y los datos necesarios para su acertada inteligencia, las cuales serán entregadas por un ministro de fe en el domicilio del notificado, en la forma establecida en el inciso 2° del artículo 44, tal como procede respecto de las sentencias definitivas, las resoluciones en que se reciba a prueba la causa, o se ordena, la comparecencia personal de las partes (Art. 48).

Existe una natural diferencia con la norma del Art. 591, que ordena notificar la reclamación del desahuciado, al contratante que realiza el desahucio, de acuerdo al Art. 553, esto es, en forma personal o personal subsidiaria, en su caso, con eventual intervención del defensor de ausentes, por cuanto se trata de la reclamación interpuesta en contra del desahucio extrajudicial, en cuyo caso, la notificación aludida, es la primera que se realiza, a quien efectúa el desahucio; en cambio, en el caso del desahucio judicial, la notificación de la reclamación no es la primera que se efectúa al contratante que desahucia, por cuanto es él, quien inicia el procedimiento, de esta manera, requiriéndose su comparecencia personal, la situación queda comprendida en las hipótesis del Art. 48 del C.P.C.

**3. Desarrollo de la audiencia o comparendo.** Conforme a lo establecido en el Art. 592 del C.P.C., la audiencia se realizará con sólo la parte que concurra, es decir, una vez notificadas legalmente ambas partes, la inasistencia de una de ellas no será obstáculo para el desarrollo de la audiencia decretada y el procedimiento continuará su tramitación en rebeldía de la parte que no compareció.

---

<sup>79</sup> Llamado a Conciliación. Código de Procedimiento Civil, Art. 262. En todo juicio civil, en que legalmente sea admisible la transacción, con excepción de los juicios o procedimientos especiales de que tratan los Títulos I, II, III, V y XVI del Libro III, una vez agotados los trámites de discusión..., el juez llamará a las partes a conciliación y les propondrá personalmente bases de arreglo...Con todo, en los procedimientos que contemplan una audiencia para recibir la contestación de la demanda, se efectuará también en ella la diligencia de conciliación, evacuado que sea dicho trámite.

En el caso que las partes deseen rendir prueba testimonial, se procederá conforme a lo previsto en los artículos 554 a 560 inclusive, todos del C.P.C., que son las normas que regulan la prueba testimonial, en los denominados interdictos o juicios posesorios sumarios.

**4. Acta de la audiencia o comparendo.** Si bien, el desarrollo de la audiencia o comparendo es, de acuerdo a la intención del legislador, verbal, lo cierto es que la misma normativa, indica que las actuaciones del comparendo deben consignarse, aunque de manera resumida, en un acta escrita. Así el Artículo 593 dispone que, en el acta que se levante, además de las pruebas acompañadas, se mencionarán con brevedad las alegaciones de las partes. Sin otro trámite el tribunal citará a las partes para oír sentencia la que dictará inmediatamente o, a más tardar, dentro de tercero día.

**5. Sentencia Definitiva.** La resolución final del tribunal, puede acoger o rechazar la reclamación interpuesta por el contratante desahuciado.

**5.1. Sentencia que desecha la reclamación.** De acuerdo al Art. 594 del C.P.C., si la reclamación u oposición al desahucio, aparece interpuesta fuera del plazo que concede el artículo 590 del C.P.C., esto es, diez días hábiles contados desde la notificación del desahucio judicial, o si los fundamentos en que se apoya no son legales, o no resultan comprobados, será desechada por el tribunal, manteniéndose el desahucio y designándose en la misma sentencia el día en que deba hacerse la restitución de la cosa arrendada. El día de la restitución, será el mismo señalado, en la solicitud inicial del contratante que desahució, en el caso que al momento de la sentencia dicha fecha no hubiere llegado, en el evento contrario, el día de la restitución será designada prudencialmente por el tribunal, por ejemplo, “dentro de quinto día hábil, contado desde la notificación de la sentencia al contratante desahuciado”.

**5.2. Sentencia que acoge la reclamación.** En caso contrario, esto es, en el caso que la reclamación haya sido interpuesta, dentro de plazo legal, a su vez, sus fundamentos resulten ser legales y, además, hayan sido probados en juicio, se declarará sin lugar el desahucio, lo que significa que el contrato de arrendamiento continuará vigente.

**2.8.2. Contratante desahuciado no reclama.** Esta es la hipótesis en que el contratante una vez notificado del desahucio judicial, asume una actitud pasiva y no deduce reclamación alguna, dejando transcurrir el plazo de diez días hábiles previsto en el Art. 590 del C.P.C.; sin embargo, los efectos procesales de dicha actitud, son discutidos, y a su respecto pueden distinguirse dos posturas.

a) De acuerdo a una primera postura, atendida la fatalidad de los plazos, establecidos en el Código de Procedimiento Civil, en particular, el del Art. 590, una vez vencidos los diez días posteriores a la notificación del desahucio judicial, al contratante que desahucia, le basta con solicitar al tribunal, que dicte sentencia definitiva, sin más trámite.

b) Según una segunda postura, una vez vencidos los diez días posteriores a la notificación del desahucio judicial, sin que se haya deducido reclamación, la parte que desahucia, debe solicitar al tribunal, que tenga expresamente “por ratificado” el desahucio y, en consecuencia, dicte sentencia definitiva.

Esta segunda postura, tiene como fundamento el tenor del Art. 595 del mismo C.P.C., en aquella parte que indica, si el desahucio es ratificado y llega el día señalado para la restitución, sin que el arrendatario haya desalojado la finca arrendada, éste será lanzado de ella a su costa, previa orden del tribunal notificada en la forma establecida por el artículo 48. De cuyo tenor se desprende que es preceptivo, es decir, necesario, cumplir con el trámite denominado “ratificación del desahucio”, esta argumentación se sustenta además, en la denominada historia fidedigna del establecimiento de la ley, es decir, en los antecedentes históricos de la gestación de la norma jurídica<sup>80</sup>.

**1. Sentencia definitiva.** Con prescindencia de la postura que se haya adoptado respecto de la tramitación a seguir, en el silencio del contratante desahuciado, lo cierto es que el Tribunal, debe pronunciar la sentencia definitiva y, esta vez, también se dividen las opiniones, acerca de cuál será el tenor de la sentencia, o sea, si debe desestimar el desahucio o, por el contrario, ratificarlo, dando por terminado el contrato y señalando día para la restitución de la cosa arrendada.

**1.1. La sentencia debe desestimar el desahucio.** Dentro de la dinámica del proceso civil, el juez juzga, esto es, decide de acuerdo a lo alegado y probado por las partes<sup>81</sup>, por esta razón elemental, no pueden tenerse por ciertas las simples afirmaciones de los litigantes, sin que hayan sido acreditadas en juicio, es decir, nadie puede ser creído bajo su sola palabra y, quién alega un hecho determinado, en el que se funda el derecho que reclama, debe necesariamente probarlo.

En la especie, tanto la existencia, como las condiciones del contrato de arrendamiento, al que se busca poner fin a través del desahucio, en rigor no han sido acreditadas en juicio seguido entre legítimos contradictores, sino simplemente han sido alegadas por la parte que desahucia. Enseguida, por el solo silencio del contratante desahuciado, no puede asumirse que acepte llanamente las pretensiones del contratante que desahucia, por cuanto en derecho, el silencio no constituye manifestación de voluntad, salvo que la ley expresamente le asigne un valor determinado, que no es el caso.

De acuerdo a estas consideraciones, la sentencia definitiva, necesariamente debe desestimar el desahucio, por lo que el contrato de arrendamiento subsiste, quedándole al contratante que desahucia, intacta la posibilidad de ejercer su pretensión por la vía de un procedimiento ordinario de tipo declarativo, sea el ordinario, o bien, el sumario, al tenor del Art. 615 del mismo C.P.C., por cuanto, señala que las sentencias que se pronuncien en conformidad a los dos párrafos<sup>82</sup> precedentes no

---

<sup>80</sup> Casarino Viterbo, Mario. (1997). Obra citada. p. 60.

<sup>81</sup> Tal es la traducción del aforismo jurídico: “judex judicet secundum alegata et probata partium.”

<sup>82</sup> Los párrafos aludidos son, “1. Del desahucio, del lanzamiento y de la retención.” Arts. 588 a 606 y “2. De la terminación inmediata del arrendamiento.” Arts. 607 a 614, todos del Código de Procedimiento Civil.



privarán a las partes del ejercicio de las acciones ordinarias a que tengan derecho, sobre las mismas cuestiones resueltas por aquéllas.

**1.2. La sentencia debe acoger la pretensión del contratante que desahucia.** Según esta segunda postura, en el silencio del contratante desahuciado, la sentencia debe ratificar el desahucio junto con tener por concluido el arrendamiento y señalar día para la restitución de la cosa arrendada. Pues, sin perjuicio, de que la decisión judicial debe ajustarse a lo efectivamente alegado y probado por las partes y de que no basta con la simple alegación de una parte, para tener por acreditados los hechos y circunstancias fundantes de su pretensión, estos principios jurídico-procesales configuran una regla general, que admite excepciones y, precisamente, el procedimiento especial de desahucio judicial constituye una calificada excepción, por cuanto, la ley ha previsto de un modo expreso y particular, que el contratante destinatario del desahucio, sea notificado personalmente del desahucio, y con estricto apego al principio de bilateralidad de la audiencia y de derecho a la defensa, cuente con la oportunidad legal de oponerse al desahucio. En consecuencia, legalmente notificado y, ciertamente emplazado en juicio, el contratante desahuciado debe asumir la carga procesal de oponerse y reclamar respecto del desahucio, de la misma manera, dicho contratante debe asumir las consecuencias o riesgos legales de su inactividad, esto es, que el contratante que desahucia, solicite expresamente se tenga por ratificado el desahucio y, en consecuencia, el tribunal así lo declare, dando por terminado el contrato y señalando el día para la restitución de la cosa arrendada.

Esta segunda, postura resulta ser bastante más coherente con la dinámica procesal propia de los denominados “juicios especiales del contrato de arrendamiento”, a lo que se suma un argumento de lógica elemental, según el cual, no resulta racional ni justo, que el litigante rebelde, es decir, el que permanece inactivo y no comparece en juicio, sea beneficiado por el ordenamiento jurídico, con una situación procesal más ventajosa que, el litigante que efectivamente compareció a defenderse en juicio.

**1.3. Precisión de orden práctico.** Sin perjuicio, de las razones expuestas para asumir esta segunda postura, como más aceptable y coherente, lo cierto es que, independientemente de la comparecencia o rebeldía del contratante desahuciado, su contraparte, el contratante que ha instado por el desahucio judicial, necesariamente debe acompañar en juicio, antecedentes que hagan verosímil su pretensión, como un mínimo elemental, el contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes, ya sea en la solicitud con que inicia el procedimiento, en caso de rebeldía del contratante desahuciado, o bien, necesariamente en la audiencia respectiva, en caso de haberse deducido reclamación del desahucio. Esto es así, al tenor de las siguientes normas:

- a) Incumbe probar las obligaciones o su extinción, al que alega aquéllas o ésta (Art. 1698 inciso 1° C. Civil).
- b) Las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso, y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido expresamente sometidos a juicio por las partes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio (Art. 160 C.P.C).

**2. Recursos destinados a impugnar la sentencia definitiva.** Tanto la sentencia definitiva de primera instancia, que tiene por ratificado el desahucio y consecuentemente, da por concluido el arrendamiento, señalando día para la restitución de la cosa arrendada, como aquélla que rechaza el desahucio, son impugnables por la vía de los recursos de casación en la forma y de apelación, a falta de norma especial, de acuerdo a la regla general del Código de Procedimiento Civil y, en caso de deducirse simultáneamente ambos recursos, deberán interponerse de manera conjunta, dentro del plazo fatal de diez días hábiles contados desde la respectiva notificación por cédula de la sentencia definitiva.

**2.1. Recurso de Apelación.** En este caso es necesario distinguir, si la sentencia deniega el desahucio, acogiendo la reclamación respectiva o, por el contrario, si ratifica el desahucio. La sentencia definitiva que ratifique el desahucio y, en consecuencia, tenga por terminado el arrendamiento, señalando día para la restitución de la cosa arrendada, es de aquéllas que causan ejecutoria, pues la apelación que interponga el litigante vencido, será concedida, sólo en el efecto devolutivo, lo que significa que no obstante la concesión de la apelación y elevados los antecedentes a la Corte de Apelaciones respectiva, no por ello se paraliza la tramitación del procedimiento, y el litigante vencedor puede ejecutar la sentencia. A su vez, dicha apelación se tramitará como los incidentes, es decir, será conocida y resuelta por la Corte, en cuenta,<sup>83</sup> a menos que los cualquiera de los litigantes solicite alegatos, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la certificación del ingreso de las compulsas o carpeta electrónica<sup>84</sup> a la Secretaría de la Corte, caso en el cual la apelación será resuelta previa vista de la causa<sup>85</sup> (Art. 606 C.P.C.).

En cambio, la apelación respecto de la sentencia definitiva, que rechace el desahucio, ha de concederse en ambos efectos, es decir, comprendiendo tanto, el efecto devolutivo como, el suspensivo, paralizándose la tramitación del procedimiento y, a su vez, dicho recurso será conocido y resuelto por la Corte de Apelaciones respectiva, previa vista de la causa.

---

<sup>83</sup> "En cuenta". Dicha expresión, significa que el recurso, sea de apelación u otro, será resuelto por la respectiva Corte, con la sola cuenta del Relator, es decir, con una narración metódica y razonada, pero privada, del recurso y sus antecedentes, que efectúa el funcionario auxiliar de la administración de Justicia, denominado "Relator".

<sup>84</sup> "Compulsas o Carpeta Electrónica". Cada vez que se concede un recurso de apelación "sólo en el efecto devolutivo", significa que la apelación será conocida y resuelta por la Corte respectiva; pero sin paralizar la tramitación del proceso ante el Tribunal de primera instancia, en consecuencia, se genera la particular situación de dos tribunales conociendo de un mismo juicio, la Corte y el Tribunal inferior, por ello es necesario obtener copias o "compulsas" del expediente tramitado en primera instancia, con todas aquellas actuaciones relativas a la apelación, a fin de ser remitidas a la Corte de Apelaciones, para que conozca y resuelva del recurso. Con la entrada en vigencia de la Ley N° 20.886 "Ley de tramitación electrónica", D.O.18.12.2015, en vez de las antiguas compulsas, se remiten las denominadas "carpetas electrónicas". Por su parte, cuando la apelación, se concede "en ambos efectos", esto es, el devolutivo y el suspensivo, significa que, concedido el recurso, se paraliza la tramitación del procedimiento y, en consecuencia, no es necesario generar compulsas o carpeta electrónica, pues debe elevarse a la Corte respectiva, el expediente original (sea este en soporte papel o digital).

<sup>85</sup> "Prevía vista de la causa". Esta expresión, significa que el recurso será resuelto por la Corte, tras el cumplimiento la siguiente serie de trámites: 1. Notificación por el estado diario del decreto "autos en relación"; 2. Fijación de la causa en Tabla, indicando día y número de orden para su conocimiento por parte del Tribunal; 3. Instalación del Tribunal; 4. Anuncio de la causa para su conocimiento y examen por el Tribunal; 5. Relación del recurso y sus antecedentes, efectuada por el Relator a los Ministros miembros del Tribunal y, a su vez, los alegatos de los abogados de las partes ante dicho Tribunal, todo ello en una audiencia pública. Finalizados dichos trámites el Tribunal, queda en condiciones de dictar sentencia.

**2.2. Recurso de Casación en la Forma.** El recurso de casación en la forma, cuyo fundamento es la nulidad procesal, no obstante tratarse de un recurso extraordinario, procede contra la generalidad de las sentencias definitivas, independiente de la cuantía e inclusive respecto de procedimientos especiales, como el presente, salvo que la ley deniegue expresamente el recurso, en consecuencia, las sentencias dictadas en los procedimientos especiales del arrendamiento, también son impugnables por la vía del recurso de casación en la forma. Y, en cuanto recurso extraordinario, no suspende la ejecución de la sentencia impugnada, con la particularidad de que en este tipo de procedimientos no procede que el litigante vencido exija al litigante victorioso la denominada “fianza de resultas”, por disposición expresa del Art. 773 inciso 2°, del Código de Procedimiento Civil.

**3. Sentencia de segunda instancia y recursos procesales.** La sentencia que, en su momento pronuncie la respectiva Corte de Apelaciones, conociendo en segunda instancia del fallo dictado en un procedimiento de desahucio, es susceptible de ser impugnada mediante los recursos de casación en la forma, concurriendo alguna de las circunstancias previstas en los Arts. 766 y 768 ambos del C.P.C., y también por la vía del recurso de casación en el fondo, en la medida que concurra una infracción de ley que influya substancialmente en lo dispositivo de la sentencia, en la manera y condiciones señaladas en el Art. 767 del mismo código. En ambos casos concurrirá la prevención contenida en el Art. 773, antes transcrito, respecto de la ejecución de la sentencia y de la improcedencia de solicitar fianza de resultas.

Es importante señalar que la posibilidad de impugnar el fallo que dicte la Corte de Apelaciones, por la vía de los recursos de casación, en la forma y en el fondo, también es procedente respecto de los demás procedimientos especiales del contrato de arrendamiento.

**4. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.** Cabe precisar que, de acuerdo al Art. 615 del mismo C.P.C., la sentencia definitiva no priva a las partes litigantes, de la posibilidad de ejercer sus acciones ordinarias sobre las, mismas cuestiones, debatidas en el procedimiento y resueltas en la sentencia ya referida.

#### **5. Ejecución de la sentencia definitiva.**

**5.1. Explicación previa.** Esta materia, resulta de gran importancia por su impacto práctico en el arrendamiento de bienes inmuebles, pues si bien, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del Art. 1951 del Código Civil, todo lo dispuesto en esa misma norma sobre el desahucio, no se extiende al arrendamiento de inmuebles, tratados en los párrafos 5° y 6° del mismo Título XXVI sobre el contrato de arrendamiento, esto es, el arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y el arrendamiento de predios rústicos; empero, el Art. 13 de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, al momento de abordar el cumplimiento de aquellas sentencias, que ordenan la entrega de un inmueble, específicamente el “lanzamiento”, no contiene una regulación propia especial, sino que recurre al denominado reenvío, señalando que, se aplicará lo prescrito en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

**5.2. Ejecución de la sentencia de desahucio.** La normativa especial en análisis, contempla un tratamiento diferenciado, para la ejecución de la sentencia, dependiendo del tipo de bien objeto del contrato de arrendamiento, es decir, si se trata de un bien mueble o, por el contrario, de un inmueble.

**5.2.1. Cosa arrendada mueble.** En este caso, el Art. 596 del Código de Procedimiento Civil establece que, si el arrendatario desahuciado retarda la restitución de la cosa mueble arrendada, o si se trata de un desahucio de arrendamiento de servicios, se procederá a la ejecución de la sentencia de conformidad a las reglas generales.

En términos muy sencillos, el Código de Procedimiento Civil, en su Libro I “Disposiciones Comunes a todo Procedimiento”, Título XIX “De la ejecución de las resoluciones”, en el párrafo 1. aborda el cumplimiento de las resoluciones dictadas por tribunales chilenos (Arts. 231 a 241).

De esta manera, el Art. 231 del C.P.C., señala como primera regla que, la ejecución de las resoluciones corresponde a los tribunales que las hayan pronunciado en primera o en única instancia, tal como lo establecen los Arts. 113 y 114 del Código Orgánico de Tribunales, en virtud de la denominada Regla de Ejecución, en el contexto de las Reglas Generales de la Competencia.

Enseguida, el mismo Art. 231 del C.P.C., se encarga de precisar, que sólo es posible proceder a la ejecución de las resoluciones una vez se encuentren ejecutoriadas<sup>86</sup> (o “firmes”, que es lo mismo) o causen ejecutoria<sup>87</sup>, en conformidad a la ley.

**5.2.2. Ejecución de las sentencias.** De acuerdo al Art. 232 del C.P.C., si el cumplimiento de la sentencia, hace necesaria la iniciación de un nuevo juicio, podrá dicho juicio iniciarse ante el mismo tribunal que dictó la sentencia en primera o en única instancia, o bien, ante aquél que sea competente de acuerdo a las reglas generales.

Luego, el Art. 233 del mismo código, establece una prerrogativa especial para el litigante vencedor, la que puede ejercer dentro del plazo de un año contado desde que la ejecución se hizo exigible, esto es, en vez de perseguir el cumplimiento de la sentencia por la vía del procedimiento ejecutivo, regulado en el Libro III del C.P.C., puede recurrir al denominado cumplimiento incidental de la sentencia, con una tramitación absolutamente más simplificada y un espectro absolutamente limitado de posibles excepciones para el litigante vencido (Art. 234 C.P.C.).

---

<sup>86</sup> Resolución “firme o ejecutoriada”. Código de Procedimiento Civil, Art. 174. Se entenderá firme o ejecutoriada una resolución desde que se haya notificado a las partes, si no procede recurso alguno en contra de ella; y, en caso contrario, desde que se notifique el decreto que la mande cumplir, una vez que terminen los recursos deducidos, o desde que transcurran todos los plazos que la ley concede para la interposición de dichos recursos, sin que se hayan hecho valer por las partes. En este último caso, tratándose de sentencias definitivas, certificará el hecho el secretario del tribunal a continuación del fallo, el cual se considerará firme desde este momento, sin más trámites.

<sup>87</sup> Resolución que “causa ejecutoria”. Es aquella que puede cumplirse, no obstante existir recursos pendientes en su contra, por ejemplo, recursos de apelación o de casación, cuyas tramitaciones están pendientes y; sin embargo, ello no obsta al cumplimiento o ejecución de la resolución impugnada. Que es precisamente lo que ocurre en los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento, por cuanto el Art. 606 del Código de Procedimiento Civil señala, Las sentencias en que se ratifique el desahucio o se ordene el lanzamiento, las que den lugar a la retención, y las que dispongan la restitución de la cosa arrendada, en los casos de los dos artículos anteriores (restitución de la cosa por terminación del arriendo por vencimiento plazo o extinción del derecho del arrendador, Art. 604; terminación por sentencia judicial, Art. 605), sólo serán apelables en el efecto devolutivo, y la apelación se tramitará como en los incidentes. Es decir, en los casos que la norma indica, por la interposición de la apelación, no se suspenderá la tramitación del procedimiento y, en consecuencia, el litigante vencedor podrá instar por la ejecución de la sentencia.

Es, en esta secuencia de cumplimiento de acuerdo a las reglas generales, que el Art. 235 del C.P.C. establece que, si no ha habido oposición al cumplimiento de la sentencia solicitado conforme al artículo 233, o bien, ella ha sido desestimada por sentencia de primera o segunda instancia, se procederá a cumplirla, siempre que la ley no haya dispuesto otra forma especial, de acuerdo con las reglas siguientes:

1a. Si la sentencia ordena entregar una especie o cuerpo cierto, sea mueble o inmueble, se llevará a afecto la entrega, haciéndose uso de la fuerza pública si es necesario;

...

**5.2.3. Cosa arrendada inmueble, el lanzamiento.** Si, una vez ratificado el desahucio, llega el día señalado para la restitución del inmueble arrendado, sin que el arrendatario lo haya desalojado, éste será lanzado a su costa, previa orden del tribunal notificada en la forma establecida por el artículo 48 (Art. 595 del C.P.C.).

De esta manera, cuando la sentencia que ratifica el desahucio, ordena la restitución de la cosa mueble arrendada, la ejecución del fallo se realiza de acuerdo a las reglas generales, revisadas en el apartado anterior; en cambio, cuando la cosa arrendada que se ordena restituir es inmueble, la ejecución de la sentencia opera a través del procedimiento especial denominado "lanzamiento".

**5.2.4. La sentencia de desahucio y restitución, es de aquellas que causan ejecutoria.** La sentencia de desahucio y restitución, corresponde a la categoría de resoluciones judiciales que pueden ejecutarse, no obstante existir recursos pendientes en su contra. De esta manera, una vez notificada la sentencia que da lugar al desahucio y que condena al arrendatario a la restitución del inmueble arrendado, es posible pedir el correspondiente lanzamiento, aun cuando el arrendatario haya interpuesto recursos para impugnar y revertir la sentencia respectiva. Pues tal como se ha analizado en numerales anteriores, las apelaciones en contra de este tipo de sentencias proceden sólo en el efecto devolutivo, es decir, no paralizan el cumplimiento de la sentencia impugnada y, por su parte, el recurso de casación en la forma, en cuanto recurso extraordinario, tampoco suspende o paraliza el cumplimiento de dicha sentencia, y además, el litigante vencido no puede exigir fianza de resultas, así está dispuesto en los Arts. 606 y 773, ambos del C.P.C. referidos al momento de analizar el procedimiento de desahucio.

**5.2.5. Solicitud de Lanzamiento.** En términos prácticos la dinámica es la siguiente, en primer lugar, la sentencia que ha ratificado el desahucio y que ordena la restitución del inmueble, una vez pronunciada, debe notificarse por cédula a ambas partes para que produzca efecto legal. Pues bien, ya está claro que dicha sentencia puede ejecutarse, aun cuando sea impugnada por la vía de los recursos de casación en la forma o de apelación, o bien, de ambos. Por lo tanto, una vez notificado el arrendatario, tiene noticia cierta de que debe restituir el inmueble arrendado, el día señalado en la sentencia, por ejemplo, al tercer día hábil siguiente a la notificación de la misma. En el evento que, transcurridos los tres días, antes señalados, el arrendatario no haya restituido el inmueble objeto del arrendamiento, el arrendador, realizará una presentación escrita al tribunal que dictó la sentencia de

desahucio y restitución, solicitando esta vez el lanzamiento el arrendatario, por su parte, tribunal accederá a dicha solicitud, y la resolución que ordene el lanzamiento debe ser notificada por cédula al arrendatario, tal como lo establece el Art. 595 del C.P.C.

**5.2.6. Efectos de la notificación de la orden de lanzamiento.** La notificación por cédula de la resolución que ordena el lanzamiento, importa un “requerimiento judicial”, cuyo efecto jurídico es la constitución en mora del arrendatario, quién hasta ese momento no estaba en mora, no obstante haber precedido el desahucio, sino que se encontraba en situación de simple retardo. Ese es precisamente el sentido del Art. 1949 del Código Civil cuando señala que, para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, es necesario que sea requerido por el arrendador, aun cuando haya precedido el desahucio y, si requerido no la restituyere, será entonces condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a todo lo demás que, contra él compete como injusto detentador.

**5.2.7. Solicitud de auxilio de la fuerza pública.** En caso de que el arrendatario, pese a ser notificado por cédula del lanzamiento, se resista a restituir el inmueble arrendado, se procederá entonces a su desalojo, con el auxilio de la fuerza pública, esto es, serán materialmente expulsados del inmueble arrendado, tanto el arrendatario, como su familia, huéspedes y dependientes, junto a los bienes muebles con que lo hubiere guarnecido, provisto o amoblado, todo ello a su costa.

Cabe precisar que la resolución que ordena el lanzamiento, tal como lo señala el Art. 606 del C.P.C., también es de aquellas sentencias<sup>88</sup>, que son apelables sólo en el efecto devolutivo, esto es, causan ejecutoria, por lo que puede ejecutarse no obstante existir recursos pendientes en su contra y, a su vez, la apelación respectiva se tramitará como en los incidentes, es decir, será conocida y resuelta por la Corte de Apelaciones, en cuenta, salvo que las partes soliciten alegatos dentro de plazo legal, de acuerdo al Art. 199 del mismo código.

**5.2.8. Alcance práctico del procedimiento de lanzamiento, en la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.** Tal como ocurre con otras materias, reguladas en el Título VI De los Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento, del Libro III del C.P.C., objeto de este análisis, que conservan plena vigencia y tienen aplicación directa, en los procedimientos regidos por la Ley N° 18.101, lo propio ocurre con el lanzamiento, por cuanto el Art. 13 de este cuerpo normativo especial, se remite directamente al Art. 595 del C.P.C., en los siguientes términos, el cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios de arrendamiento, se regirá por las reglas generales. Sin embargo, cuando ellas ordenen la entrega de un inmueble, se aplicará lo prescrito en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

---

<sup>88</sup> Sentencia interlocutoria de primer grado, es aquella que falla un incidente estableciendo derechos permanentes en favor de las partes, de acuerdo a lo establecido en el Art. 158 inciso 3°, primera parte, del Código de Procedimiento Civil.

**6. Problemática actual, de orden práctico, del lanzamiento.** En el contexto de la tramitación de un proyecto de ley, modificatorio de la Ley N° 18.101, Boletín 12188-07<sup>89</sup>, el Abogado especialista en Derecho Inmobiliario, Sr. Salvador Makluf Freig<sup>90</sup>, realizó ante la Cámara de Diputados de la República de Chile, una detallada exposición sobre las falencias de la referida ley, junto a fundadas propuestas de modificación a la misma. En su exposición, el Sr. Makluf Freig, entre otras materias sintetizó con particular claridad los problemas prácticos en la tramitación del “*lanzamiento*” del arrendatario vencido.

Dentro de las diversas problemáticas, el especialista destacó que, aun cuando sean rechazados los incidentes tendientes a impedir el cumplimiento de la sentencia, la mayoría de los tribunales no accede de forma inmediata a la solicitud de auxilio de la fuerza pública.

“... ante lo cual, el receptor judicial, debe, nuevamente, concurrir a notificar al demandado y señalarle que si no desocupa el inmueble será desalojado.

Una vez devuelto el expediente de manera virtual<sup>91</sup>, el demandante debe realizar una nueva presentación al Tribunal, solicitando el auxilio de la fuerza pública. Se debe dictar una resolución, en donde se accede a ello, y se debe confeccionar materialmente un oficio, el cual, debe ser enviado a Carabineros de Chile, a efectos de que preste su colaboración para esta actuación.

Una vez recibido el oficio por parte de Carabineros de Chile, el receptor judicial debe proceder a efectuar la coordinación para ejecutar el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.”

Otro nudo crítico, explicado por el Sr. Makluf en su exposición, ocurre una vez decretado el lanzamiento, cuando el arrendatario, independiente de la cantidad de rentas adeudadas, puede solicitar, en casos graves y calificados, la suspensión del lanzamiento.

“Una vez presentada esta incidencia, el tribunal, por lo general, dará traslado por tres días para que el demandante argumente, y luego de ello, se deberá dictar un auto de prueba, notificar y otorgar un plazo de ocho días para que las partes rindan su prueba, y luego de ello, deberá dictar sentencia sobre este incidente.

En la práctica, este artículo sobre la suspensión del lanzamiento<sup>92</sup>, puede demorar la entrega del inmueble arrendado, entre 1 a 3 meses, inclusive.”<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> Diputados Alessandri, Bobadilla, Carter y otros. (2018). Proyecto “Modifica la ley N° 18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en materia de procedimiento”. 03 de enero de 2019, de Cámara de Diputados de la República de Chile. Sitio web: [https://www.camara.cl/pley/pley\\_detalle.aspx?prmID=12711&prmBoletin=12188-07](https://www.camara.cl/pley/pley_detalle.aspx?prmID=12711&prmBoletin=12188-07)

<sup>90</sup> Makluf Freig, Salvador (2018). “Proyecto de Ley que modifica normas sobre arrendamiento de predios urbanos. Informe Abogado Especialista de 10 de enero de 2018”. 03 de enero de 2019, de Cámara de Diputados de la República de Chile Sitio web: <https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=123146&prmTIPO=DOCUMENTOCOMISION>

<sup>91</sup> Para efectuar las diligencias como notificaciones, requerimientos, lanzamientos, Etc., el Receptor Judicial retira el expediente judicial, donde consta el proceso, ya sea materialmente en el caso de los expedientes en soporte papel, o bien, virtualmente respecto de los expedientes electrónicos.

<sup>92</sup> Se refiere al Art. 13 de la Ley N°18.101, que faculta al Juez, una vez decretado el lanzamiento, para suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días.

<sup>93</sup> Makluf, Salvador (2018). Obra citada.

En conclusión, pese al cuidadoso tratamiento que la legislación procesal civil de finales del siglo XIX y principios del XX, prodigó al *lanzamiento*; en el caso de la ejecución de la sentencia de desahucio y restitución de los inmuebles lo cierto es que, en los hechos, existen dificultades de orden práctico que demoran y encarecen en demasía, la recuperación del inmueble arrendado, ya sea por la deficiente técnica legal del “reenvío”, presente en la Ley 18.101 de 1982, o bien, por la falta de claridad en la comprensión e interpretación normativa por parte de los Tribunales, fruto de la multiplicidad de procedimientos y cruce de normas, o derechamente, por la obsolescencia de la legislación procesal sobre arrendamiento. Por lo que resulta indispensable, ordenar, simplificar y, por cierto, modernizar el procedimiento judicial de arrendamiento de inmuebles, con particular énfasis en la ejecución de la sentencia de restitución, tal como se propone en el Capítulo 5 de este trabajo.

### **3.4.2. Procedimiento de Restitución de la cosa arrendada, por la expiración del tiempo convenido para la duración del arrendamiento o, por la extinción del derecho del arrendador (Art. 604 C.P.C.).**

**1. Objeto del Procedimiento.** Tal como indica el Art. 604 del C.P.C., en directa alusión, al procedimiento de desahucio analizado en los párrafos precedentes, el mismo procedimiento se observará también cuando se exija la restitución de la cosa arrendada por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arrendamiento, o por la extinción del derecho del arrendador.

Por su parte el Art. 605 del mismo código, señala que en aquellos casos en que la terminación del arrendamiento, sea el resultado de una sentencia judicial, en los casos previstos por la ley, la parte favorecida con dicha sentencia, podrá optar para efectos del cumplimiento de la misma, entre el procedimiento de ejecución que corresponda de acuerdo a la ley, o bien, al procedimiento señalado en el Art. 604, que no es otro que el de desahucio ya analizado.

Para comprender el sentido de las normas contenidas en los Arts. 604 y 605, ambos del C.P.C., es indispensable insistir en que el procedimiento de desahucio regulado en el Art. 588 y siguientes, se utilizará cada vez que el objeto o beneficio jurídico, específico y determinado, perseguido por el litigante sea que el arrendatario restituya la cosa arrendada, mueble o inmueble, con independencia de que, la restitución sea solicitada por el arrendador o un tercero, cuando su causa de pedir sean, los numerales 2.º, 3.º y 4.º del Art. 1950 del Código Civil, esto es, por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; por la extinción del derecho del arrendador; por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto, respectivamente.

**2. Procedimiento y su tramitación.** Tal como ya se comentó en líneas anteriores, el presente procedimiento especial, se tramita de acuerdo a las normas del juicio de desahucio, eso sí, con algunas particularidades.



De esta manera, en el petitorio de la demanda, se solicita derechamente la restitución de la cosa arrendada, invocando como causa de pedir, a) la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato; b) la extinción del derecho del arrendador; c) la sentencia judicial que declara terminado el arrendamiento; y d) el efecto del pacto comisorio calificado<sup>94</sup>, según corresponda.

El tribunal proveerá la demanda, citando a las partes a la audiencia de contestación, conciliación y prueba, a celebrarse al quinto día hábil después de la última notificación. Dicha resolución o proveído, se notificará al demandado, tal como indica el Art. 553 del C.P.C, esto es, en forma personal (Art. 40 C.P.C.), mientras que la notificación personal subsidiaria (Art. 44 C.P.C.), será procedente aun en el caso de que aquél no se encuentre en el lugar del juicio.

**3. Plazo del demandado, para oponerse.** Aun cuando el Art. 604 inciso 2° del C.P.C. expresa que, el plazo para oponerse a la restitución o para hacer valer el derecho de retención de indemnizaciones debidas, correrá desde que el que pide la terminación del arrendamiento haga saber a la otra parte su intención de exigirla, la lógica y una interpretación armónica de las otras normas del C.P.C., permiten concluir, que el plazo para oponerse a la restitución, o en su caso, para hacer valer el derecho legal de retención, es el mismo del Art. 590 del C.P.C, esto es, diez días hábiles contados desde la notificación de la demanda.

**4. Situación de los inmuebles.** El mismo Art. 604 del C.P.C, esta vez, en su inciso tercero y final expresa que, en el caso de los bienes inmuebles, la misma sentencia que deseche la reclamación, ordenará además el lanzamiento, **si está vencido el plazo del contrato**; salvo que existan retenciones decretadas a favor del arrendatario por no haberse otorgado las cauciones a que se refiere el artículo 600, es decir, esta norma se sitúa en el caso, de la restitución solicitada por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo (Art. 1950 N°2 Código Civil), de donde se desprende, que la demanda de restitución podría presentarse de forma anticipada o preventiva, esto es, estando pendiente el plazo del arrendamiento, de manera tal que una vez vencido dicho plazo, el arrendador cuente ya con una sentencia ejecutoriada o que cause ejecutoria, ordenando la restitución de la cosa arrendada.

**5. Alcance de la norma sobre inmuebles.** Es necesario precisar que, actualmente, el alcance del inciso 3° del Art. 604 del C.P.C., se encuentra restringido únicamente respecto de aquellos inmuebles cuyos arrendamientos no se encuentren regulados en la Ley N° 18.101 ni tampoco en el Decreto Ley N° 993 sobre arrendamiento de predios rústicos, pues el primer cuerpo legal mencionado tiene su propio procedimiento especial, rigiendo las normas del C.P.C., únicamente cuando aquella norma se remita expresamente a éstas y, por su parte el segundo cuerpo legal señalado, se remite al procedimiento sumario de los Arts. 680 a 692 también del C.P.C. y, en su caso, al procedimiento

---

<sup>94</sup> Por el pacto comisorio calificado, arrendador y arrendatario, estipulan de modo expreso en el contrato respectivo, que el no pago de la renta de arrendamiento, pondrá término al contrato ipso facto, esto es, automáticamente, sin necesidad de declaración judicial previa.

arbitral acordado por las partes y, en el silencio de éstas, al procedimiento de un árbitro arbitrador o amigable componedor.

Pues bien, analizando los contratos exentos de la aplicación de las normas de la Ley N°18.101, en rigor, a los únicos inmuebles a los cuales podría aplicarse el procedimiento de restitución del Art. 604 del C.P.C. en estudio, serían los indicados en el numeral 4°, del Art. 2° de dicho cuerpo legal, esto es, hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje.

**6. Tramitación del Procedimiento.** Tal como ya se indicó, la tramitación será la misma del procedimiento de desahucio, la audiencia se celebrará con las partes que asistan, éstas expondrán las alegaciones que estimen conforme a sus derechos; el tribunal realizará el llamado a conciliación y se rendirán las pruebas que las partes produzcan.

**7. Sentencia definitiva.** La sentencia definitiva que acoja la demanda y, en consecuencia, ordene la restitución de la cosa arrendada, es de aquéllas que causan ejecutoria, pues la apelación que interponga el arrendatario, será concedida, sólo en el efecto devolutivo, y se tramitará como los incidentes.

En cambio, la apelación respecto de la sentencia definitiva, que rechace la restitución de la cosa arrendada, o bien, que acoja la reclamación interpuesta por el arrendatario, ha de concederse en ambos efectos, es decir, comprendiendo tanto el efecto devolutivo, como el suspensivo, paralizándose así la tramitación del procedimiento y, a su vez, dicho recurso será conocido y resuelto por la Corte de Apelaciones respectiva, previa vista de la causa.

**8. Recurso de Casación en la Forma.** El recurso de casación en la forma, cuyo fundamento es la nulidad procesal, no obstante tratarse de un recurso extraordinario, procede contra la generalidad de las sentencias definitivas, independiente de la cuantía e inclusive respecto de procedimientos especiales, como el presente, salvo que la ley deniegue expresamente el recurso. En consecuencia, las sentencias definitivas dictadas en los procedimientos especiales del arrendamiento, también son impugnables por la vía del recurso de casación en la forma. La casación en la forma, en cuanto recurso extraordinario, no suspende la ejecución de la sentencia impugnada, con la particularidad de que en este tipo de procedimientos no procede que el litigante vencido exija al litigante victorioso la denominada fianza de resultas, por disposición expresa del Art. 773 inciso 2°, del C.P.C.

**9. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.** Tal como en los procedimientos revisados en los apartados precedentes, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 615 del C.P.C., la sentencia definitiva no priva a las partes litigantes, de la posibilidad de ejercer sus acciones ordinarias, sobre las mismas cuestiones debatidas en el procedimiento y resueltas en la sentencia ya referida.

### **3.4.3. Procedimiento de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta (Art. 611 C.P.C.).**

**1. Objeto del procedimiento.** El Art. 1915 del Código Civil, al momento de definir el contrato de arrendamiento, señala cuáles son las obligaciones esenciales del mismo, de manera que, las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Enseguida, al momento de detallar las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas, el mismo código señala, esta vez, en su Art. 1942 inciso 1°, que éste es obligado al pago del precio o renta.

De esta manera, en el caso que el arrendatario incumpla dicha esencial obligación, ha de operar la denominada condición resolutoria tácita, descrita en el Art. 1489 del Código Civil, cuando explica que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, en tal caso podrá el otro contratante, el diligente, pedir a su arbitrio, la resolución del contrato o, el cumplimiento forzado del mismo, en ambos casos, con indemnización de perjuicios.

Pues bien, de la norma comentada emana la denominada, acción resolutoria, concebida en favor del contratante diligente, cuyo objetivo propio es, alternativamente, perseguir el cumplimiento del contrato o, su resolución, en ambos casos, con indemnización de perjuicios. En el caso particular de los denominados, contratos de tracto sucesivo, como lo es el arrendamiento, su efecto propio, pasa a denominarse “terminación”, en vez de “resolución” y, en términos generales, a falta de norma especial, dicha acción debiera tramitarse de acuerdo a las reglas del procedimiento ordinario, o bien, del procedimiento sumario. Cabe precisar, que se denominan contratos de tracto sucesivo, aquellos cuyo desarrollo o desenvolvimiento de los derechos y obligaciones generados, no se agota en un momento específico y determinado, como sucede, por ejemplo, con la compraventa; sino que despliegan su desarrollo y efectos jurídicos de un modo permanente en el tiempo, sea por un plazo determinado o en forma indefinida, que es precisamente lo que ocurre en el arrendamiento.

Ahora bien, dentro del Título dedicado al arrendamiento, en el párrafo 5º Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, una norma especial señala que, la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días (Art. 1977). Correlativamente, el Código de Procedimiento Civil determina que, la segunda de las reconveniones, señaladas en el Art. 1977 del C. Civil, se practicará ocurriendo al tribunal respectivo, quien citará a las partes a una audiencia inmediata. Además, al ejercitarse la acción de terminación del arrendamiento, podrá deducirse también la de cobro de las rentas insolutas en que aquélla se funde y, la de los consumos de luz, gas, energía eléctrica, agua potable, riego u otras prestaciones análogas que se adeuden. Dichas peticiones se

substanciarán y fallarán, conjuntamente, con la cuestión principal. Finalmente, demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la expiración del plazo que se haya fijado para la restitución o para el pago.

**2. Cosa pedida.** El beneficio jurídico específico, perseguido por el demandante o actor es, la terminación inmediata del contrato de arrendamiento y, consecuentemente, la restitución de la cosa arrendada, sea esta una casa, un almacén u otro edificio.

A su vez, tal como lo explicita el mismo Art. 611 del C.P.C., ya comentado, conjuntamente con ejercer la acción de terminación del contrato, puede deducirse también, la acción destinada a obtener el cobro de las rentas, cuya falta de pago, motiva la acción de terminación junto a las correspondientes a los suministros de agua potable, energía eléctrica, gas u otras prestaciones análogas, también adeudadas.

**3. Acción y sentencia de condena futura.** Además de las acciones<sup>95</sup> de terminación, de cobro de rentas y suministros adeudados, de acuerdo al inciso 4º y final del Art. 611 del C.P.C., demandadas dichas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que, se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la expiración del plazo que se haya fijado para la restitución o para el pago, es decir, no solo se entienden demandadas las rentas y suministros adeudados antes del inicio del juicio, sino todas aquellas rentas y suministros futuros, devengados durante la tramitación del juicio, lo que precisamente constituye un ejemplo de acción y sentencia de condena futura.

**4. Causa de pedir.** En esta oportunidad, el fundamento inmediato de la pretensión demandada, es de tipo calificado, puesto que específica y necesariamente, ha de ser la falta de pago del precio o renta, en el caso particular del arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios.

**5. Tramitación del Procedimiento.** La tramitación de este procedimiento, en rigor, sigue el mismo esquema de los otros procedimientos especiales del arrendamiento ya analizados, es decir, se inicia con una solicitud escrita, específicamente la demanda del arrendador, respecto de la cual el tribunal se pronuncia, citando a las partes a una audiencia o comparendo, a celebrarse al quinto día hábil contado desde la última notificación, en la cual, las partes exponen lo que estiman conveniente a sus derechos, lo que en la práctica se traduce en, la ratificación de la demanda, la contestación del demandado, el llamado a conciliación que efectúa el Tribunal y, la producción de la totalidad de la prueba aportada por las partes, todo ello será consignado de manera resumida en el acta respectiva y,

---

<sup>95</sup> Acción - Pretensión. Desde el punto de vista de la ciencia del Derecho Procesal, el término correcto es "pretensión", entendida como el estado de la voluntad jurídica de un sujeto de derechos, que consiste en la auto atribución de la titularidad de un derecho o interés legítimo, el cual le ha sido desconocido, o del cual ha sido privado, o bien, que se encuentra en situación de incertidumbre. Mientras que el vocablo "acción", corresponde al derecho público, subjetivo y autónomo que, detenta todo sujeto de derechos, para invocar la tutela jurisdiccional del Estado, o si se prefiere, simplemente un derecho al proceso. La "acción" se dirige en contra del Estado, específicamente a un Tribunal, y se agota con su ejercicio; mientras que la "pretensión", se dirige en contra de un sujeto pasivo determinado, el "demandado", aunque a través del Tribunal, a su vez, se ejerce mediante un acto jurídico procesal formal, como lo es la demanda o la querrela y, una vez ejercida, subsiste durante todo el curso del procedimiento judicial, hasta que la sentencia definitiva se pronuncia respecto de ella, acogiéndola o denegándola.

finalizado el comparendo, el Tribunal, citará a las partes a oír sentencia, la que dictará de inmediato, o a más tardar, dentro de tercero día.

**6. Reconveniones de pago.** En cuanto al detalle mismo del procedimiento, el inciso primero del Art. 611 del C.P.C. establece que, cuando la terminación del arriendo se pida por falta de pago de la renta, de acuerdo al Art. 1977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones señaladas en dicho artículo, se practicará ocurriendo al tribunal respectivo, el que citará a las partes a una audiencia inmediata y procederá en lo demás con arreglo a lo establecido en los artículos precedentes, es decir, en conformidad al procedimiento de terminación inmediata del contrato de arrendamiento, en los casos expresamente señalados por el legislador (Arts. 607 a 610 C.P.C.).

En este estado de cosas, lo cierto es que la legislación civil y procesal, dejan abierta la posibilidad de que la primera reconvenición de pago, exigida por el Art. 1977 del Código Civil, se realice sin intervención judicial, de modo que, una vez practicada la segunda reconvenición de pago, esta vez, ante el tribunal correspondiente, en la medida que el arrendador acredite en juicio, la realización de la primera reconvenición, el arrendatario deberá forzosamente pagar la renta adeudada, o bien, otorgar las seguridades competentes de que verificará dicho pago, dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días. A su vez, en caso de que, dicho pago no se verifique o, no se constituyan las seguridades de que se realizará el mismo, o bien, no sean éstas suficientes, el tribunal declarará inmediatamente terminado el arrendamiento y, consecuentemente, señalará fecha para la restitución de la cosa arrendada.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, lo cierto es que, en la práctica, la primera reconvenición de pago, suele efectuarse con la intervención judicial, pues junto con demandar la terminación del arrendamiento por la falta de pago de la renta, se solicita en el mismo escrito al tribunal que, la primera reconvenición de pago la realice, el Receptor Judicial, al momento de notificar la demanda y, que la segunda se practique en la audiencia de contestación y prueba respectiva. De esta manera, el Tribunal proveerá la demanda citando a las partes, a la audiencia de contestación y prueba, a realizarse al quinto día hábil después de la notificación del demandado<sup>96</sup>, siguiendo la norma del Art. 607 del C.P.C., y a su vez, decretará que la primera reconvenición de pago se efectúe por el Receptor Judicial, al momento de realizar la notificación de la demanda y de la resolución recaída en ella, en forma personal o personal subsidiaria (Arts. 40 y 44 del C.P.C.).

Otra variante posible sería, que el arrendador en su primera presentación solicite únicamente, se practique la primera reconvenición de pago al arrendatario, por un Receptor Judicial, el Tribunal accederá a dicha solicitud y, desde luego, tal diligencia se efectuará personalmente, por ser la primera notificación en juicio. Enseguida, transcurridos los cuatro días que señala el Art. 1977, que al tenor del Art. 50 del mismo código, han de entenderse días corridos, el arrendador puede solicitar al tribunal se

---

<sup>96</sup> El Código de Procedimiento Civil, utiliza la expresión "audiencia del quinto día hábil", tanto en el procedimiento Sumario, como en los "interdictos posesorios" (llamados también, "querellas posesorias" o "juicios posesorios sumarios"); sin embargo, no siempre emplea la misma fórmula para computar ese quinto día hábil. Pues, dispone que la audiencia de contestación y prueba ha de realizarse al quinto día hábil "después de la última notificación", en los Arts. 683 (Juicio Sumario); 589 (Juicio Desahucio) y 578 (Interdicto especial); mientras, dispone que la audiencia se realizará al quinto día hábil "después de la notificación al demandado", en los Arts. 552 (querrela posesoria), 565 (denuncia obra nueva) y Art. 607 (juicio terminación inmediata).

practique la segunda reconvencción, junto con demandar la terminación inmediata del arrendamiento y la restitución de la cosa arrendada. El Tribunal, por su parte, accederá a esta segunda reconvencción de pago y citará a las partes a la audiencia del quinto día hábil después de la notificación al demandado, en este caso, como ya no se trata de la primera notificación al arrendatario, bastará con la notificación por cédula del Art. 48 del Código de Procedimiento Civil.

Pues bien, sea que la primera reconvencción de pago, se haya efectuado junto con la notificación de la demanda, o como gestión previa a la presentación de ésta, inclusive, si se ha realizado sin intervención judicial, lo cierto es que la segunda reconvencción de pago, necesariamente, debe realizarse en la respectiva audiencia o comparendo de contestación, conciliación y prueba.

Por esa razón, se dice que en este procedimiento especial, el comparendo o audiencia, ostenta un cuádruple objeto, el primero, realizar la segunda reconvencción de pago al arrendatario, a fin de que pague la o las rentas adeudadas, o en su defecto, otorgue las seguridades competentes de que efectuará dicho pago, dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días; el segundo, que las partes expongan sus alegaciones, en particular, la ratificación de la demanda del arrendador y, la contestación o defensas del arrendatario; el tercero, el llamado a las partes a conciliación, que obligatoriamente debe realizar el juez; y el cuarto, recibir las pruebas producidas o incorporadas por las partes, de todo lo cual se dejará constancia de manera resumida en el acta respectiva.

Naturalmente el arrendatario, reconvenido por segunda vez de pago, puede pagar las rentas adeudadas, o bien, ofrecer las garantías o seguridades de pago, cuya suficiencia, puede controvertir el demandante, sin perjuicio de su ponderación por el juez en la sentencia definitiva.

En síntesis, aparte de la segunda reconvencción de pago, se trata de la ya conocida audiencia de contestación y prueba, característica de estos procedimientos especiales del juicio de arrendamiento, y que se rige de acuerdo a lo establecido en los Arts. 607 (Audiencia al quinto día hábil), 608 (Notificación de la demanda, acuerdo al Art. 553 del mismo código), 609 (nombramiento de perito o inspección personal del tribunal) y 610 (Acta y pronunciamiento sentencia de inmediato o dentro de tercero día), todos del Código de Procedimiento Civil, ya analizados.

**7. Sentencia definitiva.** La sentencia rechazará la demanda, es decir, será denegatoria de la terminación del arrendamiento, en las siguientes hipótesis:

- a) En caso, que el demandado simplemente se hubiere limitado a negar la existencia del contrato de arrendamiento y, a su vez, el demandante no logre acreditar en juicio, dicho contrato;
- b) En el evento, que el arrendatario pague efectivamente las rentas de arrendamiento;
- c) En último término, si habiendo prestado seguridades de que efectuará el pago, ellas fueren calificadas como suficientes por el Juez.

Fuera de las hipótesis descritas, el Tribunal acogerá la demanda y ha de declarar terminado inmediatamente el contrato de arrendamiento, fijará además en la misma sentencia, fecha para la restitución de la cosa arrendada, así mismo, si el arrendador hubiere demandado también las rentas

insolutas y las correspondientes a consumos y suministros, aun las devengadas durante el juicio, la sentencia deberá pronunciarse expresamente<sup>97</sup> sobre tales pretensiones.

**8. Recurso de apelación.** Según el Art. 614 del C.P.C., la sentencia definitiva que acoja la demanda y, en consecuencia, conceda la terminación inmediata del arrendamiento, por falta de pago de la renta de arrendamiento, será apelable sólo en el efecto devolutivo y, seguirá la tramitación de las apelaciones de los incidentes, es decir, será conocida y resuelta por la Corte de Apelaciones respectiva en cuenta, salvo que cualquiera de los litigantes solicite alegatos dentro de plazo legal (Art. 199 C.P.C.). En cambio, la apelación respecto de la sentencia definitiva, que rechace la demanda denegando la terminación inmediata del arrendamiento, ha de concederse en ambos efectos, y será resuelto por la Corte de Apelaciones respectiva, previa vista de la causa.

**9. Recurso de Casación en la Forma.** La sentencia definitiva dictada en este procedimiento de terminación inmediata por falta de pago de la renta, también es impugnabile por la vía del recurso de casación en la forma, el que en cuanto recurso extraordinario, no suspende la ejecución de la sentencia impugnada, y tampoco, resulta procedente que el litigante vencido exija al victorioso la denominada fianza de resultas, por disposición expresa del Art. 773 inciso 2°, del C.P.C., por cuanto esta última norma encuentra sus raíces en el Derecho español, en particular en la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, que agrupa dentro del concepto juicios de desahucio a todos los procedimientos especiales relativos al arrendamiento, en consecuencia, el procedimiento de terminación inmediata del arrendamiento por falta de pago de la renta, pertenece al género juicios de desahucio y, como tal, queda comprendido en la excepción prevista en el Art. 773 inciso 2°, antes citado.

**10. Reserva de acciones ordinarias y Cosa Juzgada Formal.** Lo mismo que en los procedimientos especiales revisados en los párrafos precedentes, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 615 del C.P.C., la sentencia definitiva no priva a las partes litigantes, de la posibilidad de ejercer sus acciones ordinarias sobre las mismas cuestiones debatidas en el procedimiento y resueltas en la sentencia ya referida.

**11. Precisiones respecto del alcance práctico de este procedimiento.** Es necesario precisar que actualmente el procedimiento para la terminación inmediata del arrendamiento, por falta de pago de la renta, del Art. 611 del C.P.C., se encuentra restringido únicamente a aquellos inmuebles cuyos arrendamientos no se encuentren regulados por la Ley N° 18.101 ni tampoco, por el Decreto Ley N° 993 “*sobre arrendamiento de predios rústicos*”, por cuanto el primer cuerpo legal mencionado, tiene su propio procedimiento judicial especial, a su vez, el segundo cuerpo legal señalado, se remite al procedimiento sumario de los Arts. 680 a 692, todos del C.P.C. o, en su caso, al procedimiento arbitral acordado por las partes y, en el silencio de éstas, al procedimiento de un árbitro arbitrador o amigable componedor.

---

<sup>97</sup> En virtud del principio de inexcusabilidad del órgano jurisdiccional, legalmente requerido, el Juez debe resolver la controversia, aun cuando no haya norma expresa sobre la materia debatida; sin embargo, no sólo debe resolver la controversia, sino que debe hacerlo en todos sus extremos, es decir, pronunciarse respecto de todas aquellas pretensiones y defensas esgrimidas por los litigantes, lo que se denomina principio de exhaustividad de la decisión. Véanse Arts. 76 inciso 2° de la Constitución Política de la República de 1980, Art. 10 inciso 2° del Código Orgánico de Tribunales, Art. 170 del Código de Procedimiento Civil y Auto Acordado de la Corte Suprema, de 30 de septiembre de 1920 sobre la forma de las sentencias.

De esta manera, analizando los contratos exentos de la aplicación de las normas de la Ley N°18.101, en rigor, a los únicos inmuebles a los cuales podría aplicarse el procedimiento de terminación del Art. 611 del C.P.C. en estudio, serían los indicados en el numeral 4°, del Art. 2° de dicho cuerpo legal especial: hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje.

Es más, en el caso de los inmuebles urbanos, cuyos contratos de arrendamiento sean anteriores a la entrada en vigencia de la Ley N°18.101, de acuerdo a las disposiciones transitorias de esta última, éstos se rigen por el Decreto Ley N° 964 de 1975 el que, a su vez, contemplaba como procedimiento judicial particular el denominado Juicio Sumario (Arts. 680 a 692 C.P.C.).

#### **3.4.4. Procedimiento destinado, a hacer valer el derecho legal de retención, que la ley concede en favor del arrendador (Arts. 597, 598 y 599 del C.P.C.).**

**1. Derecho Legal de Retención.** Tal como ya se explicara en el Capítulo 2, las obligaciones recíprocas de conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o la prestación de un servicio, por una parte, y la de pagar un precio o renta determinados por ese goce, obra y servicio, por la otra, definen y caracterizan el contrato de arrendamiento, tal como lo expresa el Art. 1915 de Código Civil. En sintonía con dicha norma, el mismo código, precisa que el arrendatario es obligado al pago del precio o renta y, a su vez, que el arrendador podrá, para seguridad de este pago, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria (Art. 1942).

**2. Derecho legal de retención en el Código de Procedimiento Civil.** Por su parte el Código de Procedimiento Civil, también en el Libro III De los juicios especiales, contempla el Título III. De los efectos del Derecho Legal de Retención, precisando que, para que sea eficaz el derecho de retención que en ciertos casos conceden las leyes, es necesario que su procedencia se declare judicialmente a petición del que pueda hacerlo valer (Art. 545).

**3. Derecho legal de retención, como medida precautoria.** De acuerdo a lo expresado en el inciso segundo del Art. 545 del C.P.C., el derecho legal de retención, puede hacerse valer, no solo como pretensión o solicitud principal, sino también como una medida precautoria del derecho que se busca garantizar y, en tal caso, su tramitación se regirá por los Arts. 299, 300 y 302, todos del C.P.C., que precisamente se sitúan en las normas sobre medidas precautorias.

**4. ¿Qué son las medidas precautorias?** En términos muy sencillos y generales, las medidas precautorias, corresponden a resoluciones judiciales que, a solicitud de parte, disponen resguardos o seguridades de orden provisional, que limitan o impiden actos de administración o de disposición, cuya realización podría hacer ilusorios los resultados del juicio, la finalidad última de las medidas precautorias, es asegurar que la sentencia que pone término al litigio, pueda cumplirse. Son dos los elementos, que la Doctrina y la Legislación señalan como requisitos copulativos para conceder las



medidas precautorias, primero el denominado peligro en la demora o *periculum in mora*, es decir, que precisamente a raíz de la consubstancial demora en la tramitación de los procesos judiciales, exista el riesgo cierto de que los derechos del litigante que solicita dichas medidas, resulten burlados y, el denominado humo de buen derecho o *fumus boni iuris*, esto es, antecedentes que hagan verosímil la titularidad del derecho que se reclama en juicio, en términos de hacer procedente y proporcionada la concesión de las medidas impetradas.

Señala el Código de Procedimiento Civil que, para asegurar el resultado de la acción, puede el demandante en cualquier estado del juicio, aun cuando no esté contestada la demanda, pedir una o más de las siguientes medidas:

- 1a. El secuestro de la cosa que es objeto de la demanda;
- 2a. El nombramiento de uno o más interventores;
- 3a. La retención de bienes determinados; y
- 4a. La prohibición de celebrar actos o contratos sobre bienes determinados (Art. 290).

**5. Provisionalidad de las medidas precautorias.** De acuerdo a lo previsto en el Art. 301 del C.P.C. Todas estas medidas son esencialmente provisionales. En consecuencia, deberán hacerse cesar siempre que desaparezca el peligro que se ha procurado evitar o, se otorguen cauciones suficientes, esto último, importa que las medidas precautorias, por regla general, admiten ser substituidas.

**6. Normas de las medidas precautorias, aplicables al Derecho Legal de Retención.** Tal como ya se indicó, conforme a lo establecido en el inciso 2° del Art. 545 del C.P.C., el derecho legal de retención, puede hacerse valer como una medida precautoria, del derecho que se busca garantizar, en cuyo caso, su tramitación se regirá por los Arts. 299, 300 y 302, todos del mismo código.

**7. Requiere ser declarado judicialmente.** Conforme a lo previsto en el inciso 1° del Art. 545 del C.P.C., para que sea eficaz el derecho de retención que en ciertos casos conceden las leyes, es necesario que su procedencia se declare judicialmente a petición del que pueda hacerlo valer. Esta norma entrega la primera prevención, respecto del derecho legal de retención, esto es, no obstante que la ley lo conceda de un modo expreso, debe ser declarado judicialmente.

**8. Procedimiento para hacerlo valer.** Si bien, el Código de Procedimiento Civil, en el Título III del Libro III, dedica cuatro artículos al derecho legal de retención, no indica un procedimiento específico para hacerlo valer, con todo, el segundo inciso del Art. 545, señala que se puede solicitar el derecho legal de retención, como una medida precautoria<sup>98</sup>, es decir, como aquellas diligencias que se requieren al tribunal con la finalidad de asegurar el resultado de la acción y que pueden pedirse en

---

<sup>98</sup> Véase "Título V. De las medidas precautorias", Arts. 290 a 302 y "Título IV. De las medidas prejudiciales", Arts. 273 a 289, Libro I "Disposiciones Comunes a todo Procedimiento" del Código de Procedimiento Civil.

cualquier estado del juicio, es más, cumplidos ciertos requisitos determinados, podrían solicitarse incluso prejudicialmente.

**8.1. Vía incidental.** Tal como se desprende de la redacción del Art. 545 del C.P.C., la solicitud y tramitación del derecho legal de retención, pueden realizarse por la vía incidental, que es como se tramitan las medidas precautorias antes señaladas.

**8.2. Vía principal.** Pero además, tanto por la redacción del Art. 545 del C.P.C., como en concordancia con los principios generales del derecho, especialmente, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, resulta evidente que el derecho legal de retención, se puede hacer valer no solo por la vía incidental, sino también, por la vía principal, y en este último caso, a falta de otra regla especial, corresponde aplicar el procedimiento Sumario, pues la pretensión deducida requiere por su naturaleza, tramitación rápida para que sea eficaz (Art. 680 inciso 1° C.P.C.).

**9. Efectos jurídicos respecto de los bienes retenidos y preferencia de los créditos.** Según lo dispuesto en el Art. 546 del C.P.C., los bienes retenidos por resolución ejecutoriada, serán considerados, según su naturaleza, como hipotecados o constituidos en prenda para los efectos de su realización y de la preferencia a favor de los créditos que garantizan. El decreto judicial que declare procedente la retención de inmuebles deberá inscribirse en el Registro de Hipotecas del C.B.R.

**10. Substitución de los bienes retenidos y comunicación de la preferencia de los créditos.** Naturalmente, el derecho legal de retención sobre bienes determinados, lo mismo que las medidas precautorias, admite sustitución por otro tipo de cauciones, en la medida que el Tribunal lo autorice, por considerarlas equivalentes y, por ello, suficientes, por ejemplo, una fianza, un depósito en dinero, una boleta de garantía, Etc. Pues bien, la preferencia establecida en el Art. 546 del C.P.C., transcrito en el apartado anterior, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 547 del mismo código, se comunicará esta vez, a la nueva caución constituida.

**11. Facultad Judicial de restringir el alcance de la retención.** El imperativo de proporcionalidad que se exige a las medidas precautorias, también se proyecta respecto del alcance del derecho legal de retención, al respecto el Art. 548 del C.P.C. establece que, podrá el juez, atendidas las circunstancias y la cuantía del crédito, restringir la retención a una parte de los bienes muebles que se pretenda retener, que basten para garantizar el crédito mismo y sus accesorios.

**12. Derecho Legal de Retención en los procedimientos especiales del arrendamiento.** Según lo que dispone el Art. 606 del C.P.C., la sentencia que conceda el derecho legal de retención, solicitado

por el arrendador, será impugnabile por la vía del recurso de apelación, la que se concederá sólo en el efecto devolutivo y, a su vez, la tramitación de dicho recurso será la correspondiente a los incidentes (Art. 199 C.P.C.).

**13. Medida provisional de auxilio policial.** Esta materia se encuentra regulada en el Art. 598 del Código de Procedimiento Civil, según cuyo texto, si el arrendatario pretendiera burlar el derecho de retención que concede al arrendador el artículo 1942 del Código Civil, extrayendo los objetos a que dicho artículo se refiere, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos de la propiedad arrendada. A su vez, el funcionario de policía prestará este auxilio sólo por el término de dos días, salvo que transcurrido este plazo le exhiba el arrendador copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente. La orden de retención aludida, es la resolución judicial que acoge la solicitud de retención de bienes, ya sea que se haya planteado como medida precautoria, o bien, como pretensión principal.

#### **14. Precisión respecto del alcance práctico del Art. 598 del C.P.C.**

El Art. 23 bis de la Ley N°18.101, al momento de abordar el derecho legal de retención del arrendador, se remite directamente al Art. 598 del C.P.C., en consecuencia, esta última norma, pese a su singular tenor y antigua data<sup>99</sup>, conserva plena vigencia y, potencial alcance práctico, razón por la cual en el contexto del Capítulo 5°, este trabajo propone algunas modificaciones y actualizaciones a su redacción.

**3.4.5. Procedimiento destinado a hacer valer, el derecho legal de retención, que la ley concede en favor del arrendatario (Arts. 597, 598 y 599 del C.P.C.).** El derecho legal de retención en favor, esta vez, del arrendatario se encuentra establecido en el Art. 1937 del Código Civil, el cual expresa que, en todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste, ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador. Sin embargo, esta regla no se extiende al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

Naturalmente, para hacerlo efectivo, es indispensable que su procedencia sea declarada judicialmente, a solicitud de aquél que pueda hacerlo valer, tal como lo establece el Art. 545 del Código de Procedimiento Civil, en este caso específico, el arrendatario lo hará valer en contra de su arrendador, con la finalidad de resguardar o garantizar el pago de aquellas indemnizaciones a que tenga derecho con motivo del arrendamiento, por ejemplo, el reembolso del costo de reparaciones

---

<sup>99</sup> El Código de Procedimiento Civil, actualmente vigente, fue publicado en el Diario Oficial 30 de agosto de 1902, lo que implica que sus principios, estructura y operatividad normativa, en el mejor de los casos, son reflejo y fruto del Derecho vigente durante la segunda mitad del Siglo XIX; sin perjuicio de sus múltiples méritos y virtudes.

indispensables no locativas, realizadas por el arrendatario, de acuerdo a lo establecido en el Art. 1935 del Código Civil.

**1. Tramitación y fallo del derecho legal de retención del arrendatario, procedimiento.** La forma y oportunidad para hacer valer este derecho, se encuentra establecido en el Art. 597 del C.P.C., según el cual, el arrendatario desahuciado que reclame indemnizaciones, haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1937 del Código Civil, deberá interponer su pretensión dentro del plazo de diez días que concede el artículo 590 del presente Código, la que se tramitará y fallará en la misma forma que la oposición al desahucio. El tribunal, sin perjuicio de lo que se establezca sobre el desahucio, resolverá si hay o no lugar a la retención solicitada.

**2. El Derecho legal de retención no es una defensa jurídica para enervar la pretensión del arrendador.** No es la función propia del *derecho legal de retención*, neutralizar, esto es, enervar la pretensión del arrendador. Es indispensable precisar que, la oposición al desahucio u otra pretensión del arrendador y la petición de declaración del derecho legal de retención, son cosas distintas y no han de confundirse, es decir, el derecho legal de retención no constituye fundamento o causa de pedir suficiente, para oponerse al desahucio o a la terminación del arriendo; sino que, configura una causal legal, para impedir la ejecución de la sentencia, o bien, para su retardo, tal como lo explica el Art. 600 del C.P.C., si una vez ratificado el desahucio y llegado el momento de la restitución, existe retención decretada a favor del arrendatario y, el arrendador no ha caucionado el pago de las indemnizaciones debidas, no podrá éste pedir lanzamiento sin que previamente pague dichas indemnizaciones o, asegure su pago a satisfacción del tribunal.

Por ello, no obstante proponerse en una misma oportunidad y tramitarse conjuntamente, ambas pretensiones del arrendatario pueden tener diversos destinos, así, puede el tribunal acoger ambas, rechazar ambas, rechazar la oposición y, sin embargo, acoger la retención, Etc.

**3. Sentencia y Apelación.** De acuerdo al Art. 606 del C.P.C., las sentencias que den lugar a la retención, sólo serán apelables en el efecto devolutivo, a su vez, dicha apelación se tramitará como en los incidentes y, serán conocidas y resueltas por la Corte de Apelaciones en cuenta (Art. 199 C.P.C.).

Por el contrario, la sentencia que rechace el derecho legal de retención, será apelable en ambos efectos, a su vez, será conocida y resuelta por la Corte respectiva, previa vista de la causa.

Finalmente, de acuerdo a lo establecido en el Art. 599 del C.P.C., los gastos hechos por el arrendatario en la cosa arrendada con posterioridad al desahucio no le autorizarán para pedir su retención.

**4. Derecho Legal de Retención en la Ley N° 18.101.** La normativa especial sobre arrendamiento de inmuebles urbanos, señala que el derecho legal de retención, reconocido al arrendatario por el Art. 1.937 del C. Civil, se hará efectivo, interponiendo la reclamación respectiva, en la audiencia de contestación, conciliación y prueba. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada (Art. 9°).

**3.4.6. El procedimiento especial, contemplado en la Ley N° 18.101 Sobre arrendamiento de predios urbanos.** En general, el procedimiento judicial especial contenido en la Ley N° 18.101, tiene el mismo esquema de tramitación, que los otros procedimientos especiales del arrendamiento, analizados ya en este Capítulo, esto es, el eje central de su tramitación, lo constituye la audiencia o comparendo de contestación, conciliación y prueba; sin embargo, este procedimiento ya fue abordado, preliminarmente, en el Capítulo 1, a propósito del estudio de la evolución de la legislación especial chilena, sobre arrendamiento y, a su vez, será nuevamente objeto de un pormenorizado análisis, esta vez, en el Capítulo 5, a propósito de las modificaciones que a su respecto propone este Trabajo.

### **3.5. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 3.**

1. Las normas de orden procesal sobre el arrendamiento, se encuentran en el Libro III del Código de Procedimiento Civil de 1902, De los juicios especiales, específicamente en el Título VI De los juicios especiales del Contrato de Arrendamiento, además de las normas especiales, también de orden procesal, contenidas en el Decreto Ley N° 993 de 1975, Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos y, en la Ley N° 18.101 de 1982, Normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

2. No obstante, la especificidad y diseño de los procedimientos judiciales del contrato de arrendamiento, caracterizado por la concentración de la actividad procesal en la audiencia de contestación, conciliación y prueba, éstos no configuran una respuesta judicial eficiente a los requerimientos de una contratación segura y expedita.

3. La multiplicidad de procedimientos, prácticamente diseñados para cada tipo de pretensión, es aparentemente superada por el procedimiento único, contemplado en la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos; sin embargo, esta última en varios aspectos claves del litigio, recurre al denominado reenvío, remitiéndose a las normas del Código de Procedimiento Civil. Así ocurre, por ejemplo, al momento de hacer efectivo el derecho legal de retención del arrendador, lo mismo que, a la hora, de ejecutar la sentencia, esto es, del lanzamiento. Todo lo anterior, redundando en una interpretación no siempre uniforme de las normas procesales y, lo más grave, en su aplicación derechamente ineficiente, a la vez que, onerosa.

4. Finalmente, las deficiencias de los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento, tanto los del Código de Procedimiento Civil, como en particular, el de la Ley N° 18.101, resultan ser comunes a los que adolecen los clásicos procedimientos Iberoamericanos y que, por lo mismo, han

motivado sus sucesivas reformas a nivel continental, en las últimas décadas. Primeramente, la excesiva multiplicidad de procedimientos y formalismos; enseguida, la ausencia de ese necesario contacto directo entre el Juez, las partes y la prueba, denominado regla de la inmediación; luego, y como consecuencia de la falta de inmediación, la dirección procesal no se encuentre a cargo del juez, de manera que, el impulso procesal, se mantiene a cargo de las partes; a su vez, pese al diseño excepcional de una audiencia destinada a escuchar a las partes y recibir las pruebas, el procedimiento degenera en una ceremonia de presentaciones escritas, en la que la oralidad es más bien simbólica. A todo lo anterior se suma, una laxitud de los plazos para dictar sentencia, sin consecuencias ni sanciones por su incumplimiento, lo que traduce en la dilación o eternización de los juicios.

5. En consecuencia, es necesario modificar la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, especialmente, en lo que se refiere al diseño del procedimiento judicial, a fin de que goce de la especialidad y autonomía necesarias para otorgar una tutela jurisdiccional efectiva a los contratantes. Dentro de los objetivos de las modificaciones propuestas, se busca terminar con el denominado reenvío normativo a procedimientos que, aunque especiales, fueron diseñados más de un siglo atrás. Enseguida, es indispensable, simplificar las estructuras del proceso jurisdiccional en materia de arrendamientos, situándolo en sintonía con los procedimientos modernos por audiencias; predominantemente orales; con presencia y dirección procesal a cargo del Juez y, por lo mismo, con este último en efectivo contacto directo, con las partes litigantes y con la prueba producida en juicio (inmediación), a fin de generar sentencias de calidad jurídica, en el menor tiempo posible, justas y efectivamente ejecutables.

## **CAPÍTULO 4.**

### **COMPARACIÓN DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN LEGISLACIONES DE PAÍSES CON MAYOR DESARROLLO EN LA MATERIA (COLOMBIA Y ESPAÑA).**

#### **4.1. Arrendamiento de inmuebles urbanos en Colombia.**

En Colombia, el arriendo de inmuebles urbanos se encuentra regulado mediante una normativa especial, aunque de manera diferenciada, es decir, el arrendamiento con fines habitacionales, se encuentra normado en la Ley N° 820 de 2003<sup>100</sup> “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones” y, el arrendamiento con fines comerciales, que se encuentra regulado en el Código de Comercio de Colombia<sup>101</sup>, en el capítulo dedicado a los “Establecimientos de Comercio y su Protección Legal”.

**4.1.1. Arrendamiento con fines habitacionales.** Destaca la Ley N° 820 de 2003, por su moderna técnica legislativa, caracterizada por la brevedad, claridad y sencillez de su articulado. De esa manera, según explica su artículo primero, el objeto o finalidad de la ley es, fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

Enseguida, la Ley N° 820 de 2003, en su artículo 2°, contiene la definición del contrato de arrendamiento:

“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

La misma norma, se encarga de definir también, otros conceptos particularmente relacionados al arrendamiento:

a) Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo, es decir, lo que conocemos como suministros, electricidad, agua potable y alcantarillado, eventualmente telefonía, internet o televisión por cable.

---

<sup>100</sup> Ley N° 820 de 2003, publicada en el Diario Oficial de 10 de julio de 2003, “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”. Fuente: Congreso de Colombia. (2003). Ley 820/2003 “Régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”. 04 de septiembre de 2018, de Gobierno de Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>

<sup>101</sup> Código de Comercio de Colombia (Decreto 420 de 1971), Libro Tercero “De los Bienes Mercantiles”, Título I “El Establecimiento de Comercio”, Capítulo I “Establecimientos de Comercio y su Protección Legal”. Fuente: Congreso de Colombia. (1971). “Código de Comercio”. 04 de septiembre de 2018, de Gobierno de Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41102>

b) Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble.

La misma norma precisa, que las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales y que “en ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento del precio del arrendamiento del respectivo inmueble”.

**1. Perfeccionamiento del Contrato y contenidos mínimos.** La legislación colombiana, permite que el contrato sea verbal, o bien, por escrito. Eso sí, en ambos casos, la ley exige como elementos mínimos los siguientes:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

**2. Clasificación.** La normativa sobre arrendamiento define lo que ha de entenderse como parte de un inmueble, esto es, cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por sí sola no constituya una unidad de vivienda y, además, entrega una clasificación de las diferentes modalidades que admite dicho contrato:

- a) Individual. Siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales;
- b) Mancomunado. Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;
- c) Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;



d) De pensión. Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez días, sin indemnización alguna.

**3. Plazo del contrato y su prórroga.** La ley colombiana, aborda con particular sencillez y claridad estos puntos, estableciendo plena libertad para fijar la duración del contrato y, a falta de estipulación expresa, se entiende que dicho plazo es de un año. Es interesante la norma relativa a la prórroga, por cuanto ella queda condicionada al cumplimiento diligente de las obligaciones de ambas partes contratantes, es decir, la legislación fortalece y, de cierto modo, recompensa la buena fe contractual. En este sentido, el Art. 6° señala que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se entenderá prorrogado, en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.

**4. Obligaciones de los Contratantes, “solidaridad”.** En términos generales se denomina obligación solidaria, aquella en que existe una pluralidad de sujetos deudores o, a su vez, una pluralidad de sujetos acreedores y, en ambos casos, la cosa debida es de naturaleza divisible; sin embargo, ya sea, por existir un expreso acuerdo de voluntades; o una disposición testamentaria; o bien, una disposición legal, puede exigirse el cumplimiento o pago total de la obligación, a uno cualesquiera de los deudores, en el primer caso, o bien, queda facultado para demandar el pago o cumplimiento total de dicha obligación, uno cualesquiera de los acreedores, en el segundo<sup>102</sup>.

De esta manera, de acuerdo a la legislación colombiana, los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento **son solidarias**, ya sea que existan varios arrendadores, o que existan varios arrendatarios. De manera que, a vía ejemplar, la restitución del inmueble y todas otras obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento, pueden ser exigidas o cumplidas, por todos o cualquiera de los arrendatarios y, según sea el caso, por todos o cualquiera de los arrendadores.

Y, en el caso de haberse judicializado ya, el conflicto derivado del contrato de arrendamiento, los arrendadores que no hayan demandado y, a su vez, los arrendatarios, que no hayan sido

---

<sup>102</sup> Código Civil Colombiano (Ley 57 de 1887). “Artículo 1568. Definición de Obligaciones Solidarias. En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.

Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o *in solidum*.

La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley”.

Fuente: Congreso de Colombia. (1887). "Código Civil Colombia". 04 septiembre 2018, de Gobierno Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39535>

Nota: Lo mismo que otras legislaciones del continente, la norma colombiana reproduce en los mismos términos la disposición del Art. 1511 del Código Civil Chileno.

demandados, podrán ser admitidos a integrarse al procedimiento judicial, formando una misma parte procesal (litisconsorcio) con los otros arrendadores o arrendatarios, según sea el caso.

#### **5. Obligaciones del Arrendador:**

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales. Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez días contados a partir de la fecha de celebración del contrato. En caso de incumplimiento, a petición de la parte interesada, el arrendador será sancionado por la autoridad competente, con multas equivalentes a tres mensualidades de arrendamiento.
4. Cuando se trate de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene, además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda.

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil colombiano.

#### **6. Obligaciones del Arrendatario:**

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y, las que expida el gobierno, en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes, y

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el del Código Civil colombiano.

**7. Pago por consignación.** La legislación objeto del presente análisis, trata con particular detalle un procedimiento extrajudicial, para el pago mediante consignación ante “entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento”, todo ello para el caso de negativa del arrendador a recibir el respectivo pago de la renta de arrendamiento.

**8. Comprobación del Pago.** El arrendador o la persona autorizada para recibir el pago de la renta de arrendamiento, está obligado a entregar el correspondiente comprobante escrito (recibo) de dicho pago y en caso de negativa, el arrendatario puede solicitar la intervención de la autoridad.

**9. Dirección para recibir Notificaciones.** De acuerdo a lo establecido en el Art. 12 de la Ley 820 de 2003, en todo contrato de arrendamiento, arrendadores, arrendatarios, codeudores y fiadores, deberán indicar la dirección, en donde han de recibir las notificaciones tanto judiciales, como extrajudiciales, relacionadas directa o indirectamente con dicho contrato. La dirección señalada en el contrato, conserva plena validez, para todos los efectos legales, mientras no sea informada mediante servicio postal autorizado, una nueva.

**10. Obligaciones en Dinero y su Exigibilidad.** Por expresa disposición de la ley, las obligaciones de pagar sumas de dinero, por parte de cualquiera de los contratantes, serán exigibles de manera “ejecutiva”, es decir, como si se tratara de una condena de pago establecida ya en una sentencia judicial ejecutoriada, considerando como título o fundamento jurídico de dicha obligación, al propio contrato de arrendamiento. Disposición que otorga, no solo seguridad, sino especial eficacia a los derechos, en particular acreencias, tanto de arrendatarios, como de arrendadores.

En el caso de deudas impagas, de cargo del arrendatario, por concepto de servicios públicos (suministros) o expensas comunes (gastos comunes), el arrendador puede cobrar, también ejecutivamente, invocando como título, las facturas, comprobantes o recibos, emitidos por las empresas respectivas, debidamente pagadas y bajo juramento de que tales deudas fueron pagadas por aquél, tal juramento, se entiende prestado incluso de manera tácita, por el solo hecho de presentar la demanda de cobro.

**11. Arrendamiento y empresas de suministros.** El artículo 15 de la Ley 820 de 2003, reglamenta al detalle esta materia, con el objetivo de que los inmuebles materia de un contrato de arrendamiento, sea verbal o escrito, no queden gravados por deudas impagas por conceptos de suministros, sino que respondan por éstas, quiénes las hayan causado.

**11.1. Garantías o Fianzas.** Al momento de celebrar el contrato, el arrendador puede exigir al arrendatario, que constituya garantías o fianzas, con el fin de asegurar a cada empresa de servicios

públicos (suministros), el pago de las facturas correspondientes. Dicha garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes a dos períodos consecutivos de facturación.

**11.2. Aviso a Empresas de Servicios Públicos (suministros).** El arrendador informará a la respectiva empresa, la existencia del contrato de arrendamiento y remitirá las garantías o depósitos constituidos. De esta manera, el arrendador no será responsable y su inmueble dejará de estar afecto al pago de los servicios públicos, a partir del vencimiento del período de facturación, correspondiente a aquél en el cual se efectúa el informe de la existencia contrato (denuncia) junto a la remisión de las garantías.

**11.3. Carácter esencial de la constitución de las Garantías.** Resulta tan relevante la efectiva constitución de las garantías, en análisis, que la ley incluso autoriza al arrendador para excusarse de cumplir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, mientras el arrendatario no le haga entrega de las garantías o fianzas constituidas. Incluso, es más, el arrendador podrá dar por terminado de pleno derecho el contrato, si el arrendatario no cumple con esta obligación dentro de un plazo de quince días hábiles, contados desde la celebración del contrato.

**11.4. Responsabilidad por el pago de Servicios Públicos (suministros).** Una vez notificada la empresa y vencido el período de facturación, dentro el cual se efectuó dicho aviso, la responsabilidad sobre el pago de los servicios públicos recaerá, única y exclusivamente, en el arrendatario. En caso de no pago, la empresa de servicios públicos domiciliarios, hará efectivas las garantías o depósitos constituidos, y si éstos no fueren suficientes, podrá ejercer las acciones a que hubiere lugar contra el arrendatario.

**11.5. Reconexión o reposición de suministros.** Durante el desarrollo del contrato de arrendamiento, o bien, a su terminación, en caso de suspensión de los servicios de suministros, podrán el arrendador, el propietario, el arrendatario o el poseedor del inmueble, solicitar a la empresa de servicios públicos domiciliarios, la reconexión de dichos servicios de suministros, quedando como responsable exclusivo de los respectivos pagos, el solicitante y sin perjuicio, de constituir una nueva garantía o depósito, en favor de la compañía. Si la solicitud la efectúa el arrendador o el propietario, se entenderá gravado o afectado con el pago de suministros el respectivo inmueble.

En estos casos, las empresas de servicios, no podrán negarse a la reconexión o reposición de suministros, argumentando la existencia de facturas impagas, correspondientes a consumos efectuados durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, debidamente comunicado a dicha compañía (denunciado). Pues en dicho caso, el responsable de tales consumos es el arrendatario, la compañía puede además hacer efectivas las garantías constituidas por aquél y que le fueren remitidas junto con el denuncia del contrato.

**12. Prohibición de Depósitos y Cauiones Reales.** La legislación colombiana, prohíbe la exigencia de "depósitos en dinero efectivo" u otra clase de cauciones reales, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Tales garantías, tampoco son admisibles de modo indirecto o, a

través de terceras personas, así mismo, se prohíbe también pactar dichas garantías o depósitos, en documentos distintos al contrato de arrendamiento o bajo denominaciones diferentes. Conviene aclarar, que la legislación colombiana, prohíbe sólo las cauciones reales, es decir, depósitos, prendas, eventualmente hipotecas; mas no, las garantías de orden personal, como la fianza o la solidaridad, las que son perfectamente válidas.

**13. Subarriendo y Cesión del Contrato.** Muy similar al modelo español, la normativa colombiana, establece que, el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador, facultándose a este último, incluso, para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, en caso de contravención o, según sea el caso, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales de dicho inmueble, dejando sin efecto el anterior, todo ello, sin perjuicio de comunicar por escrito ambas circunstancias, al arrendatario original.

Cuando el subarriendo se hubiera autorizado expresamente, el subarrendatario, será admitido en el correspondiente proceso judicial, como “interviniente litisconsorcial” del arrendatario, esto es, con las mismas facultades de este último.

Por su parte, en el caso de la cesión de contrato, expresamente autorizada por el arrendador, tanto la restitución del inmueble, como las demás obligaciones del contrato, serán exigidas por el arrendador al cesionario. En caso de que la Cesión no se hubiera notificado al arrendador, el cesionario no será admitido en el procedimiento judicial.

**14. Renta de Arrendamiento. Máximo legal y reajustabilidad.** La ley colombiana de arrendamiento de vivienda urbana, contempla una norma que limita el máximo de la renta de arrendamiento. Así, de acuerdo a su Art. 18, el precio mensual de arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal; pero no podrá exceder del uno por ciento del valor comercial del inmueble o, de la parte que de éste, se dé en arriendo. Para los efectos de esta norma legal, dicho “valor comercial”, a su vez, no podrá exceder el equivalente a dos veces el “avalúo catastral vigente”<sup>103</sup> (en Chile, “avalúo fiscal”).

En cuanto a la reajustabilidad del Canon de Arrendamiento, la ley dispone que, cada doce meses de desarrollo del contrato, bajo un mismo precio, el arrendador podrá aumentar el canon hasta una proporción que no sea superior al ciento por ciento, del incremento que haya experimentado el índice de precios al consumidor, en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon de arrendamiento, siempre y cuando el nuevo canon no exceda el límite máximo legal del uno por ciento del valor comercial del inmueble o, de la parte del mismo que se dé en arriendo, es decir, que no exceda la renta máxima legal.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario, su decisión de incrementar el canon de arrendamiento, informando el monto del incremento y la fecha a partir de la cual se hará efectivo, mediante el servicio postal autorizado o, a través del sistema de notificación señalado en el contrato. En caso de omisión, el aumento será inoponible al arrendatario, con todo, si el arrendatario pagara la

---

<sup>103</sup> Metrocuadrado. (2019). ¿Quién regula el alza en los arriendos?. 03 de mayo de 2019, de Metrocuadrado.com. Sitio web: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-arriendo/quien-regula-el-alza-en-los-arriendos-132>

renta ya incrementada, sin haber mediado comunicación previa de dicho incremento, no tendrá derecho a pedir la restitución, alegando la falta de notificación.

**15. Terminación Contrato de Arrendamiento.** El contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, con fines habitacionales, contempla como causales de terminación: el mutuo acuerdo de las partes; la decisión unilateral, mediante aviso previo e indemnización, tanto del arrendador, como del arrendatario, regulándose en cada uno de dichas posibilidades, los requisitos y formalidades para su procedencia.

**16. Terminación por mutuo acuerdo.** Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, sin que la ley establezca duraciones mínimas ni tampoco prórrogas obligatorias o subrogaciones, como ocurre en la legislación española.

**17. Terminación Unilateral, por parte del Arrendador.** El arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, en caso de que ocurra alguna de las siguientes causales:

1. Arrendatario no pague las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. Arrendatario no pague los servicios públicos, ocasionando la desconexión o pérdida del servicio. O bien, cuando el arrendatario no pague las “expensas comunes” (gastos comunes) que, de acuerdo al contrato, fueren de su cargo.
3. Cuando, sin autorización expresa del arrendador, el arrendatario procediera a subarrendar total o parcialmente el inmueble; cediera el contrato o el goce del inmueble o cambiara la destinación del mismo.
4. Reiteradas conductas del arrendatario que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o, destine el inmueble para actos delictivos. Todas dichas circunstancias debidamente comprobados ante la autoridad policial.
5. Realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por parte del arrendatario, de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal, en su caso.

**7. Terminación con aviso previo de tres meses e indemnización.** El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

**8. Causales especiales de Restitución.** El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a

través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor a tres meses, a la referida fecha de vencimiento:

- a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un año;
- b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;
- c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;
- d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro años de ejecución. En este caso, el arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno, coma cinco, meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador, acompañará al aviso escrito, la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros, a favor del arrendatario, por un valor equivalente a seis meses del precio del arrendamiento vigente. Esto último, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el párrafo siguiente.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento, se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

#### **18. Requisitos terminación unilateral del arrendador, mediante preaviso con indemnización.**

Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del párrafo anterior<sup>104</sup>, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;
- b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización respectiva, dentro de los tres meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;
- c) Al momento de efectuar la consignación, se dejará constancia en los respectivos títulos, de las causas de la misma, como también, el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

---

<sup>104</sup> Terminación con aviso previo de tres meses e indemnización.

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

En caso de que el arrendatario no entregue el inmueble, el arrendador, tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada; sin perjuicio de que pueda iniciar el correspondiente proceso judicial para obtener la restitución del inmueble.

Si el arrendador, con la aceptación del arrendatario, desiste de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la devolución de la suma consignada.

**19. Terminación Unilateral, por parte del Arrendatario.** El arrendatario puede pedir unilateralmente la terminación del contrato, en los siguientes casos:

1. Suspensión de la prestación de los servicios públicos (suministros) al inmueble, por acción premeditada del arrendador o, porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos, el arrendatario, podrá optar por asumir directamente el costo del restablecimiento del servicio y, descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. Conductas reiteradas del arrendador, que afecten gravemente, el disfrute cabal por parte del arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobadas ante la autoridad policial.

3. El desconocimiento por parte del arrendador, de los derechos que la ley o el contrato, reconozcan al arrendatario.

4. **Término unilateral, dentro del plazo inicial del contrato o, durante sus prórrogas.** El arrendatario, puede dar término unilateral al contrato, dentro de su plazo inicial, o bien, durante sus prórrogas, previo aviso escrito, mediante servicio postal, con una antelación no menor de tres meses y, el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones, el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional, mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. Término unilateral del contrato, a la fecha de vencimiento del término inicial o, de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso, el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

**20. Requisitos terminación unilateral del Arrendatario, mediante preaviso con indemnización.**

Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del plazo inicial o, durante sus prórrogas, según el numeral 4 del párrafo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:



a) Comunicar a través del servicio postal autorizado, al arrendador o a su representante legal, con tres meses de anticipación, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que pagará la indemnización señalada en la ley.

b) Efectuar una consignación, a favor del arrendador, correspondiente a la indemnización legal respectiva, subordinando su pago a la orden de la autoridad competente, siempre, dentro de los tres meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación, se dejará constancia en los respectivos documentos, de las causas de la misma, como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) De acuerdo al tenor literal del Art. 25 letra d) de la Ley 820 de 2003: Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente; sin embargo, pareciere existir un error en la redacción de dicha norma, por cuanto, la obligación que el arrendador debe de cumplir, para recibir el pago de la indemnización, es “recibir el inmueble” y no “entregar el inmueble”, tal como expresa el párrafo siguiente extractado, también desde la misma ley.

En caso de que el arrendador no reciba el inmueble, el arrendatario tendrá derecho a que se le devuelva la indemnización consignada, sin perjuicio de que pueda realizar la entrega provisional del inmueble...<sup>105</sup>

Por último, si el arrendatario, con la aceptación del arrendador, desistiera de dar por terminado el contrato de arrendamiento, podrá solicitar a la autoridad competente, la autorización para la devolución de la suma consignada.

**21. Derecho de Retención.** El arrendatario, tiene derecho a no ser privado del inmueble que arrienda, mientras no se le haya pagado la indemnización que le adeude el arrendador o asegurado dicho pago.

**22. Descuento por reparaciones indispensables no locativas**<sup>106</sup>. Se entiende por reparaciones “no locativas” aquéllas que, por regla general, no son de cargo del arrendatario, sino del arrendador, pues guardan relación directa con la aptitud o idoneidad del inmueble para su uso natural, como por ejemplo, la techumbre, las instalaciones eléctricas, el aire acondicionado, Etc., en cuanto al carácter de indispensables, este vocablo se identifica con el de expensas necesarias, descritas en el Art. 965 del Código Civil Colombiano, como aquellas obras indispensables para la conservación de la cosa

---

<sup>105</sup> Entrega provisional del inmueble, de acuerdo al Art. 24 de la Ley 820 de 2003, incisos penúltimo y último: “Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre. De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia”.

<sup>106</sup> Concepto de “reparaciones locativas”, según el Artículo 1998 del Código Civil Colombiano: “El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, Etc.” Código Civil Colombiano (1887). Obra citada. La norma transcrita es la reproducción textual del Art. 1940 del Código Civil Chileno.

arrendada, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto...<sup>107</sup>

Por el contrario, se denominan locativas, aquellas reparaciones que generalmente y, de acuerdo a la costumbre, son de cargo del arrendatario, como las derivadas del deterioro propio del uso del inmueble o, del hecho de personas dependientes del arrendatario, como la restauración de cristales de las ventanas, reposición de luminarias, pintura, Etc.

De esta manera, de acuerdo al Art. 1993 del Código Civil Colombiano, el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad. Pues bien, en el caso descrito en la norma antes referida, el Art. 27 de la Ley 820 de 2003, -salvo pacto en contrario entre las partes- el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta; sin embargo, tales descuentos en ningún caso, podrán exceder el treinta por ciento de la misma.

En el caso de que el costo total, de las reparaciones indispensables no locativas, exceda el señalado treinta por ciento, el arrendatario podrá hacer descuentos periódicos, que no sobrepasen el treinta por ciento de la renta, antes señalado, hasta completar el costo total de aquellas reparaciones.

**23. Reembolso de las “mejoras útiles”.** De acuerdo al inciso segundo del Art. 966 del Código Civil Colombiano, solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa<sup>108</sup>, esto es, el valor de venta o valor comercial del inmueble arrendado, por ejemplo, la instalación de paneles solares; la construcción de un invernadero; una piscina temperada; o un sistema domótico centralizado.

De acuerdo al Artículo 1994, del mismo código civil colombiano, el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados. Es en este entendido, que el Art. 27 de la Ley 820 de 2003, en su inciso segundo, permite que las partes del contrato de arrendamiento, puedan pactar libremente el referido abono por las mejoras útiles, descontándolo contra el valor de la renta.

Cuando a raíz de la terminación del contrato de arrendamiento, los descuentos periódicos no alcancen a cubrir el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, el arrendatario podrá ejercer también el derecho de retención, hasta que el saldo insoluto sea satisfecho íntegramente por el arrendador.

---

<sup>107</sup> En idénticos términos al Art. 908 del Código Civil Chileno.

<sup>108</sup> En los mismos términos Art. 909 del Código Civil Chileno.

**24. Personas dedicadas al Arrendamiento.** La ley 820 de 2003, en su artículo 28 señala, toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente. Tal matrícula es requisito indispensable para el ejercicio de las actividades de arrendamiento e intermediación e implica, a su vez, sujeción a la vigilancia y control de la autoridad administrativa.

La matrícula, antes señalada, resulta obligatoria también, para toda persona natural o jurídica que, en calidad de propietario o subarrendador, celebre más de cinco contratos de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles, en cualquiera de las modalidades del arrendamiento urbano habitacional contempladas en la ley (individual, mancomunado, compartido o de pensión). Además, la ley presume que existe ejercicio de las actividades de arrendamiento e intermediación, respecto de quien aparezca, en un mismo municipio, arrendando más de diez inmuebles, ya sean de su propiedad o de terceros y, por tanto, queda sometido a las reglamentaciones respectivas.

De esta manera, para que las personas naturales o jurídicas, puedan anunciarse al público como arrendadores, deben indicar el número de matrícula vigente.

**25. Inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, “autoridades territoriales competentes”.** El ordenamiento jurídico colombiano, sobre arrendamiento de inmuebles urbanos para fines habitacionales, encomienda las funciones de inspección, control y vigilancia a las autoridades administrativas territoriales, específicamente a la Alcaldía Mayor de Bogotá; la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y, en general, a las alcaldías municipales del país. Para dichos efectos, la Alcaldía Mayor de Bogotá, es la encargada de establecer la distribución funcional que estime necesaria, entre la Subsecretaría de Control de Vivienda, la Secretaría General y las Alcaldías locales.

**26. Funciones de las “autoridades territoriales competentes”.** Las entidades territoriales, indicadas en el párrafo anterior, ejercen funciones, tanto respecto de la celebración y desarrollo de los contratos de arrendamiento, como de control, inspección y, vigilancia de arrendadores y actividad inmobiliaria.

#### **1. Funciones relativas al Contrato de arrendamiento:**

1.1. Conocer de las controversias originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.

1.2. Asumir actuaciones, tales como la recepción de consignación de cauciones, indemnizaciones, entregas provisionales de inmuebles y, otras que la ley encomienda a la autoridad competente, en relación con los supuestos legales de terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

1.3. Conocer de los casos, en que se hayan efectuado depósitos ilegales y, conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.

1.4. Conocer de las controversias, originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.

1.5. Conocer de las controversias, derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial, de los inmuebles destinados a vivienda urbana o, de los incrementos de renta.

1.6. Conocer del incumplimiento, de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno, de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control.

## **2. Funciones de control, inspección y vigilancia:**

2.1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas naturales o jurídicas, entre cuyas actividades principales esté el arrendamiento de viviendas urbanas, propias o de terceros, o a la intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

2.2. Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes.

2.3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.

2.4. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula de arrendador o intermediador comercial, cuando a ello hubiere lugar.

**3. Sanciones.** Sin perjuicio, de otras sanciones que legalmente fueren procedentes, las denominadas autoridades territoriales competentes, podrá imponer multas de hasta por cien salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada (fundamentada):

1. Cuando cualquier persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento o intermediación comercial, no cumpla con la obligación de obtener la matrícula, dentro del plazo legal.

2. En caso que las mismas personas, señaladas en el numeral anterior, incumplan cualquiera de las obligaciones, estipuladas en el “contrato de administración” suscrito con el propietario del inmueble.

3. En el evento que, esas mismas personas, se anunciaren al público, sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.

4. En general, respecto de toda persona, por incumplimiento a cualquier otra norma legal, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.

5. Etc.

La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula de arrendador o intermediario, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo. En contra de las resoluciones, que ordenen el pago de multas; la suspensión o cancelación de la matrícula de arrendador o intermediario, únicamente procederá un recurso de reposición, esto es, una solicitud de “reconsideración” de orden administrativo, que se plantea ante el mismo organismo o

autoridad que impuso la sanción, la que conoce y resuelve del recurso, sin intervención de otra entidad.

**27. Aspectos Procesales.** En cuanto a la normativa especial sobre procedimientos judiciales, originados en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, la Ley colombiana 820 de 2003, contemplaba un procedimiento especial para el conocimiento y resolución de tales litigios; sin embargo -muy parecido al caso de la legislación española- finalmente, el legislador colombiano, optó por derogar tal normativa particular, disponiendo que tales conflictos sean resueltos de acuerdo al moderno Código General del Proceso, establecido mediante la Ley 1564 de 2012<sup>109</sup>, que será analizado en líneas posteriores.

#### **4.1.2. Arrendamiento con fines comerciales.**

El arrendamiento de inmuebles urbanos, pero esta vez, con fines comerciales, se encuentra regulado en el Código de Comercio de Colombia, a propósito del tema Establecimientos de Comercio y su Protección Legal<sup>110</sup>.

**1. Establecimiento de Comercio y sus elementos.** El Código antes mencionado, define establecimiento de comercio, como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa, de esta manera, una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, además, destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

Al mismo tiempo, la ley señala que, salvo que medie un acuerdo previo de las partes, se entenderán siempre como parte de un establecimiento de comercio, los siguientes elementos.

1. La enseña o nombre comercial y las marcas de productos y de servicios;
2. Los derechos del empresario sobre las invenciones o creaciones industriales o artísticas que se utilicen en las actividades del establecimiento;
3. Las mercancías en almacén o en proceso de elaboración, los créditos y los demás valores similares;
4. El mobiliario y las instalaciones;

---

<sup>109</sup> "Código General del Proceso" (Colombia) Ley 1564 de 2012, uno de los Códigos de Procedimiento más modernos del continente, dentro del contexto de las grandes reformas al Proceso Jurisdiccional, iniciado en 1988, con el "Código Modelo Procesal Civil para Iberoamérica" y en 1989 con el "Código General del Proceso" de Uruguay. Entre las características principales y comunes a estos cuerpos legales, se encuentran el desarrollo de los procedimientos judiciales, mediante "audiencias", con predominio de la oralidad; asumiendo el Juez la dirección del proceso, en contacto directo con las partes y la prueba (inmediación). Fuente: Congreso de Colombia (2012). "Código General del Proceso". Ley 1564 de 2012. 04 de septiembre de 2018, de Gobierno de Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=48425>

<sup>110</sup> Código de Comercio de Colombia (Decreto 420 de 1971), Libro Tercero "De los Bienes Mercantiles", Título I "El Establecimiento de Comercio", Capítulo I "Establecimientos de Comercio y su Protección Legal", Art. 515 a 524. Obra citada.

5. **Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;**

6. El derecho a impedir la desviación de la clientela y a la protección de la fama comercial, y

7. Los derechos y obligaciones mercantiles derivados de las actividades propias del establecimiento, siempre que no provengan de contratos celebrados exclusivamente en consideración al titular de dicho establecimiento.

**2. Derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.** En este contexto, resulta interesante la norma del Art. 518 (Código Comercio Colombia), que consagra el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, para el empresario que, a título de arrendamiento, haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, quién tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa, sustancialmente distinta, de la que tuviere el arrendatario, y

3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En los casos previstos, en los numerales 2° y 3° del párrafo anterior, el propietario notificará el desahucio al arrendatario, con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato. En caso de omisión o retardo, en la remisión del aviso de desahucio, el contrato de arrendamiento se entenderá automáticamente, renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. En todo caso, quedan exceptuados de esta renovación automática, los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.

En cuando a las diferencias que surjan entre arrendador y arrendatario, a propósito de la renovación del contrato, éstas se decidirán por el denominado “procedimiento verbal”<sup>111</sup>, con intervención de peritos.

**3. Indemnización al arrendatario.** Siempre en el contexto de los numerales 2° y 3° del antes mencionado Art. 518, si el propietario no da a los locales el destino indicado o, no da principio a las obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la entrega, deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos.

---

<sup>111</sup> “Procedimiento Oral”, se encuentra regulado en los Arts. 368 a 373 del Código General del Proceso (Colombia) y detenta un alcance de orden general, respecto de toda controversia que no esté sometida a un procedimiento judicial de tipo especial, “Art. 368. Asuntos sometidos al trámite del proceso verbal. Se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto contencioso que no esté sometido a un trámite especial. Se caracteriza por su particular celeridad, concentración, predominio de la oralidad y tener como ejes de desarrollo, dos Audiencias, la primera denominada “inicial” y la segunda “de instrucción y juzgamiento”. Obra citada.

Igual indemnización deberá pagarle si en esos mismos casos arrienda los locales o, los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario.

En la estimación de los perjuicios se incluirán, además del lucro cesante<sup>112</sup> experimentado por el comerciante arrendatario; los gastos indispensables para la nueva instalación; las indemnizaciones de los trabajadores despedidos con ocasión de la clausura o traslado del establecimiento; y el valor actual de las mejoras necesarias y útiles<sup>113</sup> que hubiere hecho en los locales entregados.

En estos casos, el inmueble respectivo objeto del contrato de arrendamiento, quedará especialmente afecto al pago de la indemnización, esto es, como una suerte de “hipoteca legal”, constituida para responder al cobro de la indemnización respectiva, por ello, la correspondiente demanda del comerciante arrendatario, deberá ser inscrita en el respectivo Registro de Propiedad de los Inmuebles.

**4. Derecho de preferencia del arrendatario.** El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo.

Para estos efectos, la ley dispone, que el propietario arrendador deberá informar al arrendatario comerciante, por lo menos, con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este último, deberá dar respuesta al arrendador, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el denominado “derecho de preferencia para el arrendamiento”.

Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los comerciantes arrendatarios, más antiguos, que ejerciten el derecho de preferencia, excluirán a los demás en orden de antigüedad.

**5. Subarriendo y cesión del contrato.** En la misma línea, del arrendamiento de inmuebles con fines habitacionales, el Código de Comercio dispone, que el arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. Norma que resulta, del todo razonable, y en perfecta armonía con la buena fe contractual.

Al mismo tiempo, el mencionado Código, permite al arrendatario subarrendar, hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

Por su parte, la cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

---

<sup>112</sup> “Lucro cesante”, esto es, las legítimas ganancias que el comerciante arrendatario, dejó de percibir a raíz de la terminación del contrato de arrendamiento.

<sup>113</sup> “Mejoras necesarias”, obras indispensables para la conservación y servicio natural del inmueble; “mejoras útiles”, obras que aumentan el valor comercial o de venta de la propiedad.

**6. Normas de Orden Público.** Finalmente, el Código de Comercio colombiano se encarga de precisar, que todas aquellas normas que regulan, el establecimiento de Comercio y su protección legal -dentro de las cuales se encuentran las relativas al arrendamiento de inmuebles urbanos, con fines comerciales- (Arts. 518 a 523, inclusive), son de carácter imperativo, es decir, de orden público, sin que pueda la voluntad de las partes contratantes, modificarlas o dejarlas sin efecto.

**4.1.3. Los Juicios de Arrendamiento en el Código General del Proceso de Colombia (Ley 1564 de 2012).** Tal como se explicó, al comentar los aspectos procesales de la Ley 820 de 2003 y, no obstante, su relativa modernidad, las disposiciones sobre procedimientos judiciales originados en arrendamientos, fueron derogadas expresamente por la letra c) del Art. 626 de la Ley 1564 de 2012, esta última, precisamente es la que establece el Código General del Proceso.

De esta manera todas las controversias originadas en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, sean habitacionales o comerciales, son conocidas y resueltas, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el mencionado Código General del Proceso, circunstancia que -sin lugar a dudas- incorpora dichos conflictos al contexto de modernización y celeridad, propio del Código General, caracterizado primeramente, por una simplificación de las formalidades legales de orden procesal; predominio de la oralidad por sobre la excesiva escrituración; concentración de actuaciones procesales en dos audiencias principales; contacto directo del juez con las partes del conflicto y con la prueba producida (inmediación), así como, la presencia continua de éste en las audiencias respectivas (juez director del proceso).

Todas estas circunstancias, inciden en una respuesta jurisdiccional, sensiblemente más eficiente, por cuanto se reduce la duración de los procedimientos judiciales de arrendamiento, desde cinco o más años, a litigios con una duración promedio de seis meses.

**1. Restitución del inmueble arrendado**<sup>114</sup>. En caso, que el arrendador demande judicialmente la restitución del inmueble, el Código General del Proceso en su artículo 384, dispone la aplicación de las siguientes reglas:

**1.1. Demanda.** Junto con la demanda, deberá acompañarse la prueba documental de que dispone el arrendador, específicamente, el contrato de arrendamiento, firmado por el arrendatario, o bien, la confesión que este haya prestado de manera extrajudicial, o prueba testimonial.

**1.2. Notificaciones.** Para los efectos de las notificaciones judiciales, incluida la de la resolución que admite a tramitación la demanda, se considerará como domicilio de los arrendatarios, el inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

---

<sup>114</sup> Artículo 384 del Código General del Proceso (Colombia). Obra citada.



**1.3. Falta de oposición del demandado.** En el caso que el arrendatario demandado, no deduzca oposición a la demanda, dentro del plazo para contestarla, el Juez dictará sentencia ordenando la restitución.

Esta es una disposición, de enorme impacto en el desarrollo y resultado del procedimiento, en comparación, con los juicios de arrendamientos regidos en Chile, por la Ley N° 18.101 y, supletoriamente, por el Código de Procedimiento Civil de 1902, en los cuales la falta de contestación de la demanda, jurídicamente denominada rebeldía, se traduce en una “contestación ficta” de la demanda, cuyo efecto más relevante es que Tribunal, ha de asumir que el demandado se opone a todas las pretensiones del demandante y, por lo tanto, el procedimiento debe continuar con su curso natural, debiendo el demandante, asumir la carga de probar todos los hechos en que funda su demanda y, en caso de no hacerlo, la demanda será rechazada, pese al silencio e inactividad del arrendatario demandado.

**1.4. Contestación, mejoras y consignación.** En el caso de que el arrendatario demandado, alegue en su defensa, haber realizado mejoras en el inmueble arrendado, deberá efectuar dichas alegaciones, en el escrito de contestación de la demanda, y éstas serán tramitadas como una excepción procesal, es decir, como hechos de naturaleza impeditiva, modificativa o extintiva de las pretensiones del demandante y, por tanto, tales alegaciones hacen que el arrendatario deba asumir la carga procesal, de aportar pruebas respecto de las mismas.

Cuando la demanda esté fundada, en la falta de pago de la renta o de servicios públicos (suministros), cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el arrendatario, en virtud del contrato de arrendamiento; dicho arrendatario demandado, sólo será oído en el proceso, cuando acredite que ha consignado a disposición del Tribunal, el pago del valor total de las sumas demandadas y que consten en la prueba que se acompañó en la demanda, o en su defecto, cuando presente los recibos de pago, correspondientes a los tres últimos períodos, expedidos por el arrendador o los comprobantes respectivos, cuando haya pagado mediante consignación.

Además, cualquiera que fuere la causal invocada, el arrendatario demandado, también deberá consignar oportunamente, a la orden del Tribunal, las rentas devengadas durante la secuela del juicio, en ambas instancias, si no lo hiciera, la ley dispone que, simplemente dejará de ser oído, mientras no presente los comprobantes de depósito a la orden del Tribunal, o los recibos extendidos por el arrendador, o bien, los comprobantes de depósito judicial efectuados en el respectivo juicio de cobro ejecutivo.

Los montos depositados en la cuenta del Tribunal, quedarán retenidos hasta la terminación del proceso, en el caso que el demandado haya alegado que no los adeuda; en el caso contrario, esto es, cuando reconozca adeudar dichos montos, tales depósitos, se entregarán inmediatamente al arrendador demandante.

En el caso que la excepción de pago, opuesta por el demandado sea acogida, se ordenará devolver a éste, los montos retenidos; en cambio, si dicha excepción es rechazada, se ordenará la entrega de tales montos al arrendador demandante.

Los depósitos, de las rentas de arrendamiento generadas durante el proceso, se irán entregando sucesivamente al arrendador demandante; excepto, cuando el arrendatario demandado, en la contestación de la demanda, haya desconocido el carácter de arrendador del demandante, pues en este caso, tales montos serán retenidos, hasta el pronunciamiento de la sentencia.

Cuando sean resueltas las excepciones de pago o, de desconocimiento del carácter de arrendador del demandante, la parte que resulte vencida, será además condenada a pagar a su contendor, una suma equivalente al treinta por ciento de la cantidad de dinero depositada o debida, según sea el caso.

En caso, que el arrendatario demandado, alegue como excepción, que la restitución del inmueble, no ha podido realizarse por la negativa del propio arrendador demandante y así lo pruebe en juicio, el Tribunal, ordenará al arrendador demandante, que reciba el bien arrendado y lo condenará al pago de las costas del juicio.

**1.5. Compensación de créditos.** Si en la sentencia definitiva, se reconoce al arrendatario demandado, el derecho a cobrar el valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, dicho crédito, se compensará con los montos que aquél, le adeude al arrendador demandante, por concepto de rentas de arrendamiento o, por cualquier otra condena, que se le haya impuesto en el mismo juicio.

**1.6. Trámites declarados inadmisibles a priori, por expresa disposición de la Ley.** En los procedimientos judiciales, por arrendamientos, el Código General del Proceso, declara *a priori* como inadmisibles:

**1.6.1. Demanda reconvenzional.** Esto es, la posibilidad de que el demandado, junto a su contestación, demande a su vez, al demandante;

**1.6.2. Intervención de terceros excluyentes y de terceros coadyuvantes.** Es decir, no será admisible la incorporación al juicio, de terceros que sostengan pretensiones contrapuestas, tanto respecto del demandante, como del demandado (excluyentes); del mismo modo, tampoco es admisible la intervención de terceros que sostengan pretensiones, concordantes con una de las dos partes del litigio (terceros coadyuvantes del demandante, o bien, terceros coadyuvantes del demandado);

**1.6.3. Acumulación de procedimientos.** En consecuencia, aun cuando, existan dos o más procedimientos, entre las mismas partes, ante el mismo Tribunal o ante diversos Juzgados, con suficiente grado de conexión, que permitan sostener que conforman una misma causa; la ley no permite, que ellos sean acumulados en un mismo procedimiento.

En el caso que peticiones, como las antes descritas, sean planteadas durante el desarrollo del procedimiento, el Juez, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley, las rechazará de plano, es decir, sin

necesidad de escuchar a la otra parte del juicio, mediante resolución que no admite recurso alguno en su contra.

**1.6.4. Exención del trámite de la conciliación previa obligatoria.** Una de las tendencias relevantes en el Derecho Procesal contemporáneo, es la creciente incorporación de los denominados, métodos alternativos de resolución de conflictos, en el desarrollo de los juicios, incluso, antes de que estos se inicien. Tanto es así, que la misma ley, ha llegado a establecer como requisito previo al acceso al procedimiento jurisdiccional, el haber intentado -al menos- un método de resolución de controversias distintos de la sentencia judicial, tal como ocurre en el Código General del Proceso Colombiano, con la “conciliación previa obligatoria”, incorporada, tras la modificación introducida por el Artículo 621 del mismo Código General, esta vez, al artículo 38 de la Ley N° 640 de 2001, denominada “Normas generales aplicables a la Conciliación”, cuya redacción ha quedado así:

Artículo 38. Requisito de procedibilidad en asuntos civiles. Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados.

Aunque, sin el alcance general de la legislación colombiana, en Chile existen disposiciones parecidas, en los procedimientos de familia y en aquellos seguidos contra instituciones públicas y privadas de salud, en los cuales se ha introducido la exigencia de intentar una mediación previa, antes de iniciar el procedimiento jurisdiccional<sup>115</sup>.

En este contexto, en que las soluciones alternativas al proceso jurisdiccional, han evolucionado desde, una opción simplemente voluntaria de las partes, pasando por su incorporación intraprocesal, como ocurre con el llamado a conciliación obligatorio, elevado a la categoría de trámite esencial, en los procedimientos chilenos, hasta convertirse, en verdaderos requisitos o condiciones de procesabilidad, en términos en que si no son -al menos- intentados, no se puede acceder al proceso jurisdiccional, resulta especialmente destacable, que la legislación colombiana, haya exceptuado determinadas materias de la conciliación extrajudicial previa, precisamente, porque ha considerado que en estos casos, la necesidad de obtener una tutela jurisdiccional efectiva, es más importante que

---

<sup>115</sup> Ley N° 19.968 “Crea los Tribunales de Familia” (Chile), Art. 106, inciso 1°, Mediación previa, voluntaria y prohibida. Las causas relativas al derecho de alimentos, cuidado personal y al derecho de los padres e hijas que vivan separados a mantener una relación directa y regular, aun cuando se deban tratar en el marco de una acción de divorcio o separación judicial, deberán someterse a un procedimiento de mediación previo a la interposición de la demanda, el que se regirá por las normas de esta ley y su reglamento.

Ley N° 19.966 “Régimen General Garantías de Salud” (Chile), Art. 43 El ejercicio de las acciones jurisdiccionales contra los prestadores institucionales públicos que forman las redes asistenciales definidas por el artículo 16 bis del decreto ley N°2.763 de 1979, o sus funcionarios, para obtener la reparación de los daños ocasionados en el cumplimiento de sus funciones de otorgamiento de prestaciones de carácter asistencial, requiere que el interesado, previamente haya sometido su reclamo a un procedimiento de mediación ante el Consejo de Defensa del Estado, el que podrá designar como mediador a uno de sus funcionarios, a otro en comisión de servicio o a un profesional que reúna los requisitos del artículo 54.

En el caso de los prestadores privados, los interesados deberán someterse a un procedimiento de mediación ante mediadores acreditados por la Superintendencia de Salud, conforme a esta ley y el reglamento, procedimiento que será de cargo de las partes. Las partes deberán designar de común acuerdo al mediador y, a falta de acuerdo, la mediación se entenderá fracasada.

La mediación es un procedimiento no adversarial y tiene por objetivo propender a que, mediante la comunicación directa entre las partes y con intervención de un mediador, ellas lleguen a una solución extrajudicial de la controversia.

intentar una solución consensuada distinta del proceso, pues mientras se tramita la mencionada conciliación extrajudicial, los derechos e intereses del demandante, pueden resultar frustrados.

Es por ello que, el Código General del Proceso Colombiano, en su Art. 590, exceptúa de la exigencia, de conciliación extrajudicial previa a las solicitudes de medidas cautelares.

Y también, esta vez, de acuerdo al párrafo final del Art. 384 N°6, del mismo Código, en el caso de los **juicios de arrendamientos de inmuebles urbanos**, el legislador ha establecido otra importante excepción, por cuanto dispone que:

El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

Es decir, en materia de arrendamientos urbanos, el legislador opta por otorgar celeridad y eficiencia en la respuesta jurisdiccional al demandante.

**1.7. Embargos y secuestros<sup>116</sup>.** En todos los procedimientos judiciales, destinados a obtener la restitución del inmueble arrendado, el arrendador demandante, podrá pedir, desde la presentación de la demanda o, en cualquier estado del juicio, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados; o de los que se llegaren a adeudar; o de cualquier otra prestación económica derivada tanto, del contrato como, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar; y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros, podrán decretarse y practicarse, incluso antes de la notificación a la parte demandada, de la resolución judicial que admite a tramitación la demanda, esto es, como se denomina en Chile a las medidas prejudiciales precautorias. Sin perjuicio de que, en todos estos casos, el demandante deberá rendir una caución o garantía, a satisfacción del Tribunal, para efectos de responder a los eventuales perjuicios que experimente el demandado, a raíz de tales medidas.

A su vez, el arrendatario demandado, puede oponerse a las medidas cautelares que solicite el demandante, o bien, solicitar el alzamiento de las mismas, sin ya fueron concedidas, prestando caución o garantía, también a satisfacción del Tribunal, a fin de asegurar el cumplimiento de sentencia, en caso que, ésta acoja la demanda.

Una vez que la sentencia, que acoja la demanda, quede firme o ejecutoriada, esto es, inatacable e inmutable, en términos que se puede proceder a su cumplimiento, el demandante debe proceder a la ejecución de la sentencia (cumplimiento forzado), ante el mismo Tribunal y expediente, dentro del plazo de treinta días siguientes a dicha ejecutoriedad del fallo, con el fin de obtener el pago de los cánones o rentas de arrendamiento adeudados, costas, indemnizaciones y toda otra suma derivada del contrato de arrendamiento. En caso de no cumplir con dicho cometido, en el plazo señalado, las medidas cautelares que se hubieren decretado en favor del arrendador demandante

---

<sup>116</sup> Código Civil (Chile), Artículo 2249. El secuestro es el depósito de una cosa que se disputan dos o más individuos, en manos de otro que debe restituir al que obtenga una decisión a su favor. El depositario se llama secuestrado". En los mismos términos, Art. 2273 Código Civil Colombiano.

serán alzadas, es decir, quedarán sin efecto. Si hubiere condena en costas, el plazo de treinta días se contará, desde que quede firme o ejecutoriada la resolución que las establezca y, en caso de apelación, desde la notificación de la resolución que ordena cumplir la resolución del Tribunal Superior, que conoció y resolvió de la apelación respectiva.

**1.8. Restitución provisional.** Siempre dentro del contexto del 384 del Código General del Proceso de Colombia, aparece otra norma de gran impacto práctico, la que establece que, cualquiera que sea la causal de restitución del inmueble, invocada por el arrendador demandante, podrá éste solicitar que, antes de la notificación de la resolución que admite a tramitación la demanda o, en cualquier estado del proceso, se practique la diligencia de inspección judicial del inmueble arrendado, esto es, que el juez o, excepcionalmente otro funcionario, se constituyan en la vivienda arrendada, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si, durante la práctica de la diligencia, se llegare a constatar que dicho inmueble se encuentra desocupado o abandonado o, en estado de grave deterioro o, que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del inmueble arrendado, el cual se le entregará físicamente al demandante, quién sólo podrá arrendarlo cuando la sentencia definitiva que ordene la restitución, se encuentre firme o ejecutoriada. Los derechos y obligaciones, derivados del contrato de arrendamiento, quedarán suspendidos mientras se encuentre vigente la restitución provisional.

**1.9. Única instancia.** En aquellos casos, en que la demanda de restitución del inmueble, se funde exclusivamente en la mora en el pago de las rentas de arrendamiento, el procedimiento se tramitará en única instancia, es decir, la sentencia definitiva que se pronuncie, no se será susceptible de recurso de apelación.

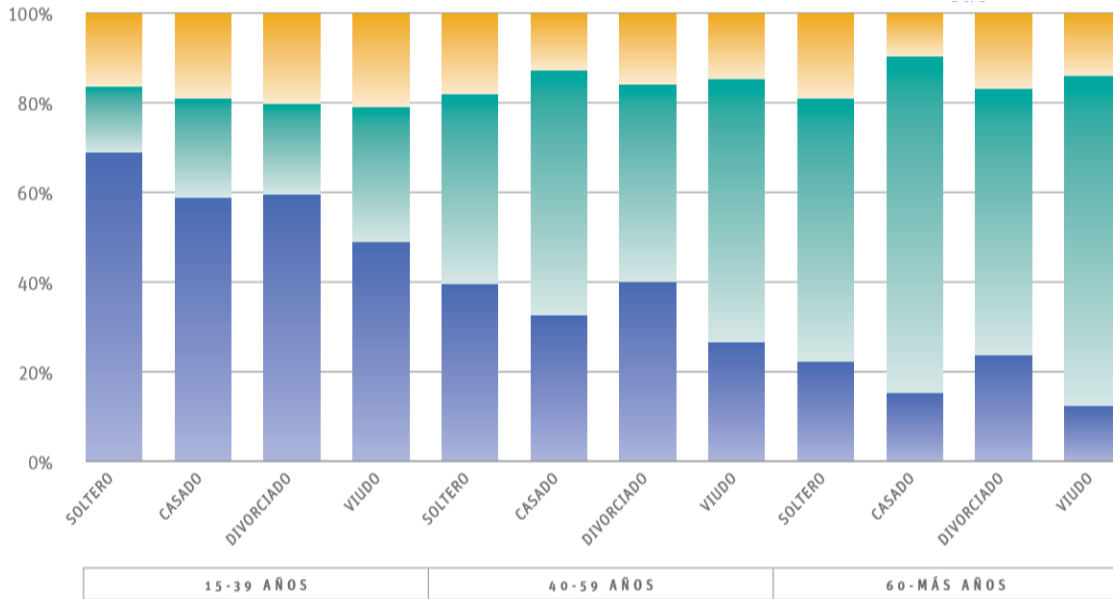
**2. Otros procesos de restitución de inmuebles.** Conforme a lo establecido en el Art. 385 del Código General del Proceso, las disposiciones analizadas en los párrafos precedentes, son aplicables también a los procedimientos judiciales destinados a obtener la restitución de bienes subarrendados; bienes muebles entregados en arriendo y, en general, la restitución de cualquier clase de bienes entregados a título distinto del arrendamiento. Estas mismas disposiciones, se aplican también, respecto de la solicitud judicial de restitución planteada por el adquirente de un bien arrendado, que no esté en la obligación de respetar el arrendamiento.

En su caso, serán aplicables dichas disposiciones, en lo que sea pertinente, en el caso de la demanda intentada, esta vez, por el arrendatario en la que solicite que el arrendador reciba la cosa arrendada. Si la sentencia definitiva, acoge la demanda del arrendatario y el arrendador no comparece a recibir la cosa arrendada el día señalado para tales efectos, el Juez hará entrega del bien arrendado a un “secuestre”, a fin de que la custodie, hasta que el arrendador concorra a recibirla, asumiendo este último, mientras tanto, los gastos derivados de la custodia.

**Gráfico 3. Tenencia de la vivienda por estado civil y edad en Colombia, área urbana.**

■ Alquiler  
■ Propia  
■ Otro

Respecto del tipo de vivienda, se arrienda el 53% de los departamentos y el 24,57 de casas.



Fuente: Blanco, Andrés; Volpe, Federica (2015)<sup>117</sup>.

#### 4.2. Arrendamiento de inmuebles urbanos en España.

La evolución de los últimos cien años de la legislación sobre arrendamiento en España, tiene como primer hito relevante la Ley 40/1964, que modificó el anterior régimen normativo, con la finalidad declarada de atemperar<sup>118</sup> el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país y a las exigencias de la justicia<sup>119</sup>, sin llegar a estimular de modo suficiente el arrendamiento, por cuanto no superó la situación de las denominadas rentas congeladas y por

<sup>117</sup> Blanco, Andrés; Volpe, Federica (2015). "Alquiler en Números: La tenencia de Vivienda en América Latina y el Caribe". Washington, D.C. Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo BID. p.39.

<sup>118</sup> Atemperar Del lat. *\*atēperāre*, der. de *temperāre* 'templar'.  
 1. tr. Moderar, templar. U. t. c. prnl.  
 2. tr. Acomodar algo a otra cosa. U. t. c. prnl.

Fuente: Real Academia Española RAE (2018). Diccionario de la lengua española. 03 de enero de 2019, de Real Academia Española. Sitio web: <https://dle.rae.es/?w=atemperar>

<sup>119</sup> Preámbulo (Mensaje) de la Ley 29/1994 de Arrendamiento de Predios Urbanos. Fuente: Gobierno de España (2018). Ley 29/1994 de Arrendamiento de Predios Urbanos. 04 de septiembre de 2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE Sitio web: [https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B2%5D=tit&dato%5B2%5D=Ley%2029/1994%20&accion=Buscar&checkb ox\\_solo\\_tit=S&sort\\_field%5B0%5D=PESO&sort\\_order%5B0%5D=desc](https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B2%5D=tit&dato%5B2%5D=Ley%2029/1994%20&accion=Buscar&checkb ox_solo_tit=S&sort_field%5B0%5D=PESO&sort_order%5B0%5D=desc)

establecer sistemas de subrogación o reemplazo de arrendatarios, especialmente favorables a estos últimos.

Ante dicho escenario, mediante el Real Decreto-Ley 2/1985, sobre “Medidas de Política Económica”, fueron introducidas dos modificaciones a la Ley 40/1964, que generaron un impacto significativo en el arrendamiento de inmuebles urbanos:

1. Libertad para transformar viviendas en locales de negocio.
2. Libertad para pactar la duración del contrato (se suprimió el carácter obligatorio de la prórroga forzosa).

Los resultados en el largo plazo, sin embargo, no resultaron del todo satisfactorios, pues por una parte, se logró desacelerar la sostenida disminución de las viviendas en alquiler; pero sin revertir la tendencia y, por la otra, se generó el fenómeno recurrente de contratos de corta duración. Ello, a su vez, incidió en un significativo incremento de las rentas, agravado con un alza general de precios en el mercado inmobiliario.

Pues bien, a la entrada en vigencia de la Ley 24/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos de Predios Urbanos, el mercado del alquiler presentaba una particular dualidad, por una parte, los contratos celebrados bajo el imperio del Real Decreto-Ley 2/1985, aproximadamente la quinta parte del total del mercado, caracterizado por rentas elevadas y con duración promedio anual, lo que se traduce en una alta rotación de arrendatarios. Al mismo tiempo, los contratos celebrados bajo la normativa anterior a la entrada en vigencia del Real Decreto-Ley de 1985, con rentas no elevadas y, aún más, un considerable porcentaje de contratos celebrados incluso antes de la entrada en vigencia de la misma Ley de 1964, en cuyos casos las rentas eran derechamente “ineconómicas”<sup>120</sup>, a manera de ejemplo, en un mismo edificio, coexistían arrendamientos pactados antes de 1964, pagando una renta de 925 pesetas mensuales; con otros contratos firmados después de 1985, en que la renta mensual ascendía a 125.000 pesetas.

En este sentido, el Diario El País<sup>121</sup> de febrero de 1994, de acuerdo al Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente y al Censo de 1991, señalaba que en la Comunidad de Madrid existía un total de 1.928.940 viviendas, de las cuales, un 80% correspondía a residencias principales, entre las cuales predominada absolutamente el régimen de propiedad, por cuanto sólo un 15% de ellas estaba en arriendo. Todavía más -de acuerdo a la misma publicación- y según cifras de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda (interviniente en la redacción de la Ley 29/1994), el 70% de las casas arrendadas, es decir, unas 165.682, tienen la renta congelada; en otras 37.596 la renta era eventualmente revisable, pero el arrendatario gozaba de prórrogas legales forzosas y, sólo 32.712 viviendas, estaban arrendadas a plazo fijo, de acuerdo el Real Decreto-Ley 2/1985 que introdujo modificaciones a la Ley 40/1964.

---

<sup>120</sup> Preámbulo (Mensaje) de la Ley 29/1994 de Arrendamiento de Predios Urbanos. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE (2018). Obra citada.

<sup>121</sup> Nogueira, Charo. (1994). “Siete de cada diez casas en alquiler tienen la renta congelada”. Diario El País, 1-3. [https://elpais.com/diario/1994/02/14/madrid/761228687\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1994/02/14/madrid/761228687_850215.html)

La situación antes descrita, generaba gran distorsión en el mercado, haciendo el arrendamiento muy poco atractivo, en comparación con la opción vivienda en propiedad, un 18% del total del mercado estaba en alquiler.

### **1. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos<sup>122</sup> (última modificación 31 de marzo de 2015).**

La Ley 29/1994, vigente a la fecha, tuvo por objeto potenciar el mercado del arriendo de inmuebles urbanos, como pieza base de la política de viviendas en España, en consonancia con la disposición contenida en el Art. 47 de la Constitución Política Española:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

Dicho objetivo requería una modificación normativa, a fin de “establecer un equilibrio adecuado en las prestaciones de las partes” y aunque el solo cambio normativo no bastaba para potenciar la oferta del arrendamiento, este se asumía -al menos- como una condición base necesaria para ello.

Una de las características más relevantes de esta norma, es generar una razonable y práctica distinción, en el aspecto legal sustantivo de dos clases de los arrendamientos urbanos, en primer lugar los destinados a vivienda y, luego, los arriendos que tienen por finalidad otros “usos distintos del de vivienda”.

#### **1.1. Ámbito de Aplicación<sup>123</sup>.**

De acuerdo al Art. 1º de la Ley 29/1994, ésta tiene por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda.

#### **1.2. Arrendamiento de vivienda.**

Se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Las normas que regulan el arrendamiento de viviendas, se aplican también al mobiliario, trasteros<sup>124</sup>, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador (Art. 2).

---

<sup>122</sup> La Ley 29/1994, experimentó importantes modificaciones, las que fueron introducidas mediante la Ley 4/2013, especialmente en lo que se refiere al acortamiento de los plazos mínimos legales de vigencia del contrato y de sus prórrogas. Mientras que las últimas modificaciones, fueron incorporadas por la Ley 2/2015, cuyo objeto principal fue liberar la reajustabilidad de las rentas de arrendamiento (entre otros contratos) de índices generales como el IPC.

<sup>123</sup> Horst Antonio Hölderl Frau y Abel Joan Sala Sanjuán. (2009). Notas sobre las diferencias entre el régimen jurídico del contrato de arrendamiento de vivienda y el de local de negocio. 10-10-2018, de Noticias Jurídicas Sitio web: [noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4451-notas-sobre-las-diferencias-entre-el-regimen-juridico-del-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-y-el-de-local-de-negocio/](https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4451-notas-sobre-las-diferencias-entre-el-regimen-juridico-del-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-y-el-de-local-de-negocio/)

<sup>124</sup> Trastero, ra. adj. Dicho de una pieza o de un desván: Que está destinado a guardar los trastos que no se usan. *Cuarto trastero*. U. t. c. s. m. Fuente: Real Academia Española RAE (2018). Diccionario de la lengua española. 03 de enero de 2019, de Real Academia Española. Sitio web: <https://dle.rae.es/trastero?m=form>



### **1.3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.**

De acuerdo al Art. 3º de la Ley 29/1994, se considera arrendamiento “para uso distinto del de vivienda”, aquél que recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el Art. 2º, que precisamente define el “arrendamiento de vivienda”. Especialmente se considerarán como tales, los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporadas, sean de verano o de cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren. Se trata de un concepto de orden residual, dentro del cual queda comprendido también las denominadas “segundas residencias”.

### **1.4. Normativa aplicable.**

De acuerdo al Art. 4 de la Ley en análisis, se establece que la aplicación de los Títulos, I Ámbito de la Ley y, IV Derechos y obligaciones de las partes, será imperativa:

1. Los arrendamientos regulados en la presente Ley se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma y a lo dispuesto en los apartados siguientes de este artículo.
2. Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.
4. La exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos.
5. Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje de aquellas controversias que por su naturaleza puedan resolverse a través de estas formas de resolución de conflictos, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.
6. Las partes podrán señalar una dirección electrónica a los efectos de realizar las notificaciones previstas en esta ley, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Enseguida, el Artículo 5, señala cuáles son los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de dicha ley:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.
- e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

### **1.5. Articulación de la Autonomía de la Voluntad y Normas de aplicación Imperativa<sup>125</sup> en la Ley 29/1994.**

En el contexto de la Ley 29/1994, se establece un Régimen Jurídico diferenciado entre los contratos de arrendamiento, destinados a vivienda, y los destinados a un uso distinto del habitacional. Pues, mientras la normativa destinada a regular el arrendamiento habitacional, es tutelar o “tuitiva” como dice la doctrina española, esto es, protectora de la parte contratante más débil (Art 4. N° 1 y 2); en cambio, la regulación de los contratos de arrendamiento destinados a “otros usos” (Art. 4 N° 3) se desarrolla de acuerdo al principio de la autonomía de la voluntad, es decir, según el libre acuerdo de las partes, lo que incluye las cuestiones relativas a la duración del contrato, la renta y su actualización.

Tal diferenciación, de acuerdo a la Exposición de Motivos o Preámbulo de la Ley, obedece a que las realidades económicas base, en uno y otro caso, son en esencia distintas y, por lo mismo, ameritan un tratamiento y tutela legal diferenciados. Es decir, cuando la finalidad del arriendo es la satisfacción de la necesidad de vivienda de la persona y su grupo familiar, la legislación establece medidas de protección irrenunciables, es decir, un tratamiento tutelar mediante normas de orden público; en cambio, en las otras hipótesis de contratación, cuyos objetivos son diversos, esto es, económicos, recreativos, Etc., prima la contratación acorde al principio de autonomía de la voluntad.

---

<sup>125</sup> También denominadas, “de orden público”.

Sin perjuicio, de las diversas falencias que pueda evidenciar el arrendamiento en España, lo cierto es que la diferenciación legal antes señalada, permite -en cierta medida- equilibrar los intereses de arrendatarios y propietarios, mientras que, al mismo tiempo, atenúa la dicotomía entre la protección del contratante más débil y los fines del contrato de arrendamiento.

En este sentido, el Título II de la Ley 29/1994 “De los arrendamientos de vivienda”, se inicia con el Art. 6° el que, de modo específico, señala la naturaleza de dichas normas, expresando categóricamente que, son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas de dicho Título II, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.

Así, del mismo modo que en la legislación chilena, los derechos de arrendatarios y subarrendatarios, son irrenunciables.

Ahora bien, en cuanto al arrendamiento “para uso distinto del de vivienda” la Ley de Arrendamientos Urbanos, entrega a la libre voluntad de las partes, la determinación de todos los elementos del contrato, con dos excepciones:

1. Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del arriendo (Art. 37). Esta facultad es indisponible (irrenunciable), tanto para arrendador, como para arrendatario.

2. A la celebración del Contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda (Art. 36). Dicha garantía deberá ser restituida al arrendatario, una vez finalizado el arriendo.

#### **1.6. Cesión del Contrato de Arrendamiento y Subarriendo.**

No obstante, el carácter tuitivo (protector) respecto del arrendatario, de la normativa del contrato de arriendo para fines de vivienda, la Ley 29/1994, en su Art. 8°, limita razonablemente las posibilidades de aquél, tanto para ceder el contrato de arrendamiento, como para subarrendar:

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en Art. 2.1.(habitacional). De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

La norma transcrita, detenta un importante efecto práctico, por cuanto la imperatividad de contar con el previo consentimiento escrito del arrendador, como requisito para subarrendar, permite precaver aquel fenómeno tan recurrente en los juicios de arrendamiento, seguidos en Chile, en que incluso finalizado el respectivo procedimiento judicial, emergen subarrendatarios cuya existencia, hasta momento se ignoraba, alegando la inoponibilidad de la sentencia, por no haber sido notificados y emplazados en juicio. A su vez, este subarriendo parcial, está necesariamente limitado al término del contrato del arriendo principal.

Además, es interesante reparar en la prohibición del subarriendo total, por cuanto se impone al arrendatario una necesaria convivencia con el subarrendatario, junto a la limitación respecto de la renta que no puede exceder a la del arrendamiento principal. Ello pues, si el arrendatario arrendara totalmente el inmueble, se incurriría en una causal de resolución (término) del contrato, específicamente porque, la vivienda dejaría de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (Art. 27 N°1, letra f.) y, en lo que respecta, a la limitación en el monto de la renta del subarriendo, la legislación busca evitar un enriquecimiento desmedido del arrendatario, situación que desnaturalizaría la finalidad de este tipo de arrendamientos.

En el caso del contrato de arrendamiento “para uso distinto al de vivienda”, en el silencio de las partes, se aplican las disposiciones del Código Civil Español y tanto, para la cesión del contrato, como para el subarriendo, se necesita el consentimiento escrito del arrendador. Ahora bien, si el inmueble arrendado se ejerce una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar, total o parcialmente, incluso ceder el contrato, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. A su vez, si el subarrendamiento es parcial, el arrendador puede elevar la renta en un 10% y, si el subarriendo es total, o bien, en el caso de cesión del contrato, el aumento puede llegar al 20%.

Arrendatario y Arrendador, pueden modificar, limitar o excluir estos derechos y, si no lo hacen, tales disposiciones despliegan todos sus efectos.

Ahora bien, aun cuando en los casos en estudio, tanto la cesión, como el subarriendo, no requieran el consentimiento del arrendador, el Art. 32 N° 4 establece que, en ambas situaciones, deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado, disposición que permite mantener la transparencia y buena fe contractual.

Con el fin de evitar confusiones, el N° 3 del mismo artículo, precisa:

no se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta...

### **1.7. Duración del Contrato. Mínimo legal y Prórrogas.**

Dentro de las modificaciones de mayor impacto, incorporadas por la Ley 29/1994, se encuentra el establecimiento de un plazo originalmente de cinco años, como mínimo para la duración

del contrato de arrendamiento, ello como norma de protección respecto del arrendatario, con todo, dicho plazo ha sido reducido a tres, mediante la Ley 4/2013, cuyo Art. 9° establece una serie de pautas, respecto del plazo mínimo, entre las que destacan las siguientes:

1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, según el numeral anterior.
3. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

El objetivo de esta duración mínima de tres años, fue ordenar la situación de inestabilidad generada por el Real Decreto 2/1985 sobre Medidas de Política Económica, caracterizada por arriendos con una duración general de un año, con alta rotación de inquilinos y rentas elevadas; por la vía de establecer un plazo que permitiera consolidar situaciones y proyecciones, para los grupos familiares de los arrendatarios, haciendo el arrendamiento más atractivo, como alternativa a la compra de viviendas. A su vez, como el plazo no es excesivo, haría menos riesgoso para propietarios y promotores inmobiliarios, la generación de oferta de inmuebles en arriendo, al mismo tiempo, que haría menos gravoso el impacto de las denominadas "subrogaciones"; aun cuando, en la práctica, estos segundos objetivos están lejos de concretarse significativamente.

Una vez que, se ha cumplido la duración mínima legal de tres años, si las partes no manifiestan su intención de concluir el contrato, éste se entiende legalmente prorrogado por un año más (Art. 10 N° 1).

**1.8. Contratos inscritos en el Registro Público de Propiedad.** En caso de que el contrato haya sido inscrito en el respectivo Registro de Propiedad, tanto la prórroga del Art. 9°, como la de un año del Art. 10 N° 1, serán oponibles, es decir, deberán ser respetadas por los terceros que adquieran, a título oneroso (no gratuito) la propiedad arrendada.

**1.9. Subrogación**<sup>126</sup>. La subrogación, esto es, la posibilidad de que una de las partes del contrato, sea el arrendador o el arrendatario, pase a ser reemplazado por otra persona distinta, que pasa a ocupar su misma situación jurídico-contractual, se encuentra históricamente regulada en la legislación española sobre arrendamiento y, es posible afirmar, que hasta la entrada en vigencia de la Ley 29/1994 la institución de las subrogaciones impactaba negativamente el equilibrio de las prestaciones entre arrendatarios y arrendadores, en evidente perjuicio de estos últimos. Así, en la medida que, del derecho de las personas subrogadas a continuar con el uso de la vivienda arrendada, sólo se mantiene, hasta la terminación del plazo contractual<sup>127</sup>.

**1.10. Subrogación del Arrendatario.** El beneficio de la subrogación se mantiene, con la misma limitación, en los sucesores por causa de muerte del arrendatario, con la novedad legal, del reconocimiento del mismo derecho, esta vez, al conviviente (Art. 16).

En cuanto a la subrogación, por acto entre vivos, únicamente se permite su procedencia, previo consentimiento escrito del arrendador. Se incorpora, como novedad, el caso de procedimientos judiciales por nulidad de matrimonio, separación o divorcio en que, mediante resolución del Tribunal respectivo, se asigne la vivienda arrendada al cónyuge del arrendatario. En estos casos, de reconocimiento legal del derecho de subrogación, éste queda limitado también, al tiempo que restare del contrato (Art. 15).

**1.11. Subrogación del Arrendador.** De acuerdo al Art 14 N° 1 de la Ley 29/1994, en caso de enajenación (venta, permuta, Etc.) de la vivienda arrendada, el adquirente deberá respetar el arriendo, sólo si éste se encontraba debidamente inscrito en el competente registro de propiedad y, sólo por el tiempo que reste para el cumplimiento del plazo mínimo legal de tres años, según el Art. 9, o de la prórroga legal de un año, indicada en el Art. 10.

**1.12. Derecho de adquisición preferente del arrendatario.** Dentro de las particularidades destacables de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se encuentra el denominado “derecho de adquisición preferente” del arrendatario, detalladamente regulado en el Art. 25 cuyo numeral 1°, establece que, en caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma.

---

<sup>126</sup> Subrogar: del lat. *subrogāre*.

1. tr. Der. Sustituir o poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa. U. t. c. prnl.

Fuente: Real Academia Española RAE (2018). Diccionario de la lengua española. 03 de enero de 2019, de Real Academia Española. Sitio web: <https://dle.rae.es/subrogar?m=form>

<sup>127</sup> Preámbulo (Mensaje) de la Ley 29/1994 de Arrendamiento de Predios Urbanos, Párrafo 2. Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE. Obra citada.

**1.13. Resolución del Contrato.** Según el Art. 27, el contrato se resuelve, esto es, concluye, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, detallando de manera esquemática las hipótesis en que opera la norma:

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

**c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.**

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quién efectivamente la viniera ocupando.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por parte del arrendador de las reparaciones destinadas a mantener la habitabilidad de la vivienda.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

Nótese que, de acuerdo a la letra c) del numeral 2, el sólo hecho de ceder el contrato o subarrendar, sin el consentimiento del arrendador, confiere a este último la posibilidad de resolver, de pleno derecho, el contrato.

**1.14. Otras causas de extinción del arrendamiento.** El Art. 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entre otras causas de terminación señala, a) la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador y, b) la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

**1.15. Registro de Arrendatarios Morosos.** Dentro de las modificaciones y novedades incorporadas por la Ley 4/2013 de 4 de junio de 2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, se encuentra la contenida en su artículo tercero, esto es, el Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler, cuya finalidad es ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus

obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio.

Para tales efectos, los secretarios judiciales de los tribunales remitirán las informaciones respectivas, al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.

En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos, por medio de laudo arbitral dictado al efecto.

Sin embargo, únicamente tendrán acceso a la información del Registro, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. Para lo cual, deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrán derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.

Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo.

En todo caso, la inscripción a la que se refiere este artículo, estará sujeta a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

**2. Procedimientos Judiciales por rentas impagas<sup>128</sup>.** Todas aquellas controversias, originadas en el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, serán resueltas de acuerdo a la normativa contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil Española del año 2000 (LEC 1/2000). Entonces, en el caso que el arrendatario no pague la renta de arrendamiento, el arrendador tiene la posibilidad de demandar judicialmente, ya sea, únicamente el pago de las cantidades adeudadas, a través del denominado proceso monitorio, o incluso más, solicitar la resolución del contrato, el desalojo de la propiedad junto a la reclamación de las rentas, mediante el procedimiento de juicio verbal de desahucio.

**2.1. Procedimiento Monitorio.** Establecido en los Arts. 812 a 818 de la LEC 1/2000<sup>129</sup>. El procedimiento monitorio, ampliamente extendido en los modernos sistemas procesales de Iberoamérica, busca otorgar especial celeridad en la satisfacción de pretensiones jurídicas revestidas

<sup>128</sup> Unión Consumidores de Aragón (UCA). (2013). "El acceso a la Vivienda. Arrendamientos Urbanos. Procedimientos Judiciales, Certificación Energética de Edificios, Red de bolsas de viviendas para alquiler social, Ejecución Hipotecaria". (pp. 20 - 25). Zaragoza: Unión Consumidores de Aragón (UCA).

Fuente: [http://www.ucaragon.com/docs/gc\\_documentos/doc/1FNRTYcfsu.pdf](http://www.ucaragon.com/docs/gc_documentos/doc/1FNRTYcfsu.pdf)

<sup>129</sup> Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Fuente: Gobierno de España (2000). Ley de Enjuiciamiento Civil. 20.10.2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE. Sitio web: [https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B0%5D=ID\\_SRC&dato%5B0%5D=&operador%5B0%5D=and&campo%5B1%5D=NOVIGENTE&operador%5B1%5D=and&campo%5B3%5D=CONSO&operador%5B3%5D=and&campo%5B2%5D=TIT&dato%5B2%5D=lec+1%2F2000&checkbox\\_solo\\_tit=S&operador%5B2%5D=and&page\\_hits=50&sort\\_field%5B0%5D=PESO&sort\\_order%5B0%5D=desc&sort\\_field%5B1%5D=ref&sort\\_order%5B1%5D=asc&accion=Buscar](https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B0%5D=ID_SRC&dato%5B0%5D=&operador%5B0%5D=and&campo%5B1%5D=NOVIGENTE&operador%5B1%5D=and&campo%5B3%5D=CONSO&operador%5B3%5D=and&campo%5B2%5D=TIT&dato%5B2%5D=lec+1%2F2000&checkbox_solo_tit=S&operador%5B2%5D=and&page_hits=50&sort_field%5B0%5D=PESO&sort_order%5B0%5D=desc&sort_field%5B1%5D=ref&sort_order%5B1%5D=asc&accion=Buscar)



de gran verosimilitud inicial, o bien, cuyo monto en dinero hace razonable, un tratamiento judicial, especialmente más expedito para el demandante. Caracteriza al procedimiento monitorio, una suerte de aceptación inicial inmediata de la petición del actor o demandante, trasladando al demandado, la carga procesal de controvertir la efectividad de la pretensión del actor. De esta manera, de no mediar oposición del demandado, la resolución inicial adquiere mérito ejecutivo, como si se tratara de una sentencia definitiva, ya firme o ejecutoriada. Por el contrario, de existir oposición del demandado, el procedimiento deberá seguirse como uno de carácter declarativo.

Según el Art. 812 de la LEC 1/2000, el proceso monitorio resulta aplicable en dos grandes hipótesis:

1. Cuando se persiga el pago de deudas dinerarias de cualquier importe (monto), con tal que reúna los requisitos de, líquida, determinada, vencida y exigible, siempre que la respectiva deuda se acredite:

1.1. Mediante documentos, cualquiera sea su forma, clase o soporte físico, que aparezcan firmados por el deudor, mediante cualquier firma o señal, física o electrónica.

1.2. Mediante facturas, albarranes de entrega (guías de despacho) y cualesquiera otros documentos, incluidos los unilateralmente creados por el acreedor, sean de aquellos que habitualmente documentan los créditos y deudas, en los asuntos o negocios de los giros de acreedor y deudor.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el numeral anterior y, tratándose de deudas que cumplan los requisitos allí indicados, podrá acudir al proceso monitorio:

2.1. Cuando junto al documento donde conste la deuda, se acompañen otros que acrediten una relación anterior prolongada en el tiempo.

2.2. Cuando la deuda se acredite, mediante certificaciones de montos impagos por concepto de gastos comunes, de comunidades de propietarios de inmuebles urbanos.

**2.1.1. Petición inicial del procedimiento monitorio.** Se inicia por petición del actor, con la singularización de acreedor y deudor, junto al origen y cuantía de la deuda, acompañándose el o los documentos señalados en el artículo 812 antes comentado. Dicha solicitud, puede incluso plantearse mediante formularios de libre distribución. Para la presentación de la solicitud inicial, no es necesario contar con procurador y abogado.

**2.1.2. Admisión de la petición y requerimiento de pago.** De acuerdo a la ley española, si los documentos que se acompañan a la petición, corresponden a los señalados en el número 2 del Art. 812, o bien, constituyeren un principio de prueba del derecho del peticionario, confirmado por lo expuesto en la solicitud del demandante, el Secretario del Tribunal, hará notificar al deudor, un requerimiento de pago, para que dentro del plazo de veinte días pague la suma demandada, o bien,

alegue en forma fundada y motivada, su oposición. Lo anterior, bajo el apercibimiento, de que si el deudor, no paga o no se opone, se despachará ejecución, en su contra.

Sin perjuicio de lo anterior, en los casos de deudas cuyo fundamento sea un contrato entre, un empresario o profesional, y un consumidor o usuario, el Secretario Judicial, antes de efectuar el requerimiento, informará al Juez, a fin de que éste examine el posible carácter abusivo de cualquier cláusula, que constituya el fundamento de la petición o sirva para la determinación de la cantidad exigida.

**2.1.3. Incomparecencia del deudor requerido y despacho de la ejecución.** Si el deudor no atiende el requerimiento de pago o no compareciere, el Secretario Judicial, decretará la terminación del procedimiento y concederá al acreedor la oportunidad para que inste el despacho de ejecución. Una vez que se ha despachado la ejecución, proseguirá su tramitación, conforme a las reglas previstas para el cumplimiento de las sentencias judiciales y la deuda devengará intereses.

Con todo, si el deudor requerido paga la suma demandada, el procedimiento concluye, ordenándose el archivo del expediente.

**2.1.4. Oposición del deudor.** En general, en el caso que el deudor deduzca oposición, deberá atenderse a la cuantía o monto reclamado, a fin de determinar si se requiere la intervención de abogado y procurador, así como también, si ha de continuarse a través del denominado procedimiento verbal o del procedimiento ordinario; sin embargo, tratándose de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario de finca urbana y éste formulare oposición, el asunto se resolverá definitivamente por los trámites del juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía (Nº3 del Art. 818 LEC 1/2000).

**2.2. Juicio verbal de desahucio.** En el derecho español, los procedimientos de tipo declarativo, se encuentran regulados en el Libro II de la LEC 1/2000 y admiten la siguiente clasificación: en primer lugar, el **juicio ordinario**, de aplicación general y supletoria, para toda contienda jurídica, que no tenga establecida una tramitación especial y, el **juicio verbal**, caracterizado por la simplificación y, particular concentración de sus trámites, con la finalidad de otorgar la ansiada celeridad en la resolución de los conflictos, este procedimiento se encuentra previsto para determinados asuntos que, la misma ley, se encarga de señalar.

En este contexto, la moderna legislación procesal civil española, ha privilegiado el tratamiento de las controversias originadas en contratos de arrendamiento. Así, el Artículo 249 de la LEC 1/2000, señala cuál es el ámbito del juicio ordinario, estableciendo que se decidirán en el juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía, entre otras controversias, las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia. Y, en general, demandas cuyas cuantías excedan de seis mil euros y aquéllas cuyo interés económico resulte imposible de calcular, ni siquiera de modo relativo.

**2.2.1. Ámbito del juicio verbal.** De acuerdo al Artículo 250, se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía,

1. Las demandas sobre reclamación de cantidades de dinero por falta de pago de rentas y cantidades debidas, en general, e igualmente, las que tengan por fundamento, la falta de pago de las rentas u otras cantidades debidas por el arrendatario; o la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, y cuyo objeto sea que, el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, recuperen la posesión de ella.
2. Las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca.

**2.2.2. La demanda en el Juicio Verbal.** En general los requisitos de contenido y forma de la demanda son los mismos exigidos en el juicio ordinario, salvo la posibilidad, en aquellos casos en que la propia ley autoriza comparecer sin abogado ni procurador, para interponer las demandas de manera sucinta, mediante formularios especialmente destinados al efecto.

Con todo la LEC contempla una norma particular para los procedimientos originados en el juicio de arrendamiento señalando que, si en la demanda se solicita el desahucio de finca urbana, por falta de pago de las rentas o cantidades debidas al arrendador, o bien, por expiración legal o contractual del plazo, el demandante podrá anunciar en ella que, asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda (Nº 3 Art. 437 LEC 1/2000).

Admitida a tramitación la demanda, será notificada al demandado, quién cuenta con un plazo de diez días, para que conteste por escrito. Si el demandado no compareciere en el plazo otorgado será declarado en rebeldía.

**2.2.3. Citación para la Audiencia de la vista.** Conforme al Art. 440 de la LEC, una vez contestada la demanda o transcurridos los plazos correspondientes, el Tribunal citará a las partes, dentro de los cinco días siguientes, a una audiencia especial denominada “la vista”, que habrá de tener lugar dentro del plazo máximo de un mes. En la citación se fijará el día y hora en el que haya de celebrarse la vista, y se informará a las partes de la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto, incluida la posibilidad de acudir a una mediación, en cuyo caso éstas indicarán en la vista su decisión al respecto y las razones de la misma. También, se hará constar en dicha citación, que “la vista” no se suspenderá, por inasistencia del demandado y se advertirá a los litigantes que han de concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, del mismo modo se hará la prevención de que en caso de haberse solicitado y concedido, la declaración de la parte, como medio de prueba (prueba confesional), podrá tenerse a la parte respectiva por confesa, en caso de inasistencia.

Cuando en las demandas, se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, sea que se acumule, o no, la pretensión de condena al pago de las mismas, el Tribunal una vez admitida la demanda y previo a "la vista", requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la denominada "enervación", pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso, comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (N°3 Art. 440).

La denominada enervación, está tratada en el Art. 22 N° 4 de la LEC, y consiste en la posibilidad de que el arrendatario, pague las cantidades que adeuda, antes de la celebración de "la vista", haciendo improcedente el desahucio y, por tanto, manteniendo subsistente el contrato. Con todo, no siempre será procedente la enervación, tal es el caso, si el arrendatario ya había enervado la acción, en un procedimiento judicial anterior (salvo que el cobro no haya tenido lugar por causas imputables al arrendador), o si el arrendador, le había requerido de pago, por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda, sin que se haya efectuado el pago al tiempo de dicha presentación. De existir oposición a la enervación, por parte del arrendador, se citará a la audiencia de "vista" de la causa.

Continuando con el análisis de la resolución que recae en la demanda y que cita a la audiencia de vista de la causa, si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, esto es, de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento y condicionará la decisión del Juez, en orden a que necesariamente debe dictar sentencia condenatoria (salvo circunstancias particulares de fraude a la ley).

Además, el requerimiento que ha de notificarse al demandado, expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual "vista" en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo, se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador.

Si el demandado, no atiende el requerimiento de pago, o no compareciere para oponerse o allanarse, el Tribunal dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en la fecha fijada.

En caso que el demandado, atienda el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble, sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclamase, el Tribunal dejará constancia de ello, decretando el término del procedimiento, y dejará sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que al demandante le pudiese interesar su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, en cuyo caso le dará traslado al demandante, para que inste por el despacho de la ejecución, por la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud.

En los dos supuestos anteriores, el decreto que da por terminado el juicio verbal de desahucio, impondrá las costas al demandado e incluirá las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

Ahora bien, si el demandado formulara oposición en tiempo y forma, se celebrará la “vista” en la fecha señalada.

En todos los casos de desahucio, también se advertirá al demandado en el requerimiento que se le realice que, de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y que queda citado legalmente, desde ya, para recibir la notificación de la sentencia que se dicte el sexto día siguiente al señalado para la vista.

En caso de mediar oposición oportuna, por parte del demandado, en la resolución que se dicte teniéndolo por opuesto, se fijará día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista, advirtiendo al demandado que, si la sentencia fuese condenatoria y no fuere impugnada, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.

**2.2.4. Inasistencia de las partes a la vista (Art. 442 LEC).** Si el demandante no comparece a la vista y, por su parte, el demandado no alegare interés legítimo en la continuación del proceso para que se dicte sentencia sobre el fondo, se tendrá al primero por desistido de su demanda, condenándosele al pago de las costas y, si el demandado compareciente, lo solicitare acreditando perjuicios, se condenará al señalado demandante a la indemnización de los mismos. Si no compareciere el demandado, se procederá a la celebración del juicio.

**2.2.5. Desarrollo de la audiencia de la vista de la causa.** Si no se hubieran suscitado las cuestiones procesales previas, o bien, siendo formuladas el tribunal resolviera la continuación del procedimiento, se dará la palabra a las partes para realizar aclaraciones y fijar los hechos sobre los que exista contradicción, en cuyo caso, se propondrán las pruebas y se practicarán seguidamente las que resulten admitidas.

**2.2.6. Regla especial sobre limitación de las defensas, en juicios de arrendamiento.** Dentro de las Reglas especiales sobre contenido de la vista, del Artículo 444 de la LEC destaca la de su numeral 1º, por cuanto señala que, cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

**2.2.7. Prueba en el Juicio Verbal.** Por expresa disposición del Art. 445 en materia de prueba y presunciones, se aplican las normas de los Capítulos V y VI, del Título I (Disposiciones Comunes) del Libro II De los procesos declarativos, que en líneas generales consagran a la sana crítica, como sistema de apreciación probatorio.

**2.2.8. Resoluciones sobre la prueba y recursos.** Contra las resoluciones del tribunal sobre admisión o inadmisión de pruebas sólo cabrá recurso de reposición, que se sustanciará y resolverá en el acto, y si se desestimare, la parte podrá formular una “protesta”, para efectos de hacer valer sus derechos, en su caso, en la segunda instancia, por la vía del recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva.

**2.2.9. Sentencia Definitiva. Casos especiales de ausencia del efecto de cosa juzgada.** Finalmente, el Art. 447 de la LEC, describe los trámites finales de la vista y, el pronunciamiento de la sentencia definitiva, así como casos especiales, en que esta última no generará el denominado efecto de cosa juzgada, pudiendo así volver a replantearse la controversia.

1. Practicadas las pruebas, el tribunal podrá conceder la palabra para formular oralmente conclusiones. A continuación, se dará por terminada la vista y el tribunal dictará sentencia dentro de los diez días siguientes. Se exceptúan los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, en que la sentencia se dictará en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del tribunal para recibir la notificación.

Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren los apartados 3 de los artículos 437 y 440<sup>130</sup>, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a quince días desde la finalización de dicho periodo voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.

2. No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o

---

<sup>130</sup> Si el demandante ha expresado en su demanda que asume el compromiso a que se refiere el apartado 3 del artículo 437, esto es, “de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda”, se le pondrá de manifiesto en el requerimiento, y la aceptación de este compromiso equivaldrá a un allanamiento y condicionará la decisión del Juez, en orden a que necesariamente debe dictar sentencia condenatoria.

por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias.

### 3. Procedimientos Judiciales y Arrendamiento Urbano, evolución.

#### 3.1. Estadísticas judiciales.

**Tabla 4. Desahucios de alquiler.**

<b>Parque de viviendas de alquiler (media anual)</b>	<b>Procesos arrendaticios</b>	<b>% hogares afectados</b>	<b>Media diaria</b>	
2001-04	1.737.874	190.515	10,96	130
2005-07	2.026.398	159.328	7,86	146
2008-10	2.273.703	198.671	8,74	181
2011-13	2.688.987	200.219	7,45	183
2014-16	3.146.200	189.551	6,02	173

Fuente: Barómetro Social, España (2018), a partir de la Estadística del Consejo General del Poder Judicial. <sup>131</sup>

**Tabla 5. Lanzamientos forzosos (de propiedad o alquiler).**

	<b>Total desahucios iniciados</b>	<b>Lanzamientos</b>	<b>% hogares afectados</b>	<b>Media diaria</b>
2008-10	444.253	111.900	25,19	102
2011-13	452.336	197.560	43,68	180
2014-16	386.884	205.894	53,22	188

Fuente: Barómetro Social, España (2018), a partir de la Estadística del Consejo General del Poder Judicial. <sup>132</sup>

<sup>131</sup> Colectivo Loé. (2018). Barómetro Social de España. Derecho a la vivienda y Negocio Inmobiliario: 1,7 millones de desahucios (I). 05 febrero 2019, de Colectivo Loé - Intervención Sociológica - Tangente Grupo Cooperativo. Sitio web: <https://barometrosocial.es/archivos/1460>

<sup>132</sup> Ídem. fuente citada.

**3.2. Situación en el año 2018.** El número de lanzamientos practicados en el segundo trimestre de 2018, fue de 17.152, una cifra que tras cuatro trimestres de reducciones interanuales, refleja un aumento del 1,7% respecto al mismo periodo de 2017. Por el contrario, las ejecuciones hipotecarias iniciadas disminuyeron un 6,2%. El aumento de los lanzamientos practicados, es consecuencia del incremento del 6,1% que, han experimentado los derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Durante el periodo analizado, se produjeron 10.491 lanzamientos por impago de alquiler, que en términos porcentuales supone un 61,2% del total de lanzamientos del trimestre. Por su parte, los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias fueron 5.672 (33,1% del total), cifra que supone una disminución del 8,5%. Los 989 lanzamientos restantes (que representan el 5,7% del total) derivan de otras causas.<sup>133</sup>

#### **4.3. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 4.**

1. Distinción del arrendamiento con fines habitacionales, de aquél con fines comerciales. Tanto en la legislación colombiana, como en la española, tratan de modo diferente ambos tipos de contrato, circunstancia que resulta razonable, por cuanto es en el arrendamiento con fines habitacionales, donde se justifica un tratamiento protector o, si se prefiere tuitivo, del contratante aparentemente más débil, esto es, del arrendatario, en cambio, cuando la finalidad del arrendamiento, es de orden comercial, en ambas legislaciones la tendencia es flexibilizar la regulación, privilegiando la autonomía de la voluntad de los contratantes. Sin perjuicio de ello, tanto en el caso colombiano, como en el español, se contemplan importantes disposiciones legales, orientadas al resguardo de la buena fe, en el cumplimiento de las obligaciones propias del contrato de arrendamiento, así como a conferir una tutela judicial efectiva, especialmente cuando el arrendador pretende la recuperación de su propiedad, del mismo modo, coinciden también las legislaciones analizadas, en el carácter irrenunciable de los parámetros mínimos, establecidos en las Leyes respectivas que, en consecuencia, detentan el carácter de normas de orden público.

2. Duración mínima legal de los contratos y sus prórrogas. En el caso español, la Ley 29/1994 estableció una duración mínima legal de los contratos de cinco años, reduciendo también el alcance de las prórrogas, sin duda, un cambio relevante, considerando su arraigada institución de las subrogaciones, especialmente, de los herederos de los arrendatarios. Con todo, dicho plazo, de duración mínima legal, fue reducido por la Ley 4/2013 a tres años, generando un importante impacto

---

<sup>133</sup> Poder Judicial España. (2018). El número de lanzamientos practicados aumenta un 1,7 por ciento en el segundo trimestre de 2018. 05 febrero 2019, de Poder Judicial España Sitio web: [www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-numero-de-lanzamientos-practicados-aumenta-un-1-7-por-ciento-en-el-segundo-trimestre-de-2018](http://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-numero-de-lanzamientos-practicados-aumenta-un-1-7-por-ciento-en-el-segundo-trimestre-de-2018)



en la situación general de los arrendamientos, en un intento de flexibilizar una normativa históricamente pro-arrendatarios. Por su parte, en el caso colombiano, la Ley 820 de 2003 se limita a señalar que, el plazo de duración del contrato, será el que acuerden las partes y, a falta de acuerdo, se entiende que su duración legal es de un año. En cuanto a la prórroga, en las mismas condiciones y por el mismo plazo inicial, ésta queda subordinada a que ambas partes hayan cumplido sus obligaciones contractuales y, que el arrendatario acepte los reajustes de renta autorizados en la ley.

3. Limitación de los derechos de cesión de contrato y subarriendo. Tanto, en la legislación española, como en la colombiana, la exigencia legal de contar con la autorización expresa del arrendador, como condición para poder ceder o subarrendar, configura una eficiente herramienta para la transparencia y leal cumplimiento de las obligaciones que engendra el arrendamiento. En el caso español, cuando en la propiedad arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, se podrá ceder el contrato o subarrendar, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador; sin embargo, existe obligación legal de notificar de forma fehaciente al arrendador y, este último, tendrá el derecho a elevar la renta en un 10% si la cesión o subarriendo son parciales y en un 20% de ser totales. En Colombia, en caso de contravención, el arrendador, puede dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, o bien, celebrar nuevo contrato con usuarios reales del mismo. A tal punto, llega la inoponibilidad de la cesión o subarriendo, no consentidos por el arrendador que, en caso de judicializarse el conflicto entre arrendador y arrendatario, los subarrendatarios o cesionarios, no serán admitidos en el proceso, como partes ni intervinientes litisconsorciales, tampoco como terceros.

4. Obligaciones de carácter solidario. La legislación colombiana, aporta una interesante modalidad, esto es, en el caso de pluralidad de arrendadores, o bien, de arrendatarios, las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, por expresa disposición de la ley, son de carácter solidario, es decir, dichas obligaciones pueden ser exigidas o cumplidas por todos o uno cualesquiera de los arrendadores o arrendatarios, respectivamente.

5. Exigibilidad Ejecutiva Obligaciones Dinerarias derivadas del Contrato de Arrendamiento. Otra disposición de enorme impacto práctico, en el Derecho Colombiano, es aquella que reconoce exigibilidad ejecutiva, respecto de las obligaciones en dinero a cargo de cualquiera de las partes, en cuanto tengan base en el contrato de arrendamiento. Es decir, por expresa disposición de la ley, todas aquellas obligaciones de dinero derivadas del contrato de arrendamiento, pueden ser exigidas de manera compulsiva, como si se tratara de obligaciones ya reconocidas judicialmente, mediante una sentencia firme o ejecutoriada.

6. Reglas sobre servicios domiciliarios. La legislación colombiana, con la finalidad de evitar que los inmuebles entregados en arrendamiento, queden gravados con deudas por suministros impagos

(energía eléctrica, gas, agua potable, Etc.), exige al momento de la firma del contrato, la constitución de garantías o fianzas, por parte del arrendatario, con el fin de responder del pago de los suministros, cuando de acuerdo al mismo contrato, sea éste, quién asuma dichos pagos. Tales garantías o fianzas, deben ser remitidas por el arrendador a las respectivas compañías de servicios, junto con un aviso oficial de la celebración del contrato de arrendamiento (denuncio de contrato). De esta manera las obligaciones del pago de suministros, tienen un carácter personal. Facultándose al arrendador a incumplir las obligaciones del contrato, mientras el arrendatario no constituya las referidas garantías, incluso, para dar por terminado el contrato, si el arrendatario no las constituye, dentro del plazo de quince días, contado desde la celebración del contrato.

7. Los Juicios de Arrendamiento en el Código General del Proceso de Colombia (Ley 1564 de 2012). Las disposiciones, que la Ley 820 de 2003 contenía sobre procedimientos judiciales originados en arrendamientos, fueron derogadas expresamente por la letra c) del Art. 626 de la Ley 1564 de 2012 sobre Código General del Proceso. Por ello, todas las controversias originadas en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, sean habitacionales o comerciales, son conocidas y resueltas, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el mencionado Código General del Proceso, circunstancia que -sin lugar a dudas- incorpora dichos conflictos al contexto de modernización y celeridad, propio del Código General, caracterizado primeramente, por una simplificación de las formalidades legales de orden procesal; predominio de la oralidad por sobre la excesiva escrituración; concentración de actuaciones procesales en dos audiencias principales; contacto directo del juez con las partes del conflicto y con la prueba producida (inmediación), así como, la presencia continua de éste en las audiencias respectivas (juez director del proceso). Todas estas circunstancias, inciden en una respuesta jurisdiccional, sensiblemente más eficiente, por cuanto se redujo la duración de los procedimientos judiciales de arrendamiento, tradicionalmente de cinco o más años, a litigios con una duración promedio actual de seis meses.

8. Procedimientos Judiciales por rentas impagas en la LEC 1/2000 (España). El legislador español, si bien, ha optado por regular los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC 1/2000) y no en la Ley de Arrendamientos Urbanos, ha previsto normas particulares dentro de la propia LEC 1/2000, para conferir aún más celeridad y tutela efectiva de los derechos de los arrendadores. De esta manera, en el caso que el arrendatario no pague la renta de arrendamiento, el arrendador tiene la posibilidad de demandar judicialmente, ya sea, únicamente el pago de las cantidades adeudadas, a través del denominado proceso monitorio, o incluso más, solicitar la resolución del contrato, el desalojo de la propiedad junto a la reclamación de las rentas, mediante el juicio verbal de desahucio, procedimiento caracterizado por su particular celeridad y concentración de las actuaciones, previsto para otorgar una tutela judicial efectiva, en los casos especiales señalados en la misma LEC 1/2000.

9. Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler. En el caso español, la Ley 4/2013 de 4 de junio de 2013, incorporó una importante herramienta auxiliar para los arrendadores, en orden a contar con un indicador objetivo de arrendatarios riesgosos, esto es, el Registro. Es posible afirmar que dicho indicador es objetivo, por cuanto el requisito de incorporación al Registro, es que el arrendatario haya sido condenado, por sentencia firme en un procedimiento de desahucio. Además, la anotación en el Registro tiene una duración máxima de seis años y el acceso a la información de aquél, se encuentra reservada sólo a aquellas personas naturales o jurídicas que presenten una propuesta de contrato donde figure como potencial arrendatario, el individuo cuyos datos se consultan.

10. Posibles aportes a la legislación nacional sobre arrendamientos urbanos. Sin lugar a dudas, el precedente análisis de dos legislaciones, con bastante desarrollo respecto de la materia en análisis, genera importantes lecciones sobre el tratamiento legal del contrato de arriendo de inmuebles urbanos. Ahora bien, es indispensable ser cauteloso y no apresurarse a simplemente trasplantar, sin más, instituciones, sistemas y normas desde el Derecho Comparado, sin previamente considerar la evolución legislativa nacional, analizada en el Capítulo 1, así como el contexto del Chile contemporáneo, a fin de generar propuestas legislativas coherentes y eficientes, cometidos que se desarrollan en el Capítulo siguiente.

---

## **CAPÍTULO 5.**

### **PROPUESTA DE ACTUALIZACIONES Y MEJORAS A LA LEGISLACIÓN SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS, TANTO EN LO SUSTANTIVO, COMO EN LO PROCESAL.<sup>134</sup>**

#### **5.1. Necesidad.**

La legislación nacional sobre arrendamiento de predios urbanos debe actualizarse de un modo integral, es decir, reformularse, a fin de responder de modo eficiente y coherente a las necesidades y requerimientos de un mercado de arrendamiento contemporáneo. Así, por una parte, en lo sustantivo, es necesario superar su carácter excesivamente tutelar *in abstracto*, respecto del contratante teóricamente más débil, el arrendatario; distinguiendo el arrendamiento con fines habitacionales, de aquél cuyas finalidades son diversas de la habitacional (comercial, industrial, servicios, Etc.), este último, necesariamente debe contar con un tratamiento legal diferenciado del anterior, pues atendida su finalidad y la condición de las partes, no se justifica mantener una tutela especial respecto del arrendatario.

En segundo lugar, hay otros aspectos también sustantivos del arrendamiento, que deben adaptarse a los requerimientos de racionalidad y seguridad en la contratación moderna, por ejemplo, el tratamiento de los subarrendatarios; el denominado mes de garantía; la restitución del inmueble al arrendador, entre otras materias.

Finalmente, un tercer elemento estratégico de esta propuesta, se refiere a los aspectos adjetivos o instrumentales de la ley de arrendamiento de inmuebles urbanos, esto es, el procedimiento judicial diseñado para los conflictos derivados del contrato de arrendamiento, el cual debe reformularse, hasta lograr sintonía y coherencia con los procedimientos modernos<sup>135</sup>, desarrollados mediante audiencias con predominio de la oralidad, cumpliendo así, con los requerimientos de prontitud y calidad de la respuesta jurisdiccional. Al mismo tiempo, dicho procedimiento judicial, debe ponerse a la altura de contratos de arrendamiento de una creciente complejidad y relevancia económica, o bien, de una gravitante importancia social y que, inclusive podrían incidir positivamente en la planificación urbana. Dentro de este mismo contexto, el presente análisis aborda la problemática respecto de la procedencia del arbitraje, especialmente en el caso de arrendamiento con fines diversos al habitacional.

---

<sup>134</sup> Todos los Arts. de la Ley N° 18.101; del Código Civil; del Código de Procedimiento Civil y demás normas especiales, citados en este Capítulo 5, fueron obtenidos de la página web de la Biblioteca del Congreso Nacional, "Ley Chile": <https://www.leychile.cl/>

<sup>135</sup> La referencia a los procedimientos modernos, ha de entenderse realizada a aquéllos de orden civil, esto es, al Procedimiento de Familia regulado en la Ley N° 19.968; al Procedimiento Laboral contemplado en el Libro V del Código del Trabajo, y también, al Proyecto de Código Procesal Civil, actualmente en discusión en el Congreso Nacional.

## **5.2. Posibilidad.**

Tras el análisis de la evolución histórica de la legislación nacional sobre arrendamiento de inmuebles urbanos, este trabajo, consultó también una visión selectiva del derecho comparado. Así, una focalizada revisión de las legislaciones colombiana y española, aportó interesantes mecanismos destinados a dotar de seguridad y celeridad a la contratación en materia de arrendamiento, dentro de cuyos ejes principales, fue posible identificar la tendencia a equilibrar la situación de los contratantes, agilizar y resguardar la restitución de los inmuebles a los arrendatarios, junto a la rigurosidad y seguridad, en el tratamiento de cesionarios y subarrendatarios, entre otros elementos.

Con todo, es indispensable ponderar con prudencia y flexibilidad, los modelos legislativos analizados, sin sucumbir a la tentación de trasplantar de modo irreflexivo instituciones o ideas desde el derecho comparado, sin reparar en las particularidades histórico-culturales del Chile contemporáneo; de lo contrario, podrían generarse problemáticas aun más complejas, que aquéllas que se intenta solucionar. Esa es la razón por la cual, las modificaciones que propone este trabajo, si bien, buscan equilibrar el tratamiento legal de arrendatarios y arrendadores, al mismo tiempo, plantean una conservación del carácter tutelar (protector) de la legislación, cuando el arrendamiento tiene una finalidad exclusivamente habitacional, aunque esta vez, con racionales atenuaciones, que se explican en los fundamentos de cada propuesta en particular.

En este contexto, las propuestas del presente capítulo, contienen un especial énfasis en asegurar una respuesta jurisdiccional rápida y eficaz, al momento de resguardar las principales obligaciones del contrato de arrendamiento, esto es, conceder el goce de un inmueble por una parte y pagar la renta de arrendamiento, por la otra, especialmente cuando se busca poner término al arrendamiento, por la falta de ese pago de renta, conjuntamente con la pronta recuperación del inmueble arrendado. Otro de los objetivos relevantes de este análisis, es ofrecer una norma que entregue claridad y seguridad, respecto de los cesionarios y subarrendatarios, entre otros planteamientos.

La presente propuesta, plantea por la vía de una reestructuración de la Ley N° 18.101, generar esos cambios y mejoras, yendo un paso más allá de modificaciones parciales o, la recurrente tendencia, a simplemente “acortar” plazos legales, en un intento de agilizar los procedimientos.

## **5.3. Cómo.**

En este Capítulo, se abordan directamente las propuestas de modificaciones a la Ley N° 18.101, en un orden secuencial correlativo de sus Títulos y articulado.

### **5.3.1. Modificaciones al Título I de la Ley N° 18.101 “Ámbito de aplicación de la Ley”.**

Se propone complementar el artículo 1º, con un inciso tercero final, que dé cuenta de la diferenciación entre los arrendamientos con fines habitacionales y aquéllos con finalidades diversas a la habitacional.

De esta manera, la redacción del artículo primero quedaría de la siguiente manera:

- Inciso 1º Artículo 1º.- El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil.
- Inciso 2º La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.
- Propuesta En el arrendamiento de bienes raíces urbanos, se distingue, entre arrendamiento con de inciso fines habitacionales y arrendamiento “no habitacional”, este último, comprende 3º finalidades comerciales, de servicios, industriales y el desarrollo de cualquier otra actividad cuya naturaleza, sea distinta de la habitacional.

Ahora bien, es legítimo preguntarse, ¿para qué diferenciar entre un arrendamiento habitacional de otro con finalidades diversas? Pues bien, la respuesta descansa en una lógica elemental: no es justo, tampoco razonable ni eficiente, prodigar el mismo tratamiento legal, a dos realidades totalmente diversas.

Primeramente, el carácter tutelar de la legislación sobre arrendamiento de predios urbanos - aunque con las atenuaciones que este trabajo propone- se explica y, hasta cierto punto, se justifica en el arrendamiento con fines habitacionales, por cuanto son previsibles importantes asimetrías en la calidad y condición de las partes contratantes, de acuerdo al análisis histórico-legal que se realizó en su momento. En cambio, cuando el arrendamiento del inmueble tiene finalidades diversas a la habitacional, como ocurre en el caso de actividades comerciales, industriales, de servicios, Etc., la situación y relación entre arrendatarios y arrendadores, es necesariamente menos dispar, cuando no, simplemente equivalente. Claramente los imperativos y contingencias de la necesidad habitacional, no son los mismos que los requerimientos y expectativas de un arrendamiento con fines comerciales, industriales o de servicios.

Esta primera distinción, quizás, pueda configurar el paso más relevante en la tarea de incorporar mejoras a la Ley Nº 18.101 de Arrendamiento de Predios Urbanos.

En cuanto al Art. 2º, que señala las materias excluidas de la aplicación de la Ley 18.101, no se proponen modificaciones.

### **5.3.2. Modificaciones propuestas al TÍTULO II de la Ley 18.101, desahucio y restitución.**

Si bien, la finalidad de este Título es reglamentar la terminación del contrato de arrendamiento, mediante el simple desahucio del arrendador, esto es, la noticia anticipada de su voluntad de poner fin al arrendamiento, junto con la consecuente restitución del inmueble arrendado; sin embargo, tal reglamentación aparece un tanto confusa, o bien, simplemente desactualizada, pues en los artículos 3°, 4° y 5°, se establece una categorización de los contratos de arrendamiento, atendiendo a su tiempo de duración; pero, dicha clasificación resulta inconsistente con sus efectos jurídicos, los cuales terminan refiriéndose a aspectos muy diferentes.

Pues bien, en un intento por desentrañar y esquematizar la lógica normativa desarrollada en estos tres artículos, los criterios implícitos serían los siguientes:

#### **1. Arrendamiento pactados “mes a mes” y los de “duración indefinida”.**

Respecto de estos contratos, de acuerdo al Art. 3°, el desahucio, sólo puede efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por Notario. A su vez, en ambos casos, el plazo de desahucio, esto es, el lapso de tiempo que ha de mediar, entre la notificación al arrendatario de la decisión del arrendador de hacer cesar el arrendamiento, y el efectivo término del contrato junto la restitución del inmueble, será de dos meses, aumentado en un mes por cada año completo que haya durado el contrato, con la limitación de orden legal, de que el señalado plazo de dos meses, más el respectivo aumento, no podrán superar en su conjunto, el tiempo total de seis meses.

#### **2. Arrendamientos “a plazo fijo” que no excedan de un año.**

En estos casos, de acuerdo al Art. 4°, la restitución del inmueble sólo puede requerirse judicialmente y, por su parte, el arrendatario tiene derecho a un plazo de dos meses, para realizar dicha restitución, sin aumento alguno.

#### **3. Arrendamientos “destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año”.**

Según el Art. 5°, en estos casos, se entiende siempre implícita la facultad de subarrendar, salvo estipulación en contrario, es decir, el arrendatario podrá siempre subarrendar, a menos que en el contrato respectivo se haya incorporado una cláusula que lo prohíba expresamente, en cuyo caso el arrendatario quedará facultado para restituir el inmueble antes del plazo originalmente pactado.

Finalmente, la ley se encarga de precisar, en las tres hipótesis antes mencionadas, que el pago la renta de arrendamiento, ha de efectuarse únicamente hasta el momento de la restitución del inmueble arrendado.

Pues bien, la referida clasificación resulta además de confusa, inconsistente, ya que inicialmente se agrupa a los contratos de arrendamiento, de acuerdo al criterio de su tiempo de duración, para determinar la forma de notificar el desahucio y solicitar la restitución del inmueble, así como los plazos para la misma; pero finalmente no hay claridad respecto de los criterios generales ni de la real motivación de sus elementos diferenciadores.

Para concluir, el artículo 5° viene a hacer una distinción especial, para el caso específico del arriendo habitacional, sin referirse a los elementos abordados en los artículos anteriores (forma de notificación del desahucio y plazo para la restitución del inmueble). Esta última norma, se encarga de establecer, para el caso específico del arriendo habitacional, una excepción al principio general contenido en el artículo 1.946 del Código Civil, en orden a que la facultad de ceder el arriendo o de subarrendar no se entiende implícita en el contrato de arrendamiento, sino que requiere autorización expresa del arrendador.

**Normas propuestas.** Conforme a las observaciones antes desarrolladas y, teniendo como ejes rectores, la necesaria distinción según la finalidad de los arrendamientos; la simplificación de los criterios de duración de los mismos; la flexibilización de las formas de notificar el desahucio; junto con agilizar la restitución del inmueble al arrendador es que, se propone reformular la redacción de los referidos artículos de la siguiente manera:

Art. 3° Arrendamiento con fines habitacionales.

3.1. En los contratos con fines habitacionales, pactados por un plazo inferior a un año, el desahucio del arrendador podrá efectuarse, mediante notificación judicial; por notificación personal efectuada mediante Notario Público; por carta certificada expedida mediante Notario Público, o por comunicación efectuada mediante los correos electrónicos señalados expresamente para dichos fines en el respectivo contrato de arrendamiento.

En todos estos casos, para los efectos de la restitución del inmueble, el arrendatario contará con el plazo dos meses, sin aumento alguno, contados desde la fecha de la respectiva notificación del desahucio.

3.2. En los contratos con fines habitacionales, pactados por un plazo igual o superior a un año, el desahucio del arrendador sólo podrá efectuarse válidamente, mediante notificación judicial; o por notificación personal efectuada por Notario Público; o bien, por carta certificada expedida mediante Notario Público.

Para los efectos de la restitución del inmueble, el arrendatario contará con el plazo tres meses, sin aumento alguno, contados desde la fecha de la respectiva notificación del desahucio.

3.3. Cuando la notificación se efectúe mediante carta certificada remitida por notario, sólo se entenderá practicada el día de la entrega efectiva de la carta a su destinatario, de acuerdo, a los registros de la respectiva oficina de correos.



Art. 4° Arrendamiento con fines no habitacionales.

4.1. En los contratos con fines no habitacionales, pactados por un plazo inferior a un año, el desahucio del arrendador podrá efectuarse, mediante notificación judicial; por notificación personal efectuada mediante Notario Público; por carta certificada expedida mediante Notario Público, o por comunicación efectuada mediante los correos electrónicos señalados expresamente para dichos fines en el respectivo contrato de arrendamiento.

En todos estos casos, para los efectos de la restitución del inmueble, el arrendatario contará con el plazo de un mes, sin aumento alguno, contados desde la fecha de la respectiva notificación del desahucio.

4.2. En los contratos con fines no habitacionales, pactados por un plazo igual o superior a un año, el desahucio del arrendador sólo podrá efectuarse válidamente, mediante notificación judicial; o por notificación personal efectuada por Notario Público; o bien, por carta certificada expedida mediante Notario Público.

Para los efectos de la restitución del inmueble, el arrendatario contará con el plazo dos meses, sin aumento alguno, contados desde la fecha de la respectiva notificación del desahucio.

4.3. Cuando la notificación se efectúe mediante carta certificada remitida por notario, sólo se entenderá practicada el día de la entrega efectiva de la carta a su destinatario, de acuerdo, a los registros de la respectiva oficina de correos.

Art. 5°. Facultades de cesión y subarriendo. Tanto en los contratos de arrendamiento para fines habitacionales, como en aquellos cuyos fines sean diversos al habitacional, cualquiera que sea la duración que las partes hayan pactado, las facultades de ceder el contrato y de subarrendar, deben ser expresamente consentidas o autorizadas por el arrendador, sea en el contrato originario o en instrumento posterior. La cesión o subarriendo celebrados en contravención a esta norma, serán inoponibles al arrendador, autorizándolo para poner término al contrato de arrendamiento.

El arrendatario, que debidamente autorizado hiciere uso de la facultad señalada en el inciso anterior, deberá notificar la respectiva cesión del contrato o el subarriendo, en su caso, al arrendador, mediante carta certificada expedida por notario público o personalmente mediante notario, al domicilio señalado en el contrato de arrendamiento originario, en caso contrario, la cesión y el subarriendo, serán inoponibles al arrendador, en los mismos términos del inciso primero.

En consecuencia, en los respectivos juicios seguidos entre arrendadores y arrendatarios, tanto el subarrendatario, como el cesionario, cuyos contratos se hayan celebrado en contravención a este artículo, no serán admitidos como partes ni como terceros coadyuvantes, independientes o excluyentes, conservando únicamente acciones personales en contra del arrendatario subarrendador.

En todo caso, no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar del inmueble en otros términos que los estipulados entre el arrendatario directo y el arrendador.

**Fundamentación de la propuesta.** En pro de la preservación de la buena fe contractual y la seguridad en el tráfico comercial y jurídico, este trabajo, propone volver al principio general del Art. 1.946 Código Civil<sup>136</sup>, el que -por lo demás- resulta coincidente con las soluciones que ha desarrollado el Derecho Comparado (Colombia, España), inclusive con el Art. 7 del Decreto Ley N° 993, “Disposiciones especiales sobre Arrendamiento de Predios Rústicos”, que contiene una norma en el mismo sentido, cuya infracción autoriza al arrendador para solicitar el término anticipado del arrendamiento.

Por su parte, en el arrendamiento de inmuebles urbanos, lamentablemente, con mayor frecuencia de la esperada, suele suceder que una vez concluido el juicio de terminación del contrato de arrendamiento, en la fase de cumplimiento de la sentencia, cuando se intenta proceder al lanzamiento del arrendatario vencido, emergen subarrendatarios (cuya existencia hasta ese momento se ignoraba) alegando la inoponibilidad de la sentencia, situación del todo absurda aun para la lógica jurídica y, por cierto, para la buena fe contractual, que sin embargo, encuentra su explicación en los primeros artículos del Código Civil, al momento de consagrar las normas sobre interpretación de la ley, específicamente, en su artículo 3º inciso 2º el cual señala que, las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren.

Esa, es la razón de ser, del Art. 11º de la Ley 18.101, cuando para hacer oponibles a los subarrendatarios, lo obrado y la sentencia recaída en los juicios de desahucio, restitución o de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta, seguidos contra el arrendatario, exige que les sea notificada la demanda, o bien, que dichos subarrendatarios deban haberse apersonado en el juicio respectivo.

Sin embargo, las consecuencias del incumplimiento del Art. 11º, son demasiado disímiles para arrendatarios y arrendadores, pues mientras que para el arrendatario-subarrendador que, incurra en falsedad respecto de la existencia de subarrendatarios, es decir, falte a “su juramento”, únicamente se expone a multas de una a sesenta unidades de fomento, según el Art. 24 N° 1 de la misma Ley 18.101.

En cambio, la sentencia que se ha dictado, sin cumplir con lo dispuesto en el Art. 11º, es simplemente inoponible al subarrendatario, de acuerdo al principio general del inciso 2º del Art. 3º del Código Civil, ya analizado. Entonces, salvo que el subarrendatario desocupe voluntariamente la propiedad, o bien, el arrendador y subarrendatario se avengan a contratar un nuevo arrendamiento, el único medio con que el arrendador cuenta para recuperar su inmueble, es iniciar un nuevo procedimiento judicial, esta vez, contra el subarrendatario.

---

<sup>136</sup> Art. 1946. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.

Las dificultades de orden práctico son enormes, incluso pudiendo llegar al punto de hacer ilusorias las pretensiones del arrendador, por cuanto las causas de la falta de notificación y emplazamiento a los subarrendatarios, no dependen de su voluntad. Ello pues, si arrendatario y subarrendatario se empeñan en defraudar al arrendador, este último no podrá advertir ni prevenir, la existencia de un contrato de subarriendo, es más, nada impide tampoco, que aun sin existir contrato de subarriendo alguno, llegaren a ocupar la propiedad arrendada falsos subarrendatarios, alegando la inoponibilidad de la sentencia, burlando así los derechos del arrendador.

Otra dificultad de orden práctico, además de saber si hay subarrendatarios o no, y que se mantiene, incluso, cuando ya se sabe que existen, es determinar la identidad de ellos para poder demandarlos, pues cabe precisar que el requisito inicial para toda demanda de orden civil, es conocer -al menos- la identidad del demandado, es decir, su nombre, domicilio y profesión u oficio<sup>137</sup>.

Esta problemática, no es cosa menor, pues se asimila a la problemática de los denominados "Okupa", cuya primera dificultad, además de la lentitud de los procesos judiciales, estriba en que la persona que intenta recuperar su inmueble desconoce la individualización de las personas que ilegalmente detentan su propiedad, siendo bastante improbable, que aquéllos le suministren dicha información de manera espontánea.

El cuadro antes descrito, además de gravoso para el arrendador, resulta particularmente contrario a la estructura y raciocinio jurídicos de la misma Ley N° 18.101, la que contiene en el numeral 2° de su artículo 8°, la presunción de derecho (que no admite prueba en contrario) de que el domicilio del arrendatario demandado, invariablemente, corresponde al inmueble arrendado, por lo que resulta carente de toda lógica y justificación, que los subarrendatarios aleguen la inoponibilidad de la sentencia dictada en contra del arrendatario principal, como si en términos materiales, pudiera efectivamente concebirse que no tuvieron conocimiento de la existencia del juicio en cuestión.

En este estado de cosas, lo cierto es que la norma del actual artículo 5° de la Ley N° 18.101, aporta un factor de inestabilidad en la dinámica de la contratación del arrendamiento, por cuando apartándose del principio general contenido en el Código Civil, permite que se concreten cesiones del contrato de arrendamiento y subarrendamientos, sin el conocimiento del arrendador, inclusive en contra de su voluntad, con las perjudiciales consecuencias descritas en este apartado.

Respecto del Art. 6° de la Ley 18.101, este trabajo propone conservar su redacción.

---

<sup>137</sup> Código de Procedimiento Civil, Art. 254. La demanda debe contener:

1°. La designación del Tribunal ante quien se entabla;

2°. El nombre, domicilio y profesión u oficio del demandante y de las personas que lo representen, y la naturaleza de la representación;

**3°. El nombre, domicilio y profesión u oficio del demandado;**

4°. La exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya; y

5°. La enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se someten al fallo del tribunal.

### **5.3.3. Modificaciones propuestas al TÍTULO III de la Ley 18.101 De la competencia y del procedimiento.**

Del total de veinticinco artículos que componen la Ley N° 18.101, sin contar sus tres “disposiciones varias” referidas a otras normas y dos “transitorias”, lo concreto es que doce de dichos artículos están dedicados al procedimiento jurisdiccional, diseñado para el conocimiento de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento. A su vez, dentro de este mismo Título, su artículo 8° contiene diez numerales, con disposiciones que regulan en detalle dicho procedimiento judicial, por lo que podríamos decir que el número total de disposiciones de la Ley N° 18.101, en rigor, corresponde a treinta y cuatro, de las cuales veintiuno, están dedicadas exclusivamente al procedimiento judicial, lo que da cuenta de una normativa de arrendamiento urbano, eminentemente procesal. Así, de esta manera, las modificaciones que plantea este trabajo, se concentran en el Título III, con el fin de generar su reestructuración.

El artículo 7°, con el que se inicia este Título III, indica el ámbito de aplicación del mismo, con la prevención de que la enumeración de tales materias, no es taxativa, pues su numeral 6° establece una aplicación amplia y de alcance general, esto es, las normas de dicho Título se aplicarán, en general, a todos los juicios derivados de los contratos de arrendamientos de inmuebles, señalados en el Art. 1° (inmuebles ubicados dentro del radio urbano y aquéllos ubicados fuera de éste, siempre que no excedan de una hectárea) y, deberán aplicarse especialmente, a los siguientes juicios: 1.- Desahucio; 2.- Terminación del arrendamiento; 3.- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 4.- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador; 5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y 6.- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

La redacción del artículo, en comento, aparece como suficiente y clara respecto del espectro de problemáticas que pueden surgir de los contratos de arrendamiento, en consecuencia este trabajo no plantea modificaciones al mismo.

#### **Modificación del Artículo 8°.**

Este artículo es bastante extenso, pues contiene diez numerales dedicados a tratar en detalle el procedimiento judicial, al que han de someterse los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento, tal como lo indica la enumeración del Art. 7.

Artículo 8°- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se regirán por las reglas siguientes:

- 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.

Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación;

2) 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 dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;

3) En la demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante. Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se presentará en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia;

4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a conciliación;

5) En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvenición se dará traslado a la demandante, la que podrá contestar de inmediato o reservar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número 6) del presente artículo. En ambos casos, la reconvenición será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal;

6) En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación.

Si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia.

Si se hubiere deducido demanda reconvenzional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los 5 días siguientes, a objeto de proceder a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad a lo establecido en el presente artículo. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiere ser rendida en el acto;

7) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia;

8) Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia,

conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla;

9) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.

Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.

En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado, y

10) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales.

#### **5.3.4. Propuesta de nueva redacción para el Artículo 8° de la Ley N° 18.101.**

Artículo 8. El procedimiento sumario<sup>138</sup> especial, para la resolución de controversias derivadas del arrendamiento de inmuebles urbanos, comenzará por demanda escrita del actor, sin perjuicio de la solicitud de medidas prejudiciales, sean ellas preparatorias, probatorias, y aun, precautorias.

Este procedimiento se regirá por los principios dispositivo; de bilateralidad de la audiencia; buena fe procesal; de continuidad y concentración; celeridad y economía procesal; de protección o trascendencia y publicidad.

El Juez será el director del procedimiento, esto es, será el responsable de su avance útil, sin dilaciones, y de su pronta conclusión. Para tales fines, el Juez deberá presidir personalmente, tanto la Audiencia Sumaria, como las diligencias o audiencias de prueba anticipada y la excepcional audiencia complementaria, según sea el caso, procediendo a dictar su sentencia únicamente sobre la base de las pruebas rendidas en tales audiencias y diligencias, con expresa prohibición de delegar sus funciones, bajo sanción de nulidad insubsanable, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria que corresponda.

Primarán en este procedimiento las reglas de intermediación, esto es, el contacto directo entre la persona física del Juez, las partes y la prueba; la ejecución provisoria de las sentencias; la oralidad en el desarrollo de las audiencias; sin perjuicio, de la escrituración de la demanda, contestación, sentencia definitiva y otras resoluciones, solicitudes y recursos, pronunciados o planteados, fuera de audiencia, así como de la tramitación ante el segundo grado jurisdiccional.

---

<sup>138</sup> El nuevo procedimiento propuesto en este apartado, adopta como base el modelo de "Procedimiento Sumario", contemplado en el Proyecto de Código Procesal Civil, Libro II, Título II Arts. 352 a 358, precisamente por la intención de sincronizar y hacer coherente las mejoras planteadas en este trabajo con el referido Proyecto. Fuente: Ministerio de Justicia, Gobierno de Chile. (2013). "Proyecto de Ley. Nuevo Código Procesal Civil". 27.07.2018, de Ministerio de Justicia. Sitio web: <http://rpc.minjusticia.gob.cl/media/2013/04/Proyecto-de-Ley-de-Nuevo-Codigo-Procesal-Civil.pdf>

Artículo 8.1.- Forma y Contenido de la demanda. La demanda deberá contener los siguientes requisitos:

1. La designación del tribunal;
2. El nombre, apellidos, cédula de identidad o rol único tributario, profesión u oficio y domicilio del demandante y, en su caso, de su representante, así como la naturaleza de dicha representación. Deberá indicar, además, un domicilio dentro del radio urbano correspondiente al territorio jurisdiccional del tribunal;
3. El nombre, apellidos y domicilio del demandado; y, si se conocieren, su cédula de identidad o rol único tributario y profesión u oficio; así como la individualización en los mismos términos de su representante legal o convencional, si procediere;
4. La exposición clara, de cada uno de los hechos y fundamentos de derecho, en que se apoya la pretensión del demandante;
5. La indicación precisa de cada uno de los medios de prueba, a través de los cuales se acreditarán los hechos en que se apoya la demanda;
6. La enunciación precisa y clara, de las peticiones concretas sometidas a la decisión del Tribunal.

Artículo 8.2.- Acompañamiento de prueba documental con la demanda. El actor deberá acompañar en su demanda toda la prueba documental que hará valer en el procedimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.12.

Si no se dispusiera de alguno de esos documentos, deberá reseñar su contenido en la misma demanda, indicar con precisión el lugar en que se encuentren, o bien, la persona que los tuviere y, solicitar las medidas necesarias para su incorporación al proceso, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 8.3, a más tardar en la Audiencia Sumaria respectiva, única oportunidad en que podrá impugnarse el documento así incorporado.

Los documentos acompañados serán incorporados al expediente judicial, sea este último en soporte papel o carpeta electrónica, o si la naturaleza o condición de aquéllos, no lo hiciere posible, serán guardados en la Custodia del Tribunal.

Artículo 8.3.- Exhibición de documentos en poder de la contraparte o de terceros. Podrá decretarse, a solicitud de parte, la exhibición de documentos que existan en poder de la otra parte o de un tercero, sea este un organismo público o privado, con tal que, guarden efectiva y directa relación con la cuestión debatida y no revistan el carácter de secretos o reservados, en conformidad a la ley.

Cuando la exhibición haya de hacerse por un tercero, podrá éste exigir que, en su propio domicilio, establecimiento u oficina, se obtenga testimonio de los documentos por un ministro de fe.

Del documento exhibido, se dejará copia fiel para su incorporación al expediente judicial respectivo, o si ello no fuera posible, atendida la naturaleza del documento respectivo, se guardará la referida copia en la Custodia del Tribunal.

Los gastos que la exhibición haga necesarios, serán de cuenta del que la solicite, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre el pago de las costas.

El tribunal podrá dar por acreditados, los hechos que se pretendan probar mediante la exhibición de documentos que se encuentren en poder de la contraparte, si esta última, injustificadamente no cumpliera con este deber en los términos y oportunidad señalados por el tribunal, habiéndosele apercibido en ese sentido en la resolución que hubiere ordenado la diligencia.

Si el tercero a quien incumba el cumplimiento de la exhibición, desobedeciere sin justa causa la diligencia requerida, conociendo la información que se le solicita o existiendo en su poder los documentos, el tribunal podrá apremiarlo con el pago de multas que no excedan de diez unidades tributarias mensuales, sin perjuicio de repetir el apremio, hasta obtener el cumplimiento de la diligencia.

Tratándose de documentos en poder de la contraparte, además de los apremios indicados en el inciso precedente, ésta última perderá el derecho de hacerlos valer después, salvo que la otra parte los haga también valer en apoyo de su defensa, o si se justifica o aparece de manifiesto que no los pudo exhibir antes, o si se refieren a hechos distintos de aquellos que motivaron la solicitud de exhibición, todo ello, sin perjuicio de los apremios contemplados en el Párrafo 2º, Título II, del Libro I del Código de Comercio.

Artículo 8.4.- Ofrecimiento concreto de prueba testimonial, pericial y de otros medios probatorios. El actor en su demanda, deberá indicar con precisión, todos los medios de prueba de que se valdrá, incluyendo el nombre, apellidos, profesión u oficio, cédula de identidad, si se supiere, y domicilio de los testigos y de los peritos que presentará a declarar en juicio, solicitando su diligenciamiento, si correspondiere. Señalará, asimismo, con claridad y precisión los hechos sobre los cuales recaerán las declaraciones de testigos y peritos e indicará, pormenorizadamente, los que se acreditarán con los restantes medios, de modo que el tribunal pueda ejercer las facultades que le confiere el artículo 8.5.

Asimismo, el actor podrá solicitar en la demanda la práctica de prueba anticipada que estime necesaria, señalando las razones que justifican dicha petición, en conformidad a lo establecido en el artículo 8.8, y manifestar si hará uso de la facultad que le confieren los artículos 8.6 y 8.7, requiriendo su diligenciamiento.



Artículo 8.5.- Exclusión de prueba. Durante la Audiencia Sumaria, el Juez ordenará que se excluyan de ser rendidas en el juicio aquellas pruebas que fueren manifiestamente impertinentes o no idóneas; las que tuvieren por objeto acreditar hechos públicos y notorios; las que resultaren sobreabundantes; las que hayan sido obtenidas con infracción de garantías fundamentales o hubieren sido declaradas nulas y aquellas que recaigan sobre hechos no controvertidos, a menos que, en este último caso, se tratare de cuestiones indisponibles para las partes. Las demás pruebas, serán admitidas y se ordenará su producción en la misma Audiencia Sumaria.

Artículo 8.6.- Declaración voluntaria de la propia parte. Las partes podrán declarar voluntariamente ante el tribunal que conoce del asunto, en la Audiencia Sumaria, debiendo solicitarlo en los escritos principales del período de discusión.

La declaración será prestada personalmente y bajo juramento o promesa de decir verdad, se extenderá por el tiempo que determine el tribunal y solo podrá versar sobre los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos que sean materia del pleito.

La contraparte tendrá derecho a dirigir las preguntas y conainterrogaciones, que estime pertinentes, aplicándose en este caso lo previsto en el inciso final del artículo 8.7.

En caso de existir pluralidad de partes activas o pasivas y, todas o varias de ellas, soliciten prestar voluntariamente declaración, el tribunal podrá restringir este derecho cuando estime que de sus declaraciones pueda resultar una reiteración inútil sobre los mismos hechos o circunstancias.

Artículo 8.7.- Procedencia de la declaración de la contraparte. Cada parte podrá solicitar al juez la declaración verbal, de su contendor, sobre hechos y circunstancias que guarden directa relación con el objeto del juicio, según explicitará en la solicitud respectiva.

Si los demandantes o demandados fueren varios y se solicitare la citación a declarar en juicio de muchos o de todos ellos, el juez podrá reducir el número de quienes habrán de comparecer, en especial cuando estime que de sus declaraciones pueda resultar una reiteración inútil sobre los mismos hechos o circunstancias.

Las personas naturales que fueren parte en el juicio, estarán obligadas a concurrir personalmente a declarar, si así lo exigiere expresamente su contraparte y fueren citadas para ser interrogadas acerca de hechos percibidos personalmente por ellas. Si no se hubiere exigido la comparecencia personal, podrán designar especialmente y por escrito un mandatario para tal objeto, el que se entenderá que las representa para todos los efectos legales relacionados con la diligencia.

Las personas jurídicas y demás entidades con capacidad para ser parte declararán por medio de sus representantes o apoderados con facultades suficientes, sin perjuicio de poder designar un mandatario especial en los términos previstos en el inciso anterior. Podrá exigirse la declaración

del mandatario judicial de la parte sobre hechos personales suyos en el juicio, aun cuando no tuviere poder para prestar esa declaración.

Antes de responder una pregunta determinada, el apoderado del declarante podrá oponerse a su formulación, si estima que aquélla resulta impertinente, reiterativa o inductiva, debiendo el juez resolver de plano o previo debate.

Artículo 8.8.- Prueba anticipada. Antes del inicio del procedimiento, con el fin de preparar la entrada en el mismo, y aun en los escritos principales del período de discusión, cualquiera de las partes podrá solicitar al tribunal la práctica anticipada de algún acto de prueba cuando exista el temor fundado de que, por causa de las personas o por el estado de las cosas, pudiera resultar imposible o muy difícil la producción o rendición de esa prueba en la Audiencia Sumaria. Dichas pruebas serán rendidas de acuerdo al procedimiento previsto para las Medidas Prejudiciales Probatorias, previstas en el Código de Procedimiento Civil, o bien, según corresponda, en el Código Procesal Civil, en caso que este último haya entrado en vigencia, al momento de ser concedida la correspondiente solicitud de Prueba Anticipada.

Artículo 8.9.- Sanción a la falta de ofrecimiento oportuno de prueba. No se podrá ofrecer ni producir prueba alguna fuera de las oportunidades previstas en la ley.

Artículo 8.10.- Modificación de la demanda. El actor podrá modificar la demanda, antes de que haya sido contestada. Estas modificaciones se considerarán como una demanda nueva para los efectos de su notificación, y solo desde la fecha en que esta diligencia se practique correrá el término para su contestación.

Artículo 8.11.- Alegaciones complementarias. Las partes no podrán alterar el contenido de la demanda, de la contestación y, en su caso, de la demanda reconvenzional, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.10 precedente.

Con todo, en la Audiencia Sumaria, podrán efectuar las alegaciones que estimen procedentes, en relación con lo expuesto por la parte contraria, únicamente para efectos de aclarar, precisar o modificar las pretensiones o defensas formuladas, pero sin que puedan alterar sustancialmente las pretensiones o defensas originalmente planteadas, en cuyo caso, dichas alteraciones serán rechazadas de plano. Se entiende por alteración sustancial de una pretensión o defensa, toda modificación de los sujetos de la misma, ya sea el activo o el pasivo; del objeto pedido; o bien, de su causa de pedir.

En todo caso, el tribunal deberá conceder siempre a ambas partes, la oportunidad para ejercer sus facultades de contradicción y prueba correspondientes.

Artículo 8.12.- Alegación de hechos nuevos o desconocidos y ampliación de prueba. Si con posterioridad a la notificación de la demanda; o después de la contestación a la misma; o bien, de la notificación de la reconvención, en su caso, ocurriese algún hecho nuevo de relevancia para fundamentar las pretensiones o defensas de las partes y la decisión del asunto controvertido, o hubiese llegado noticia de un hecho relevante para dicha decisión, que las partes no hayan podido ni debido conocer con anterioridad, podrán éstas, alegarlo durante el curso del proceso por escrito o, a más tardar, en la Audiencia Sumaria respectiva, ofreciendo las pruebas necesarias para acreditarlo.

En todos estos casos, el tribunal podrá rechazar de plano la solicitud, cuando no se justifique la imposibilidad de alegar el hecho en la oportunidad procesal prevista por la ley, o simplemente, se trate de un hecho que carezca de relevancia para la decisión del asunto controvertido.

Tratándose de hechos nuevos expuestos por el demandado, al contestar la demanda principal o en la demanda reconvencional, en su caso, el demandante principal podrá, en la Audiencia Sumaria, acompañar aquellos documentos y ofrecer los demás medios de prueba complementarios, cuyo interés o relevancia se ponga de manifiesto a consecuencia de las afirmaciones o alegaciones efectuadas por el demandado en su contestación o reconvención, según sea el caso.

Artículo 8.13.- Control de admisibilidad de la demanda. Presentada la demanda, el Tribunal efectuará un examen de admisibilidad. En el caso que la demanda incumpla con los requisitos formales previstos en el artículo 8.1, el Tribunal ordenará al actor, subsanar los defectos u omisiones de su presentación, dentro del plazo fatal de diez días, bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la demanda, para todos los efectos legales.

Si el tribunal estimare que la demanda no puede ser admitida a tramitación por carecer de jurisdicción o de competencia absoluta; existencia de litispendencia; por 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 así, de plano, siempre que consten en forma manifiesta del expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, expresando siempre los fundamentos de su decisión, en la resolución que declare inadmisibile la demanda.

La resolución que declare inadmisibile la demanda, será siempre susceptible de los recursos de reposición, con apelación subsidiaria, los que deberán interponerse dentro de quinto día.

En caso de concederse la apelación subsidiaria, el tribunal ordenará que tanto la resolución impugnada, como aquélla que concede la apelación, sean notificadas conjuntamente al demandado, antes que se eleven los antecedentes al tribunal superior.

La resolución que declare la inadmisibilidat de la demanda tendrá siempre eficacia para ambas partes.

Artículo 8.14.- Efectos de la presentación de la demanda. La declaración de admisibilidad de la demanda radicará el asunto, desde la fecha de su presentación, ante el tribunal que la hubiere admitido a tramitación. Sin embargo, los efectos civiles y procesales, tales como la interrupción de la prescripción, estado de litis pendencia, entre otros, solo se generarán a partir de la válida notificación de la demanda.

Artículo 8.15.- Traslado de la demanda y citación a Audiencia Sumaria. Declarada admisible la demanda, el tribunal conferirá traslado de ella al demandado, citando a las partes a una Audiencia Sumaria, la que tendrá lugar en un plazo no inferior a veinticinco ni superior a treinta y cinco días contados desde la fecha de la resolución. Esta indicará el día y hora en que se realizará la audiencia. La demanda se notificará con a lo menos quince días de anticipación a la fecha de la referida audiencia.

La falta de comparecencia del demandado o del demandante a la audiencia sumaria, producirá los efectos previstos en los artículos 8.17 y 8.18 respectivamente.

Artículo 8.16.- Notificación de la demanda. La notificación de la demanda deberá realizarse personalmente al demandado, si fuere la primera notificación que se le hubiere de practicar en el proceso. En los demás casos, la demanda será notificada por cédula, excepto la demanda reconvenzional, que se notificará por el Estado Diario al demandante principal, o bien, a través del medio que este hubiere propuesto en su demanda y que el Tribunal hubiere autorizado. Procederá la notificación personal subsidiaria, sin previo decreto judicial, si el demandado es buscado en dos días distintos, en el domicilio señalado en el contrato de arrendamiento, bastando para acreditar dichas circunstancias la certificación del ministro de fe a cargo de la diligencia. Tratándose del arrendatario o subarrendatario, procederá dicha notificación aun cuando no se encuentren en el lugar del juicio.

En el caso del arrendatario y del subarrendatario, se presumirá de Derecho que su domicilio corresponde al inmueble arrendado, y en el caso del arrendador, el señalado en el respectivo contrato de arrendamiento, salvo que habiendo este último modificado su domicilio, hubiere noticiado expresamente al arrendatario mediante carta certificada, expedida mediante Notario Público.

Artículo 8.17.- Rebeldía. Cuando el demandado, legalmente notificado y emplazado, no conteste la demanda dentro del plazo señalado en el artículo 8.20., el tribunal tendrá por evacuado el trámite de la contestación de la demanda y el proceso se seguirá en su rebeldía, por el solo ministerio de la ley, aun cuando comparezca a la Audiencia Sumaria correspondiente.

La rebeldía del demandado importará la contestación ficta de la demanda, esto es, una negación de los hechos afirmados por el actor en su demanda; sin embargo, no podrá rendir alguna prueba en juicio, salvo en la forma y oportunidad previsto en el Artículo 8.12, en este último caso, únicamente si hubiere comparecido efectivamente a la Audiencia Sumaria respectiva.

No será necesario notificarle al demandado rebelde las resoluciones que se dicten durante el curso del proceso, las que producirán efectos a su respecto, desde que se pronuncien, con excepción de la sentencia definitiva de primer grado jurisdiccional y de la resolución que ordene el cumplimiento incidental de misma, las que deberán ser notificadas por cédula.

El demandado rebelde podrá comparecer en cualquier estado del proceso, pero respetando todo lo obrado con anterioridad.

Si el demandado, habiendo contestado la demanda dentro de plazo legal, no compareciere a la Audiencia Sumaria, se tendrá por evacuada dicha contestación en tiempo y forma; sin embargo, habrán precluido, tanto su derecho a incorporar la prueba ofrecida en dicha contestación, como el ejercicio de toda otra facultad o petición que debieron plantearse en la referida audiencia sumaria.

Artículo 8.18.- Inasistencia del Demandante. La inasistencia del Demandante a la Audiencia Sumaria producirá la caducidad del procedimiento en los términos establecidos en el artículo 8.19 siguiente. Igual sanción tendrá la inasistencia del demandado respecto de su demanda reconvenional.

Artículo 8.19.- Caducidad del procedimiento. El tribunal decretará de oficio la caducidad del procedimiento, ordenando el archivo de los antecedentes, en uno cualquiera de los casos siguientes:

a) Si dentro del término de quince días contados desde el vencimiento del plazo de suspensión acordado por las partes, en el primer grado jurisdiccional, ninguna de ellas instare por la reanudación del procedimiento;

b) Si no hubiere podido celebrarse la Audiencia Sumaria, a raíz de la falta de comparecencia de todas las partes del procedimiento, y ninguna de ellas hubiere efectuado igual solicitud a la prevista en la letra a) precedente. En tal caso, el plazo de quince días se contará desde la fecha en que la Audiencia respectiva debió celebrarse.

c) Si el actor no proporcionare, los antecedentes necesarios para la notificación al demandado, de la resolución recaída en la primera gestión del juicio o, no solicitare la realización de las diligencias necesarias para dichos efectos, dentro del plazo que el tribunal establezca, el que no podrá ser inferior a treinta días.

La resolución que declare la caducidad del procedimiento, pondrá término al primer o único grado jurisdiccional y a los recursos que se encontraren en trámite ante otros grados jurisdiccionales, pero no extinguirá las acciones o excepciones de las partes, las que podrán ejercerse o presentarse en un nuevo juicio. En este último caso, no podrán hacerse valer los actos procesales del procedimiento cuya caducidad se hubiere declarado, a menos que se tratare de actos o contratos de los que resulten derechos definitivamente constituidos a favor de las partes o de terceros.

Artículo 8.20.- Contestación de la demanda y demanda reconvenional. El demandado deberá contestar la demanda por escrito, con al menos cinco días de anticipación a la fecha de realización de la Audiencia Sumaria. En dicha contestación, el demandado deberá interponer conjuntamente, tanto sus excepciones previas, como las alegaciones de fondo, esto es, sus excepciones perentorias y otras defensas. Si desea reconvenir, en el caso que ello sea procedente, deberá hacerlo de la misma forma, conjuntamente con la contestación de la demanda.

A la contestación y a la demanda reconvenional le serán aplicables los artículos 8.9, 8.16 y 8.22 respectivamente.

Solo procederá la reconvenición en los términos del inciso segundo del artículo 8.26.

Artículo 8.21.- Carga de controvertir los hechos afirmados en la demanda y los documentos acompañados por el actor y su sanción. En la contestación de la demanda, deberá el demandado pronunciarse categórica y precisamente, sobre la veracidad de los hechos alegados en la demanda y sobre la autenticidad, integridad y validez de los documentos que en ella se hubieren acompañado.

El silencio del demandado, así como sus afirmaciones ambiguas o evasivas en la contestación, podrán ser considerados por el tribunal en su sentencia, como admisión tácita de los hechos que le sean perjudiciales, así como admisión tácita de la autenticidad, integridad y validez de los documentos acompañados en la demanda.

Idénticas cargas deberá asumir el actor, respecto de los hechos afirmados y documentos acompañados en la demanda reconvenional, en la forma y oportunidad previstas en el numeral 3° del artículo 8.27.

Artículo 8.22.- Acompañamiento de prueba documental y ofrecimiento de las otras pruebas en la contestación. El demandado deberá acompañar en su contestación, toda la prueba documental de que se intente valer, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 8.12.

Si no dispusiera de alguno de esos documentos, deberá reseñar su contenido en la contestación e indicar con precisión el lugar en que se encuentra o persona que los tuviere, solicitando las medidas pertinentes para su incorporación al proceso, en conformidad a lo dispuesto en el Artículo 8.3., la que deberá tener lugar a más tardar en la Audiencia Sumaria, única oportunidad en la que podrá impugnarse el documento agregado.

Los documentos acompañados serán incorporados al expediente judicial, sea este último en soporte papel o carpeta electrónica, o si la naturaleza o condición de aquéllos, no lo hiciere posible, serán guardados en la Custodia del Tribunal.

Asimismo, deberá con precisión indicar en la contestación todos los restantes medios de prueba de que se valdrá, incluyendo el nombre, apellidos, profesión u oficio, cédula de identidad, si se supiere, y domicilio de los testigos y de los peritos que presentará a declarar en juicio y solicitar su

diligenciamiento si corresponde. Señalará, del mismo modo, con claridad y precisión, los hechos sobre los cuales recaerán las declaraciones de dichos testigos y peritos e indicará, pormenorizadamente, los que se acreditarán con los restantes medios, de modo que el tribunal pueda ejercer las facultades que le confiere el Artículo 8.5.

El demandado podrá solicitar, en la contestación de la demanda, la práctica de prueba anticipada que estime necesaria, señalando las razones que justifican dicha solicitud en conformidad a lo establecido en el Artículo 8.8, y manifestar si hará uso de la facultad que le confieren los artículos 8.6 y 8.7, pidiendo su diligenciamiento.

El demandado, no podrá producir ni ofrecer medio de prueba alguno, fuera de las oportunidades previstas en la ley.

Artículo 8.23.- Excepciones previas. El demandado en la contestación de la demanda, puede oponer como excepciones previas, las siguientes:

1. La falta de jurisdicción o la incompetencia del tribunal;
2. La litispendencia;
3. La ineptitud del libelo, por incumplimiento de los requisitos señalados en el Artículo 8.1.
4. La incapacidad del actor, o la falta de personería o representación del que comparece a su nombre;
5. La falta de constitución de un litisconsorcio necesario, sea activo o pasivo;
6. La prescripción de la acción;
7. La caducidad del derecho;
8. La cosa juzgada;
9. La falta manifiesta de legitimación;
10. El pago efectivo de la deuda;
11. El beneficio de excusión, y
12. Cualquier otro defecto que pudiera afectar la existencia, validez o eficacia del proceso.

Artículo 8.24.-Tramitación y fallo de las excepciones previas. De las excepciones previas, oportunamente deducidas, se dará traslado al actor, quien deberá evacuarlo en la Audiencia Sumaria.

La tramitación restante se ajustará a la contemplada para los incidentes promovidos en audiencia.

Excepcionalmente, si dichas excepciones previas, se fundan en hechos que consten en el proceso o sean de pública notoriedad, el Tribunal las fallará de plano.

Artículo 8.25.- Efectos de la resolución que se pronuncia sobre excepciones previas. La resolución que acoja la excepción previa, determinará los efectos de tal decisión, esto es, el estado en que ha de quedar el procedimiento y, en su caso, la forma en que continuará el mismo.

Artículo 8.26.- Demanda reconvenional<sup>139</sup>. La reconvenición deberá formularse por escrito, junto con la contestación de la demanda y ha de cumplir con los mismos requisitos y contenido establecidos en el artículo 8.1, respecto de la demanda principal.

La reconvenición solo podrá hacerse valer cuando la pretensión invocada pueda tramitarse dentro del mismo procedimiento; el tribunal posea competencia absoluta para conocer de la reconvenición estimada como demanda, y se fundamente en los mismos hechos que esta última, o se encuentre en una relación de conexión tal con ella, que de haberse formulado en proceso separado, sería procedente su acumulación, o simplemente, se encuentre íntimamente ligada con la demanda principal.

De la reconvenición se dará traslado al demandante, a fin de que conteste en la Audiencia Sumaria respectiva, pudiendo éste adoptar las mismas actitudes que el demandado respecto de la demanda principal, en la forma y con los requisitos previstos al efecto. Las excepciones previas que deduzca el demandado reconvenional, se sujetarán a la tramitación establecida en el Artículo 8.24.

Artículo 8.27.- Desarrollo de la audiencia sumaria. En la audiencia sumaria, se concentrarán las siguientes actuaciones procesales:

1. El tribunal hará una síntesis del contenido de la demanda, así como de la contestación y, en su caso, de la demanda reconvenional.
2. Se ratificará la demanda y, si las hubiere, la contestación y la reconvenición.
3. El demandante contestará la demanda reconvenional y podrá oponer las excepciones previas que estime procedentes. En su contestación deberá el actor pronunciarse categóricamente respecto de los hechos y documentos, contenidos y acompañados en la reconvenición. Su silencio, así como las afirmaciones ambiguas o evasivas, podrán ser consideradas por el Tribunal, como tácita admisión de los referidos hechos o de la autenticidad, integridad y validez de tales documentos.
4. El tribunal, después de oír al actor y al demandante reconvenional, en su caso, resolverá las excepciones previas opuestas, tanto a la demanda principal, como a la reconvenional, que no se hubieren resuelto de plano, según corresponda.

---

<sup>139</sup> Como necesaria explicación para los lectores pertenecientes a áreas del conocimiento distintas del Derecho, cabe precisar que la "reconvenición", en este caso, no es otra cosa que "la demanda del demandado". La otra acepción del vocablo "reconvenición", es la empleada en el Art. 1977 del Código Civil, como sinónimo de "requerimiento de pago".



Para efectos de resolver las señaladas excepciones previas, fijará los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que requieran de prueba y recibirá en la misma audiencia sumaria, la que ofrezcan las partes.

Con todo, el tribunal podrá omitir el pronunciamiento respecto de las excepciones previas previstas en los numerales 6° prescripción de la acción; 7° caducidad del derecho; 8° cosa juzgada; 9° falta manifiesta de legitimación, todas del Artículo 8.23, y reservar su resolución para la sentencia definitiva, si los antecedentes que existieren en el proceso fueren insuficientes para emitir su resolución respecto de ellas;

5. Una vez resueltas las excepciones previas, el Tribunal, esta vez, respecto de la cuestión principal, determinará el objeto del juicio y fijará los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deben ser probados, y se pronunciará sobre las convenciones probatorias que las partes hayan acordado.

6. Después de escuchar a las partes, determinará las pruebas que deberán rendirse en esta audiencia y ejercerá la facultad de exclusión de prueba prevista en el Art. 8.5.

7. La prueba se rendirá en el orden que acuerden las partes, a falta de dicho acuerdo, producirá su prueba el demandante, luego el demandado y los terceros que hayan sido admitidos en el procedimiento. Finalmente se rendirá la prueba ordenada por el Tribunal.

El juez dirigirá personalmente la Audiencia Sumaria, sin que sea admisible bajo ningún punto o circunstancia la delegación de funciones, bajo sanción de nulidad insubsanable y medidas disciplinarias. Por esta razón, la prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa.

Así mismo, recibirá la prueba producida por las partes, interrogará personalmente a las partes, testigos, peritos, sin perjuicio, de las preguntas, repreguntas y conainterrogaciones de las partes.

Rendida la prueba, las partes formularán, verbal y brevemente, las observaciones que ella les merezca, teniendo cada una, derecho a una segunda intervención para hacerse cargo, si lo estimare, de las afirmaciones expuestas por las restantes.

8. El tribunal deberá llamar a las partes a conciliación, siempre que se trate de derechos respecto de los cuales sea admisible la transacción. El juez deberá proponer personalmente bases de arreglo y actuará como amigable componedor. Las opiniones que emita con tal propósito no lo inhabilitarán para seguir conociendo de la causa.

9. Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de esta, cualquiera sea la naturaleza de la cuestión que en ellos se plantee. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o solo sobre estos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.

Artículo 8.28.- Contrapruebas. Excepcionalmente, si con ocasión de la rendición de una prueba determinante se suscitare alguna cuestión relacionada con su autenticidad, veracidad, integridad o validez, que no hubiere sido posible prever con anterioridad, el tribunal podrá autorizar la presentación de nuevas pruebas destinadas a esclarecer esos puntos, aunque ellas no hubieren sido ofrecidas oportunamente y siempre que no hubiere sido posible prever su necesidad.

Las pruebas cuya rendición se haya autorizado conforme al presente artículo, podrán rendirse únicamente, en la Audiencia Complementaria prevista en el Artículo 8.31.

Artículo 8.29.- Iniciativa Probatoria del Tribunal. Durante de la Audiencia Sumaria, el Juez de oficio, podrá ordenar las diligencias probatorias que estime necesarias para el esclarecimiento de los hechos controvertidos. Las partes podrán solicitar, en ese mismo acto, una contraprueba, en los términos del Art. 8.28. Con todo, la iniciativa probatoria del Juez, únicamente puede recaer respecto de los hechos alegados, en tiempo y forma por las partes, y su ejercicio en ningún caso puede alterar el mérito del proceso, esto es, lo efectivamente pedido por las partes ni sus respectivas causas de pedir.

Artículo 8.30.- Continuidad de Audiencia Sumaria y tutela jurisdiccional efectiva. La Audiencia Sumaria se desarrollará de manera ininterrumpida y, no será motivo para su suspensión, la falta de comparecencia de testigos, peritos o la falta de acompañamiento de cualquier medio de prueba.

A fin de resguardar, la garantía constitucional del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, tampoco será motivo para la suspensión de la Audiencia Sumaria, la falta o insuficiencia de medios tecnológicos por parte del Tribunal, para el registro de las actuaciones respectivas, tales como interrupciones o suspensiones de su sistema computacional o del suministro de energía eléctrica<sup>140</sup>.

En situaciones como las antes descritas, el Juez en su calidad de Director del Proceso, adoptará las medidas conducentes a suplir tales carencias, por medios análogos o alternativos, como es el caso de los computadores personales portátiles, máquinas de escribir, registros manuscritos u otros sistemas de registro de sonido, con tal que se adopten los resguardos necesarios para garantizar, la fidelidad de lo actuado en la audiencia y el principio de publicidad.

---

<sup>140</sup> Bonet Navarro, José (abril, 2007). "El proceso civil español como modelo procesal de oralidad". Charla impartida en la Facultad de Derecho de la P. U. Católica de Chile, Santiago de Chile. Consultado el profesor Bonet, sobre qué sucedía en España, cuanto ocurrían imprevistos tales como cortes del suministro eléctrico o fallas en los sistemas computacionales (las denominadas "caídas de sistema"), su respuesta fue tan sencilla como lógica: "con el auxilio de un taquígrafo, computador portátil tipo Notebook, o incluso máquina de escribir, se levanta un acta sucinta de todo lo obrado y, la audiencia se realiza de todas maneras". Por ello, este trabajo estima como indispensable que -al menos- la Ley precise que la Función Jurisdiccional, no puede ser condicionada por la mayor o menor disponibilidad de los sistemas computacionales o del suministro de energía eléctrica. Desafortunadamente, en nuestro país, es frecuente que las audiencias judiciales y otros trámites urgentes hayan de suspenderse, únicamente porque "se cayó el sistema computacional" o por un simple corte del suministro eléctrico. El profesor José Bonet Navarro es Doctor en Derecho de la Universidad de Valencia, Profesor de Derecho Procesal de la misma Universidad y se desempeñó como Magistrado de la Audiencia Provincial de Valencia.

Artículo 8.31.- Audiencia Complementaria. Excepcionalmente y, por una sola vez, el Tribunal podrá disponer la práctica de una audiencia complementaria, en los siguientes casos:

1. Cuando por la extensión de las diligencias practicadas o de las pruebas rendidas, o bien, por caso fortuito o fuerza mayor, no fuere posible concluir la Audiencia Sumaria, en el mismo día de su inicio. Sin perjuicio de la práctica de aquellas diligencias probatorias que, por su naturaleza, deban desarrollarse necesariamente fuera de audiencia, como por ejemplo Reconocimientos Periciales y la Inspección Personal del Tribunal.

2. En los casos de alegación de hechos nuevos o desconocidos y ampliación de prueba, previstos en el Artículo 8.12. Siempre y cuando, el Juez estime que dichas pruebas son estrictamente indispensables para la acertada resolución del conflicto. Las respectivas alegaciones sólo podrán plantearse hasta el término de la Audiencia Sumaria.

3. En casos graves y calificados, siempre que la parte respectiva justificare que la falta de rendición de una determinada prueba, ha obedecido a un impedimento cuya remoción o generación no le son imputables. Siempre y cuando, el Juez estime que dicha prueba es estrictamente indispensable para la acertada resolución del conflicto. Esta alegación sólo podrá plantearse hasta el término de la Audiencia Sumaria.

4. Cuando el Juez, haciendo uso de su facultad de Iniciativa Probatoria, contenida en el Artículo 8.29, ordene prueba de oficio, que no fuere posible rendir en la misma Audiencia Sumaria.

5. En los casos que las partes hicieren uso de su derecho a solicitar Contrapruebas, conforme al Artículo 8.28.

Lo dispuesto en este artículo, no obsta a las diligencias o audiencias que necesariamente hayan de practicarse antes de la Audiencia Sumaria, en virtud de solicitudes de Prueba Anticipada concedidas con arreglo al Artículo 8.8.

Tanto la Audiencia Complementaria, como las diligencias que por su naturaleza deban practicarse fuera de la audiencia sumaria; y las diligencias o audiencias de prueba anticipada, deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 8.30.

Artículo 8.32. Sentencia Definitiva. El tribunal deberá dictar sentencia definitiva, dentro de los diez días siguientes a aquel en que hubiere concluido la Audiencia Sumaria; o de la práctica la diligencia probatoria que, por su naturaleza, debió desarrollarse fuera de dicha audiencia; o bien, la Audiencia Complementaria, en su caso.

Excepcionalmente, cuando la complejidad de la materia a resolver o la complejidad y cantidad de la prueba que deba ser analizada así lo justifique, el juez podrá postergar la dictación de la sentencia definitiva hasta por cinco días adicionales. Al finalizar la audiencia de juicio, deberá dejar constancia de si hará o no uso de esta facultad, expresando circunstanciadamente su fundamento.

Transcurrido el plazo respectivo sin que se hubiere dictado sentencia definitiva, se producirá de pleno derecho la nulidad de la Audiencia Sumaria y de la Complementaria, en su caso, constituyendo ello una falta grave que deberá ser sancionada disciplinariamente, debiendo aquéllas llevarse a cabo nuevamente por un juez no inhabilitado.

Con todo, el plazo para dictar sentencia se entenderá suspendido por todo el período en que el juez a quien corresponda dictarla se encontrare haciendo uso de licencia médica o impedido por caso fortuito o fuerza mayor. Si el impedimento se prolongare por más de treinta días contados desde la fecha en que debió haberse dictado la sentencia, el juez quedará inhabilitado y se producirá de pleno derecho la nulidad de la Audiencia Sumaria y de la Complementaria, en su caso, debiendo éstas llevarse a cabo nuevamente por un juez no inhabilitado.

#### **5.3.4.1. Análisis de la norma sobre apreciación probatoria.**

El Numeral 7° del Artículo 8° de la Ley N° 18.101, se encuentra en sincronía con los procedimientos modernos (Penal, Familia y Laboral), por cuanto establece que, “la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica”; sin embargo, existen importantes razones para modificar dicha disposición, explicitando en qué consiste la apreciación probatoria de acuerdo a la sana crítica y, lo más importante, qué deberes específicos, debe asumir el sentenciador.

Si bien, no forma parte del objeto de este trabajo, profundizar sobre temas propios de la ciencia del Derecho, específicamente sobre los denominados sistemas de apreciación probatoria, es indispensable, enfatizar que, la norma que aborda esta materia en el procedimiento de arrendamiento debe precisar, qué significa en concreto que el juez pueda apreciar la prueba de acuerdo a la sana crítica y, al mismo tiempo, cuál es la contrapartida de esta mayor libertad para el juez, a la hora de establecer los hechos de la causa, por la vía de especificar los deberes que ha de cumplir el juez en dicho contexto, esto es, fundamentar adecuadamente su decisión, expresando cuál es el razonamiento lógico, fáctico y jurídico que conduce a su decisión, a fin de descartar que el sistema de apreciación probatorio, conforme a la sana crítica, sea una suerte de “cheque en blanco” para la arbitrariedad del sentenciador.

#### **5.3.4.2. Propuesta de norma sobre apreciación probatoria.**

8.33. La Prueba en los procedimientos sobre arrendamiento de inmuebles urbanos.

1. Libertad Probatoria. Todos los hechos y circunstancias pertinentes para la adecuada resolución del conflicto, sometido a la decisión del tribunal, podrán ser probados por cualquier medio idóneo, obtenido, ofrecido e incorporado al proceso, en conformidad con la ley. Sin embargo, el acto o

contrato solemne, únicamente podrá ser acreditado por medio de la respectiva solemnidad prevista por el legislador<sup>141</sup>.

2. Valoración de la prueba. Los tribunales apreciarán la prueba con libertad, pero no podrán contradecir los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados. Salvo, en aquellos casos de excepción, en que la ley sustantiva de un modo expreso, haya establecido un valor determinado a ciertos medios probatorios, como ocurre con los instrumentos públicos.

En la fundamentación y motivación de las sentencias, el Juez, deberá hacerse cargo de toda la prueba producida, incluso de aquélla que hubiere desestimado, indicando en tal caso las razones que hubiere tenido en cuenta para hacerlo.

La valoración de la prueba en las sentencias, requerirá el señalamiento del o los medios de prueba mediante los cuales se dieren por acreditados, cada uno de los hechos y circunstancias que se dieren por probados. Esta fundamentación, deberá permitir la reproducción del razonamiento utilizado para alcanzar las conclusiones a que llegare la sentencia.

#### **5.3.4.3. Análisis de las normas sobre recursos de reposición y apelación.**

Con el propósito de dotar de mayor celeridad el desarrollo de los procedimientos judiciales, desde -al menos- la década de 1980, la tendencia legislativa fue restringir la procedencia del recurso de apelación.

1. Ley N° 19.287 Procedimiento ante los Juzgados de Policía Local, DO. 07.02.1984, limitó las apelaciones en su artículo 32 señalando que, procederá el recurso de apelación sólo en contra de las sentencias definitivas o de aquellas resoluciones que hagan imposible la continuación del juicio.

2. Ley N° 19.968 Crea los Tribunales de Familia, DO. 30.08.2004, en su artículo 67 N°2, también, restringe la procedencia de dicho recurso indicando que, sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia, las resoluciones que ponen término al procedimiento o hacen imposible su continuación, y las que se pronuncien sobre medidas cautelares.

3. Ley N° 20.022 Crea Juzgados Laborales y Juzgados de Cobranza Laboral y Previsional, DO. 30.05.2005, en el Art. 476 inc. 1° del Código del Trabajo establece que, sólo serán susceptibles de apelación las sentencias interlocutorias que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación, las que se pronuncien sobre medidas cautelares y las que fijen el monto de las liquidaciones o reliquidaciones de beneficios de seguridad social.

4. Proyecto de Código Procesal Civil<sup>142</sup>. Si bien, como todo procedimiento moderno busca acotar el espectro de resoluciones apelables, el proyecto, opta por una fórmula bastante más

---

<sup>141</sup> Código Civil, Art. 1801 inciso 2°. "La venta de los bienes raíces, servidumbres y censo, y la de una sucesión hereditaria, no se reputarán perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública."  
Art. 1701 inciso 1°, del mismo Código, "La falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aun cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal: esta cláusula no tendrá efecto alguno".

atenuada y práctica que, los ejemplos anteriores señalando que, sólo tendrá lugar en contra de las sentencias definitivas, de las sentencias interlocutorias que pusieren término al juicio o hagan imposible su continuación, las que se pronunciaren respecto de la admisión o denegación de la intervención de un tercero, las que ordenen el pago de costas por un monto superior a cincuenta unidades tributarias mensuales, las que desechen la incompetencia del tribunal, las que resuelvan acerca de la inhabilidad del juez o de falta de debido emplazamiento del demandado y las que se pronuncien sobre el otorgamiento, alzamiento, modificación, sustitución o cualquiera otra materia en relación con una medida cautelar, todas ellas pronunciadas por el tribunal de primer grado jurisdiccional. Además, indica de modo expreso, que las demás resoluciones serán inapelables, a menos que la ley dispusiere lo contrario (Art. 385 Proyecto).

El presente trabajo plantea un régimen de apelaciones un poco más amplio, que el texto original de la Ley N° 18.101, más bien en sintonía con los procedimientos modernos, en particular con el Proyecto de Código Procesal Civil, es decir, en el contexto de un régimen de ejecución provisional de las sentencias definitivas, lo que significa que el cumplimiento de éstas no se paraliza, por la interposición de recursos en su contra.

Paralelamente, es evidente que un régimen de cumplimiento provisional de las sentencias definitivas, debe contar con un mecanismo de atenuación, razón por la cual este trabajo propone la necesidad de restablecer el mecanismo de la solicitud y concesión de la denominada "orden de no innovar", que la Ley N° 18.101 expresamente excluyó respecto de los procedimientos de arrendamiento.

#### **5.3.4.4. Propuestas de normas sobre recursos de reposición y apelación.**

8.34.- Recurso de Reposición. El recurso de reposición será procedente respecto de decretos, autos y sentencias interlocutorias.

Resoluciones dictadas en audiencia. El recurso de reposición en contra de una resolución pronunciada en una audiencia sólo será admisible cuando su dictación no hubiere sido precedida de debate. Deberá interponerse verbalmente, señalándose someramente sus fundamentos y peticiones concretas. La tramitación se efectuará, asimismo, verbalmente, de inmediato, y de la misma manera se pronunciará el fallo.

Resoluciones dictadas fuera de audiencia. Si la resolución que se impugna hubiere sido dictada fuera de audiencia, el recurso deberá interponerse por escrito dentro de quinto día contado desde su notificación, ser fundado y contener peticiones concretas. El tribunal se pronunciará de plano y la resolución que niegue lugar a esta solicitud será inapelable, sin perjuicio de la apelación

---

<sup>142</sup> Ministerio de Justicia, Gobierno de Chile. (2013). "Proyecto de Ley. Nuevo Código Procesal Civil". Obra citada.

subsidiaria que se hubiere interpuesto, si fuere procedente este recurso. Con todo, si la complejidad del asunto así lo aconsejare, podrá el tribunal decretar que el recurso se tramite incidentalmente.

8.35.- Apelación. En cuanto a las resoluciones pronunciadas por el Tribunal de primer grado jurisdiccional, serán impugnables mediante el recurso de apelación, únicamente:

1. Las sentencias definitivas;
2. Las sentencias interlocutorias, cuando pongan término al juicio o hagan imposible su continuación;
3. Las resoluciones que se pronuncien sobre el otorgamiento, alzamiento, modificación, sustitución o cualesquiera otras materias, referidas a medidas cautelares;
4. Las que se pronuncien respecto de la admisión o denegación de la intervención de un tercero;
5. Las que ordenen el pago de costas por un monto superior a cincuenta unidades tributarias mensuales;
6. Las que rechacen la alegación de incompetencia del tribunal;
7. Las que resuelvan acerca de la inhabilidad del juez;
8. Las que rechacen las alegaciones de nulidad de lo obrado por falta de debido emplazamiento del demandado.

Las demás resoluciones serán inapelables, a menos que la ley dispusiere expresamente lo contrario.

En todos los casos enumerados en el inciso primero, la apelación procederá sólo en el efecto devolutivo, en consecuencia, no obstante, su interposición y concesión, seguirá el tribunal inferior conociendo de la causa hasta su terminación, incluidos el cumplimiento o la ejecución de la sentencia definitiva.

No obstante, el tribunal de alzada respectivo, a petición del apelante y mediante resolución fundada, podrá dictar orden de no innovar. La orden de no innovar, suspende los efectos de la resolución recurrida o paraliza su cumplimiento, según sea el caso. El tribunal podrá restringir estos efectos por resolución fundada. Los fundamentos de las resoluciones que se dicten de conformidad a este inciso no constituyen causal de inhabilidad.

Lo dispuesto en este artículo, es sin perjuicio, de los demás recursos jurisdiccionales contemplados en el Código de Procedimiento Civil o Código Procesal Civil, según sea al caso, en la medida que resulten procedentes y sean compatibles con los principios procesales que rigen este procedimiento especial.

#### **5.3.4.5. Propuesta de norma sobre comparecencia en Juicio.**

Tal como se comentó en su momento, este trabajo propone conservar, en su mayor parte, el tenor de la norma del numeral 10° del Art. 8° de la Ley N° 18.101.

8.36. Comparecencia en Juicio. Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales.

En los procedimientos de cuantía superior a la indicada en el inciso primero, las partes deberán comparecer debidamente representadas, mediante mandatario judicial de acuerdo a las reglas generales.

#### **5.3.4.6. Propuesta de norma sobre el denominado “mes de garantía”.**

Este elemento de amplio uso, consagrado actualmente en la costumbre, no ha sido recogido por la legislación nacional actual. Es por ello que, el presente trabajo propone regular esta institución, aunque sin caer en una excesiva rigidez contractual, sino distinguiendo una vez más, el arrendamiento con fines habitacionales, de aquél cuyas finalidades son diversas a la habitacional.

8.37. Régimen de Garantías. De acuerdo a lo establecido en los Artículos 1940, 1970 y siguientes del Código Civil, con la finalidad de responder por las reparaciones locativas, esto es, las que en general corresponden a los deterioros que ordinariamente se producen por acción del arrendatario o de sus dependientes, como daños en paredes o cierres, puertas, cerraduras, grifería, luminarias, rotura de cristales, Etc. y, así mismo, para asegurar el cumplimiento fiel, íntegro y oportuno de las obligaciones que el contrato y la buena fe imponen a los arrendatarios, las partes contratantes podrán pactar las garantías que este artículo establece.

1. En los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, con fines habitacionales, las partes podrán pactar como garantía, la consignación de un monto de dinero, cuyo máximo, no podrá exceder de dos rentas de arrendamiento. Sin perjuicio de otras garantías personales o reales.

2. Por su parte, en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, con fines distintos del habitacional, las partes podrán pactar como garantía, la consignación de un monto de dinero, equivalente a una o más de rentas de arrendamiento. Sin perjuicio de otras garantías personales o reales.

3. La consignación de las garantías señaladas en los numerales primero y segundo precedentes, se realizará a nombre de ambos contratantes, en instituciones bancarias del territorio nacional, mediante depósitos a plazo u otros instrumentos similares, en términos que aseguren su reajustabilidad e incremento mediante la generación de intereses.

4. Finalizado el contrato de arrendamiento, la institución bancaria, entregará o restituirá, según corresponda, las garantías debidamente reajustadas más sus respectivos incrementos, a



aquella parte contratante señalada de común acuerdo, por arrendador y arrendatario, o en su defecto, al contratante señalado en resolución judicial o arbitral, firme o ejecutoriada.

#### **5.3.4.7. Propuestas de modificaciones y comentarios a las otras normas de la Ley N° 18.101.**

En los párrafos anteriores, se plantearon diversas modificaciones a los primeros artículos de la ley de arrendamientos urbanos, especialmente al Art. 8°, esta última norma, es la que comprende prácticamente la totalidad del procedimiento judicial aplicable a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos. En el caso de las restantes disposiciones de la Ley N° 18.101, se procederá a su análisis artículo por artículo, a través de un cuadro esquemático denominado “comparado”, en cuya primera columna se transcribe la norma actual, mientras que, en la segunda, se incorporan las modificaciones que esta Tesis propone y, al pie de ambas columnas, un recuadro que contiene el desarrollo de las razones que fundan las modificaciones propuestas.

Entre otras propuestas relevantes, destacan, las siguientes:

Artículo 9. Derecho legal de retención del arrendatario.

Artículo 12. Derecho de los subarrendatarios a enervar acción del arrendador.

Artículo 13. Restitución del Inmueble.

Artículo 15. Facultades Probatorias del Tribunal.

Artículo 17. Arrendamiento de Inmuebles Urbanos y tribunal competente.

Artículo 19. Disponibilidad de los derechos de los arrendatarios.

Artículo 23 bis. Derecho legal de retención del arrendador.

Artículo 23 ter. Salvoconducto.

Artículo 24 bis. Registro nacional de sentencias en procedimientos de arrendamiento.

#### **Actuales artículos de la Ley N° 18.101.**

Artículo 9°.- Cuando el demandado reclame indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1.937 del Código Civil, deberá interponer su reclamo en la audiencia a que se refiere el artículo anterior. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada.

#### **Modificación propuesta.**

Artículo 9°.- Derecho legal de retención del arrendatario. Cuando el demandado reclame indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1.937 del Código Civil, deberá interponer dicha reclamación, conjuntamente con su contestación a la demanda, en un mismo escrito, como demanda reconvenzional. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención

solicitada.

### **Fundamentos de la propuesta.**

Esta norma señala, cómo ha de hacerse efectivo el denominado “derecho legal de retención” que, el artículo 1937 del Código Civil, concede al arrendatario.

Pues bien, habiéndose propuesto el reemplazo íntegro del procedimiento sumario especial de la Ley Nº 18.101, a uno por audiencias, en sintonía con los procedimientos de Familia, Laboral y Proyecto de Código Procesal Civil, es necesario adaptar la norma, en los términos propuestos, a fin de que haya coherencia con las demás disposiciones propuestas, esto es, Artículo 8.26.- Demanda reconvenicional.

Artículo 10.- Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda.

Al ejercitarse la acción aludida en el inciso precedente podrán deducirse también, conjuntamente, la de cobro de las rentas insolutas en que aquella se funde y las de pago de consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden.

Demandadas esas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que la restitución o el pago se efectúe.

Se propone conservar la norma. Únicamente cambiar “audiencia de contestación de la demanda” por “audiencia sumaria prevista en el artículo 8.27.”

Artículo 10.- Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia sumaria prevista en el artículo 8.27.

...

### **Fundamentos de la propuesta.**

Para comprender el sentido de esta norma, es oportuno recordar que, de acuerdo al Art. 1.977 del Código Civil, la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

Pues bien, la “reconvenção”<sup>143</sup> a que alude el artículo transcrito, en este caso, no es otra cosa que un requerimiento legal específico para el pago de la renta que, en los contratos de arrendamiento, la ley exige sea efectuado en dos oportunidades, para constituir en mora al deudor. Así, la primera reconvenção se efectúa al momento de notificar la demanda y, la segunda, debe practicarse en la audiencia respectiva.

La modificación propuesta, tiene por objeto armonizar la redacción de este artículo 10, con el nuevo procedimiento propuesto en el artículo 8° y todos sus numerales.

---

<sup>143</sup> También se denomina “reconvenção”, a la demanda que, en su escrito de contestación, puede interponer el demandado en contra del demandante, cumplidos ciertos supuestos y requisitos legales. Pues bien, en este caso, la palabra “reconvenção”, está tomada en un sentido diverso, esto es, como un requerimiento legal específico de pago, respecto de las rentas de arrendamiento adeudadas, que la propia ley exige sea realizado en dos oportunidades, para constituir en mora al arrendatario. Véanse también los Arts. 1551 y 1977, ambos del Código Civil.

Artículo 11.- Para que a los subarrendatarios les sean oponibles lo obrado y la sentencia recaída en los juicios de desahucio, de restitución o de terminación de arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra el arrendatario, les deberá ser notificada la demanda o deberán haberse apersonado a la causa.

Con tal fin, en dichos juicios el ministro de fe, en el acto de notificación personal de la demanda, requerirá de juramento al demandado acerca de la existencia o no de subarrendatarios y, en caso afirmativo, de sus nombres. El ministro de fe deberá dejar constancia escrita de la notificación a una persona adulta ocupante del inmueble.

Si la demanda no hubiere sido notificada personalmente, el mismo requerimiento lo deberá hacer el tribunal en la audiencia respectiva de contestación, si concurriere el demandado y, en caso afirmativo, se suspenderá ésta, se ordenará notificar a los subarrendatarios y se citará a una nueva audiencia, la que tendrá lugar una vez practicadas las notificaciones pertinentes o una vez que los subarrendatarios se hayan apersonado a la causa.

### **Se propone derogar el Art. 11.**

#### **Fundamentos de la derogación.**

Las razones que, en su momento expone este trabajo, para plantear la redacción del nuevo “Art. 5°. Facultades de cesión y subarriendo”, trae como necesaria consecuencia la derogación de este artículo 11°, cuyo tenor original, lamentablemente, abre la posibilidad de que se generen subarrendamientos, sin el conocimiento y, peor aún, contra la voluntad del arrendador.

Agrava la situación anterior, la posibilidad de que una vez pronunciada la sentencia definitiva, surjan subarrendatarios alegando que la sentencia les resulta inoponible, por cuanto no han sido parte en el litigio y, por tanto, la sentencia no les afecta. El efecto, concreto es devastador, por cuanto importa, la necesidad de demandar nuevamente, esta vez, a los subarrendatarios y tramitar un juicio completo contra éstos.

Por su parte, la norma cuya derogación se plantea, hasta ahora, ha resultado insuficiente para generar certidumbre respecto de la existencia o no de subarrendatarios, pues hace descansar la indagación respectiva, en la fragilidad del “juramento” del arrendatario, cuyo quebrantamiento, acarrea como única sanción las multas previstas en el artículo 24.

### **Modificaciones propuestas.**

Artículo 12.- En los juicios de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra un subarrendador, los subarrendatarios podrán pagar al demandante, antes de la dictación de la sentencia de primera instancia, las rentas adeudadas por el arrendatario. Si así lo hicieren, enervarán de este modo la acción y tendrán derecho a ser reembolsados de ellas por el subarrendador, con más el interés corriente a contar de su pago, o a imputarlas a las rentas más inmediatas; todo ello, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan.

Artículo 12.- Derecho de los subarrendatarios a enervar acción del arrendador. En los juicios de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta, seguidos contra un subarrendador, los subarrendatarios podrán pagar al demandante, hasta la audiencia sumaria prevista en el artículo 8.27, las rentas adeudadas por el arrendatario. Si así lo hicieren, enervarán de este modo la acción y tendrán derecho a ser reembolsados de ellas por el subarrendador, con más el interés corriente a contar de su pago, o a imputarlas a las rentas más inmediatas; todo ello, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan.

El derecho a enervar la acción del arrendador, consagrada en este artículo, corresponderá únicamente a aquellos subarrendatarios, cuyo contrato de subarrendamiento haya sido autorizado expresamente por el arrendador, sea en el contrato de arrendamiento originario o en un instrumento posterior, en los términos establecidos en el Artículo 5º.

### **Fundamentos de la propuesta.**

Las obligaciones recíprocas y correlativas de conceder el goce de un inmueble, por una parte, y la de pagar la renta, por la otra, no solo caracterizan, sino que definen en su esencia al contrato de arrendamiento de predios urbanos.

En consecuencia, la norma del artículo 12, debe ser analizada desde la perspectiva, del derecho esencial que asiste a todo arrendador a demandar judicialmente, la terminación del contrato de arrendamiento, por la falta de pago de las rentas de arrendamiento junto con obtener la restitución del inmueble arrendado.

Por ello, la posibilidad de frustrar dicho propósito, por la vía del pago de las rentas adeudadas más sus intereses, debe de tener un carácter estrictamente excepcional, justificado únicamente en la protección de los derechos del “tercero de buena fe” (subarrendatario) y, en el interés general en la subsistencia de los contratos.

Por estas razones y, en sintonía con la modificación propuesta al Art. 5º (cuyo fundamento descansa en la buena fe contractual), es que la posibilidad de “enervar” la demanda del arrendador de este Art. 12º, no puede amparar al contrato de subarriendo, suscrito con infracción al nuevo Art. 5º propuesto en esta Tesis. Del mismo modo, dicha posibilidad de frustrar los fines del demandante, debe acotarse cronológicamente a la audiencia sumaria, a fin de otorgar mayor certidumbre respecto de la marcha y destino del juicio ya iniciado, en sintonía, una vez más, con el nuevo diseño procesal planteado en este trabajo.

### **Se propone reemplazar este artículo por la siguiente norma:**

Artículo 13.- El cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios a que se refiere este Título se regirá por las reglas generales. Sin embargo, cuando ellas ordenaren la entrega de un inmueble, se aplicará lo prescrito en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

En estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días.

Artículo 13.- Restitución del Inmueble.

13.1. Las resoluciones que ordenen la restitución del inmueble, sea al arrendador, al propietario o a los representantes de uno u otro, una vez se encuentren ejecutoriadas, o bien, causen ejecutoria, en los casos previstos en la ley, serán notificadas por cédula, tanto a la parte obligada a dicha restitución, en el inmueble cuya restitución se ordena, como en el domicilio del apoderado judicial que hubiere designado.

13.2. El Juez, a petición de parte, ordenará el auxilio de la fuerza pública para el cumplimiento íntegro y oportuno de la restitución ordenada, sin

que sea necesaria, la constatación previa de incumplimiento u oposición.

13.3. La posibilidad de suspender la restitución del inmueble, procederá únicamente respecto de los arrendamientos con fines habitacionales, en casos graves y calificados, por una sola vez, y por un plazo no superior a diez días corridos.

13.4. Toda reclamación u oposición a la restitución del inmueble, fundada en una calidad jurídica distinta a la del subarrendatario o cesionario, que contrató con arreglo al Artículo 5º, será rechazada de plano.

13.5. Las costas causadas en el cumplimiento de la restitución del inmueble, serán siempre de cargo del litigante vencido.

13.6. Toda persona que resistiere, entorpeciere o impidiere, por vías de hecho, el cumplimiento de la resolución que ordene la restitución del inmueble, o que atentare contra la persona o bienes, del ministro de fe; funcionarios judiciales; o funcionarios de la fuerza pública, que estuvieren cargo de la diligencia o participaren en ella, incurrirá en el delito de desacato, sin perjuicio, de ser sancionado con el pago de una multa de veinte a sesenta Unidades Tributarias Mensuales.

13.7. El cumplimiento y ejecución de las demás resoluciones judiciales, pronunciadas en los procedimientos regidos por esta ley, se regirán por las reglas generales.

## **Fundamentos de la propuesta.**

**1. Técnica legislativa.** Siendo la Ley N° 18.101 una normativa especial, no aparece como lógico ni eficiente, que precisamente una regla tan relevante y central, como lo es aquélla que trata de la restitución del inmueble, recurra al denominado “reenvío”, esto es, se remita a otra disposición legal contenida en el Código de Procedimiento Civil. En consecuencia, el diseño de esta norma debe ser, claro, explícito y autosuficiente, sin recurrir a otros cuerpos legales, que por lo demás, pudieren experimentar modificaciones o derogaciones, generando vacíos o inconsistencias futuras.

**2. Cumplimiento y Ejecución Provisional de las Sentencias.** La redacción propuesta en el numeral 13.1., se abre a la posibilidad de que la restitución del inmueble se ordene, incluso, en oportunidades distintas de la sentencia definitiva, por ejemplo, en caso de simple abandono del inmueble, por parte del demandado o, para precaver, cualesquiera otras maniobras, destinadas a impedir o entorpecer la restitución respectiva. El objetivo es otorgar una tutela judicial pronta y efectiva al derecho del arrendador a recuperar su inmueble, previniendo o remediando usurpaciones intempestivas, que hagan ilusorios los derechos del demandante, como ocurre con el fenómeno denominado “okupa”.

**3. Auxilio de la fuerza pública.** El condicionar el auxilio de la fuerza pública, a la previa constatación de incumplimiento u oposición, importa simplemente una dilación en la respuesta jurisdiccional, por la vía de duplicar trámites, diligencias y costos.

**4. Suspensión del Lanzamiento.** La posibilidad entregada al Juez, para suspender el cumplimiento del denominado lanzamiento, hasta por treinta días, en los juicios de arrendamiento y de comodato precario, resabio de épocas pasadas, cuyas condiciones sociales justificaban una especial tutela de los arrendatarios, debe modernizarse y adecuarse a los tiempos actuales, esto es, focalizarse, por razones no sólo económicas, sino de sentido común, en el arrendamiento con fines habitacionales; pero en caso alguno se justifica en arrendamientos con fines diversos al habitacional.

**5. Subarrendatarios y Cesionarios.** Por las mismas razones que plantea esta obra, para fundamentar la modificación al Art. 5º, es indispensable que la norma sobre restitución del inmueble arrendado, resguarde adecuadamente los derechos del arrendador y prevenga de modo eficaz, maniobras y situaciones reñidas con la buena fe, que impidan o hagan ilusoria la tutela jurisdiccional que reclama dicho arrendador. De esta manera en sincronía con el señalado Art. 5º, fuera del caso de los cesionarios y subarrendatarios, cuya cesión o contrato de subarriendo, fueron expresamente consentidos por el arrendador, en el contrato de arrendamiento originario o en un acto posterior, según sea el caso, todos aquéllos que pretendan oponerse a la demanda o al cumplimiento del fallo respectivo, no serán admitidos en juicio, ni siquiera como terceros, y en consecuencia, cualquiera que sea su reclamación u oposición a la restitución del inmueble, será rechazada de plano.



**Se propone conservar la redacción esta norma.**

**Artículo 14.-** En los juicios a que se refiere este Título en que se solicite la entrega del inmueble, el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren gas, energía eléctrica o agua potable, y en tal caso el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán excepcionarse alegando ignorancia del domicilio del deudor.

**Se propone derogar esta norma.**

Artículo 15.- El tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá decretar los medios probatorios que estime pertinentes.

Por cuanto el tenor de esta disposición, se encuentra ya contenido y reformulado en la propuesta de Artículo 8.29.- Iniciativa Probatoria del Tribunal.

**Se propone reducir el plazo respectivo a tres meses.**

Artículo 16.- Si se declarare sin lugar el desahucio o la restitución, el actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurridos seis meses desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, a menos que se funden en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

Artículo 16.- Si se declarare sin lugar el desahucio o la restitución, el actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurridos tres meses desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, a menos que se funden en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

### **Fundamentos de la modificación propuesta:**

De acuerdo a la norma original, una vez firme la sentencia que rechace la demanda de desahucio, o aquella en que se pida la restitución del inmueble, el arrendador, deberá esperar seis meses para intentar las mismas pretensiones, salvo el caso de excepción que señala la misma norma. A dicho plazo de seis meses, han de sumarse los tiempos normales que demora, obtener la primera providencia o resolución del nuevo juicio y los tiempos propios que puede demorar la notificación de la demanda, lo que en su conjunto, fácilmente se aproxima a un año.

Respecto de esta materia, la legislación comparada analizada en este trabajo, tiene entre sus ejes centrales, priorizar la respuesta jurisdiccional a los arrendadores, especialmente en todo aquello que conduzca a la restitución del inmueble arrendado, por esta razón se plantea reducir el plazo de seis meses, a sólo tres, como tiempo límite mínimo para intentar una nueva demanda de desahucio o de restitución.

### **Se propone reemplazar la norma, por la siguiente:**

Artículo 17.- Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o en primera instancia de los juicios a que se refiere este Título, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados.

Artículo 17.- Arrendamiento de Inmuebles Urbanos y tribunal competente.

17.1. Tribunales Ordinarios. En general, para conocer de todos los juicios derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, serán competentes los Juzgados de Letras en lo Civil, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales.

17.2. Arbitraje. En el arrendamiento de inmuebles urbanos, con fines distintos al habitacional, será siempre procedente el arbitraje. El árbitro respectivo, se ceñirá al procedimiento que señalen las partes en los respectivos contratos de arrendamiento o de compromiso, o bien, en el respectivo comparendo de designación de normas de procedimiento. En el silencio o falta de acuerdo de las partes, se seguirá el procedimiento que corresponda a los árbitros de derecho.

En el arrendamiento de inmuebles urbanos con fines habitacionales, no será procedente el arbitraje.

### **Fundamentos de la norma propuesta.**

La procedencia del arbitraje en materia de arrendamiento de inmuebles urbanos, es una temática que sigue pendiente a la luz de la doctrina jurídica nacional y en la jurisprudencia; sin embargo, en las legislaciones extranjeras e, inclusive en el arrendamiento de predios rústicos, regulado en el Decreto Ley N° 993 de 1975, tal controversia no existe.

En consecuencia, las razones para resistir el arbitraje en materia de arrendamientos de inmuebles urbanos, no se encuentran en una supuesta incompatibilidad substancial entre arbitraje y arrendamiento, sino en el imperativo histórico de resguardar los derechos del contratante más débil, en los contratos con fines habitacionales. Dicha razón, resulta del todo comprensible y por lo demás, absolutamente loable, en términos que justifica mantener dicha incompatibilidad en la norma propuesta; sin embargo, no existe razón para extender dicha suerte de “prohibición” del arbitraje, respecto de los contratos de arrendamiento que -similar al arrendamiento de predios rústicos- no tienen por objetivo fines habitacionales.

Finalmente, la exclusión del arbitraje en materia de arrendamiento con fines habitacionales, recoge su fundamentación última, no solo en la necesidad de proteger al arrendatario, sino también en la garantía de rango constitucional del Derecho a la acción (tutela jurisdiccional efectiva) y al Juez Natural; que son precisamente parte de las mismas razones que llevaron al Legislador Colombiano, a excluir los juicios de arrendamiento, del trámite de la mediación prejudicial obligatoria; pensando en la necesidad de un acceso expedito, tanto al procedimiento jurisdiccional y al cumplimiento efectivo de la sentencia judicial respectiva; pero esta vez, respecto del arrendador y a su derecho a obtener la pronta restitución de su inmueble.

Por estas mismas consideraciones, y como parte de un especial equilibrio entre arrendadores y arrendatarios, esta tesis propone, por una parte, mantener la exclusión de arbitraje en el arrendamiento con fines habitacionales y, por la otra, permitirlo expresamente para el arrendamiento no habitacional.

**Arrendamiento y mediación obligatoria.** Ahora bien, pese a las argumentadas bondades de la “mediación”, este trabajo, por las mismas razones que tuvo a la vista la legislación colombiana, no recomienda incorporarla como requisito obligatorio previo de procesabilidad, como sí ocurre hoy en día con la Ley N° 19.966 Establece un Régimen de Garantías en Salud y en los Procedimientos de Familia, de la Ley N° 19.968.

### **Se propone conservar esta norma.**

Artículo 18.- De los juicios en que el Fisco sea parte o tenga interés conocerán en primera instancia los jueces a que se refiere el artículo 48 del Código Orgánico de Tribunales<sup>144</sup>.

---

<sup>144</sup> Art. 48. Código Orgánico de Tribunales. “Los jueces de letras de comunas asiento de Corte conocerán en primera instancia de las causas de hacienda, cualquiera que sea su cuantía.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, en los juicios en que el Fisco obre como demandante, podrá éste ocurrir a los tribunales allí indicados o al del domicilio del demandado, cualquiera que sea la naturaleza de la acción deducida.

Las mismas reglas se aplicarán a los asuntos no contenciosos en que el Fisco tenga interés”.

**TITULO IV Disposiciones  
generales.**

**Artículo 19.-** Son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios.

**Se propone reemplazar por la siguiente norma:**

19. Disponibilidad de los derechos de los arrendatarios.

19.1. Arrendamiento con fines habitacionales. Son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios, en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos con fines habitacionales.

19.2. Arrendamiento con fines distintos del habitacional. En los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, con fines diversos del habitacional, los arrendatarios y arrendadores, podrán renunciar los derechos que la ley les confiere, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia.

**Fundamentos de la norma propuesta.**

La regla general en el Derecho Común es, precisamente la posibilidad de renunciar a los derechos, con tal que se refiera únicamente al interés individual del renunciante y la ley no haya prohibido dicha renuncia. Así lo expresa el Art. 12 del Código Civil, podrán renunciarse los derechos conferidos por las leyes, con tal que sólo miren al interés individual del renunciante, y que no esté prohibida su renuncia.

Esta norma configura el principio general, del ámbito normativo denominado normas de orden privado, cuya característica esencial es que las personas, individualmente consideradas, o bien, como partes contratantes, libremente pueden alterar, modificar o incluso prescindir de su sentido, alcance y efectos, se habla así de derechos disponibles.

En el hemisferio opuesto, se encuentran las denominadas normas de orden público, cuyo sentido, alcance y efectos, no pueden ser modificados por la libre voluntad las personas o contratantes, por cuanto aquéllas tutelan bienes jurídicos relevantes para la sociedad en su conjunto, es decir, se trata de derechos indisponibles.

Dentro de las diversas manifestaciones de estas normas de orden público, se encuentra la irrenunciabilidad de los derechos del contratante más débil, como una característica propia de las legislaciones especiales, orientadas a la regulación de áreas del Derecho, en que se generan

---

Nota: De acuerdo al Art. 748 del Código de Procedimiento Civil, se denomina "causas de hacienda" a los juicios en que tiene interés el Fisco de Chile.

relaciones particularmente asimétricas, como ocurre con el Derecho del Trabajo y el Derecho de Consumo. Sin embargo, dicha irrenunciabilidad no es absoluta y aun, dichas legislaciones especiales contemplan matices.

**Se propone conservar esta norma.**

Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.

**Se propone conservar esta norma.**

Artículo 21.- En caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquélla en que efectivamente se hagan.

Cuando se deban intereses, se calculará sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior.

**Modificación propuesta.**

Artículo 22.- Todo lo dispuesto en esta ley respecto de los arrendadores y arrendatarios se aplicará, en su caso, a los subarrendadores y subarrendatarios, respectivamente.

Artículo 22.- Todo lo dispuesto en esta ley respecto de los arrendadores y arrendatarios se aplicará, en su caso, a los subarrendadores y subarrendatarios, respectivamente, **sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5º Facultades de cesión y subarriendo.**

**Fundamento de la modificación propuesta.**

La precisión propuesta, se encuentra en sintonía con el tenor del nuevo artículo 5º, esto es, en pro de la buena fe contractual y la seguridad en el tráfico jurídico y comercial, la posibilidad de ceder el contrato y la de subarrendar, deben ser expresamente consentidas por el arrendador, bajo las sanciones de inoponibilidad del contrato celebrado en contravención a esta disposición y, la consecuente, inadmisibilidad de la intervención del subarrendatario o cesionario, en el proceso judicial respectivo ni siquiera como tercero, conservando estos últimos sus acciones de orden personal, en contra del arrendatario subarrendador.

**Se propone conservar esta norma.**

Artículo 23.- En caso de negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento o a otorgar el correspondiente recibo al arrendatario que no desee recurrir al procedimiento de pago por consignación establecido en el párrafo 7º del Título XIV del libro IV del Código Civil, podrá depositar aquélla en la unidad del Servicio de Tesorerías que corresponda a la ubicación del inmueble, indicando

el nombre, apellidos y la residencia del arrendador. Dicha unidad le otorgará el respectivo recibo y comunicará al arrendador, por carta certificada, la existencia del depósito. Este pago se considerará hecho al arrendador para todos los efectos legales; pero su suficiencia será calificada en el juicio que corresponda. El retiro del depósito por el arrendador no significará renuncia a sus derechos ni producirá los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 1.956 del Código Civil.

Si transcurridos tres años desde la fecha del ingreso del depósito en el Servicio de Tesorerías, el arrendador no hubiere efectuado su retiro, los fondos correspondientes pasarán a rentas generales de la Nación.

**Se propone reemplazar por la siguiente norma:**

Artículo 23 bis.- Para los efectos del artículo 1.942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 23 bis. Derecho legal de retención del arrendador.

1. Para hacer efectivo el derecho legal de retención del arrendador, contemplado en el Art. 1.942 del Código Civil, respecto de los contratos de arrendamiento regidos por la presente ley, se podrá solicitar su declaración judicial, en el escrito de demanda, o bien, como medida precautoria, y aun, como medida prejudicial precautoria.

2. Con todo, si el arrendatario pretendiera burlar el derecho legal de retención, antes referido, extrayendo los objetos que dicho artículo se refiere, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos de la propiedad arrendada. Bastará para ello, que el arrendador se apersona ante cualquier unidad de Carabineros de Chile, acompañando el contrato de arrendamiento y antecedentes que den cuenta de la falta de pago de una o más rentas de arrendamiento. La unidad policial respectiva, prestarán este auxilio sólo por el término de quince días corridos, salvo que transcurrido este plazo le exhiba el arrendador copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente.

3. Notificado el arrendatario, ya sea de la resolución judicial que concede el derecho legal de retención con arreglo al numeral primero, o bien, del auxilio

policial que contempla el numeral segundo, no podrá extraer los frutos existentes en el inmueble arrendado ni objeto alguno de aquellos con que lo haya amoblado, guarnecido o provisto y que le pertenecieren, salvo autorización judicial en el primer caso o expiración del plazo legal en el segundo.

4. El arrendatario que de cualquier modo incumpliere la retención tratada en este artículo o por cuya negligencia o dolo, se produjere el hurto, robo, deterioro o destrucción de las cosas comprendidas en la retención, indemnizará al arrendador, por un monto equivalente a las rentas de arrendamiento que adeudare.

5. El arrendador que dolosamente hiciere uso de la facultad concedida en el numeral segundo de este artículo, indemnizará al arrendatario, con un monto equivalente a dos o tres rentas de arrendamiento.

6. Las solicitudes para declarar las responsabilidades señaladas en los numerales 4 y 5 precedentes, así como la determinación del monto definitivo de las indemnizaciones respectivas, podrán ser reclamadas en la demanda principal, en la demanda reconventional, incidentalmente, o bien, en un procedimiento sumario diverso, dependiendo del momento u oportunidad, en que ocurran o se tome conocimiento de los hechos que le sirvan de fundamento.

## **Fundamentos de la propuesta.**

### **1. Qué es y cómo opera del derecho legal de retención.**

El Código Civil, consagra la obligación esencial del arrendatario, pagar la renta, junto al denominado derecho legal de retención del arrendador, en los siguientes términos:

Podrá el arrendador para seguridad de ese pago, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto... (Art.1.942 Inc. 2°)

## **2. Por su parte el Art. 598 del Código de Procedimiento Civil señala:**

En el caso que, el arrendatario pretendiera burlar el derecho de retención, extrayendo los objetos con que ha guarnecido el inmueble arrendado, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos desde dicha propiedad. Auxilio que será proporcionado, sólo por el término de dos días, salvo que transcurrido este plazo le exhiba el arrendador copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente.

**3. Técnica legislativa.** Tal como se indicó al momento de proponer la modificación al Art. 13., es evidente que siendo la Ley N° 18.101 una norma especial, no aparece como lógico ni eficiente, que el artículo que regula el ejercicio del derecho legal de retención del arrendador, recurra al reenvío a otra regla contenida, esta vez, en el Código de Procedimiento Civil. El diseño de una disposición legal tan relevante y central, debe ser claro, explícito y, por cierto, autosuficiente, evitando recurrir a otros cuerpos legales, que por lo demás, pudieren experimentar modificaciones o derogaciones, generando vacíos o inconsistencias futuras.

Por estas razones, este trabajo plantea una norma propia, suficientemente explícita, con el objeto de hacer efectivo y expedito el derecho legal de retención que asiste al arrendador.

Finalmente, conviene precisar que no es el objeto de la propuesta, que las fuerzas policiales proporcionen una suerte de “punto fijo” en la propiedad arrendada, sino que presten el auxilio solicitado, notificando la respectiva prohibición de sacar los bienes del inmueble, diligencia que de acuerdo a los términos planteados en la norma propuesta, tiene por objeto comunicar oficialmente al arrendatario la prohibición respectiva, con la advertencia de las consecuencias legales de su eventual incumplimiento.

## **Propuesta de nueva norma. Autorización del Arrendador para la mudanza del arrendatario y el salvoconducto.**

Art. 23 ter. Autorización para la mudanza y salvoconducto. Toda mudanza, deberá contar con la respectiva autorización de la unidad policial de Carabineros de Chile, correspondiente al domicilio de origen de aquélla. Dicho salvoconducto, será otorgado, previa exhibición del consentimiento escrito del arrendador, o en su defecto, exhibición del contrato de arrendamiento y de los comprobantes de pago de las rentas de arrendamiento; impuesto territorial; suministros de servicios domiciliarios, como energía eléctrica, agua potable, gas, Etc. correspondientes a los últimos cinco meses, o bien, al último mes, en caso que el arrendamiento se haya prolongado por un lapso de tiempo inferior.

El incumplimiento de las exigencias de este artículo, facultará a cualquier funcionario policial, para la retención del o los vehículos, en que se efectúa la mudanza y, los bienes respectivos, hasta que se acredite el cumplimiento de los requisitos para la legalidad de la mudanza, así como el resguardo de los derechos del arrendador y de terceros, sin perjuicio de la imposición de multas de diez a cien unidades



tributarias mensuales a beneficio municipal, de cuyo pago responderán solidariamente, el arrendatario y el transportista.

La obtención fraudulenta del salvoconducto respectivo o la falsificación del mismo, serán sancionadas con multas de cien a quinientas unidades tributarias mensuales, sin perjuicio de las penas correspondientes a los delitos de falsificación y estafa.

Serán competentes para conocer de las infracciones a este artículo, los Juzgados de Policía Local, correspondientes a la comuna donde se hayan cursado las mismas.

### **Fundamentos de la propuesta.**

En concordancia con el intento de dotar de claridad y eficacia a la norma sobre el derecho legal de retención del arrendador, es necesario también, ordenar y regular expresamente, las normas sobre la necesaria autorización con que debe contar el arrendatario, para abandonar el inmueble arrendado y retirar sus bienes. La regulación de esta situación, descansa simplemente en el sentido común, primeramente permite resguardar los derechos del arrendador y, en segundo lugar, permite a la autoridad policial, distinguir con mayor claridad, la simple mudanza de actos delictuales.

Hasta el momento, la única norma que hace referencia a la autorización del arrendador es aquella contenida en el Art. 24 N° 3, de este mismo cuerpo legal, que sanciona con multas de una a sesenta unidades de fomento, al arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.

Si bien, este trabajo plantea mantener dicha norma, eso sí, con un incremento en las multas, propone además esta nueva norma, Art. 23 ter. Autorización para la mudanza y salvoconducto.

**Se propone incorporar las siguientes modificaciones.**

Artículo 24.- Serán sancionados con multas de una a sesenta unidades de fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio en que sea controvertido el hecho que las motiva:

- 1) El arrendatario que, en los casos contemplados en los incisos segundo y tercero del artículo 11, incurriere en falsedad en la declaración, sea acerca de la existencia o no de subarrendatarios, sea acerca de sus nombres;
- 2) El subarrendador que, habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pague la renta del arrendamiento y a consecuencias de ello el subarrendatario fuese lanzado del inmueble.

Las multas indicadas serán de beneficio fiscal e ingresarán a Rentas Generales de la Nación, y

- 3) El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.

**Fundamentos de la propuesta.**

1. Actualizar los montos de las multas, a fin de que cumplan de modo efectivo, una función disuasiva.
2. Adaptar la redacción a fin de que guarde sincronía con el nuevo artículo 5º, propuesto en este trabajo.

**Se propone incorporar esta nueva norma.**

Artículo 24 bis. Registro nacional de sentencias en procedimientos de arrendamiento.

Una vez, ejecutoriadas las sentencias judiciales o arbitrales, que declaren el incumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios o arrendadores, sean estos personas naturales o jurídicas, serán incorporadas en un registro especial dentro de la página web del Poder Judicial. El referido registro tendrá el carácter de nacional y de libre acceso al público.

**Fundamentos de la norma propuesta.**

La norma propuesta se inspira en el Derecho Español, específicamente en las modificaciones y

Artículo 24.- Multas. Serán sancionados con multas de diez a trescientas unidades de fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio en que sea controvertido el hecho que las motiva:

- 1) El arrendatario que, en perjuicio del arrendador o de terceros, subarrendare o cedere el contrato de arrendamiento, con infracción a lo dispuesto en el artículo 5º de esta ley.

- 2) El arrendatario subarrendador que, habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pague la renta del arrendamiento y a consecuencias de ello el subarrendatario fuese lanzado del inmueble.

Las multas indicadas serán de beneficio fiscal e ingresarán a Rentas Generales de la Nación, y

- 3) El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.

novedades incorporadas por la Ley 4/2013 de 4 de junio de 2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuyo Artículo Tercero señala:

1. Se crea un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler...
2. Con la finalidad de ofrecer información sobre el riesgo que supone arrendar inmuebles a personas que tienen precedentes de incumplimiento de sus obligaciones de pago de renta en contratos de arrendamiento y que, por dicho motivo, hayan sido condenadas por sentencia firme en un procedimiento de desahucio..., el secretario judicial correspondiente remitirá dicha información al Registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler.
3. En el mismo sentido, los órganos de arbitraje competentes deberán poner en conocimiento de dicho Registro los datos relativos a aquellas personas que hayan sido declaradas responsables del impago de rentas de arrendamientos...
4. Tendrán acceso a la información obrante en el Registro, los propietarios de inmuebles que deseen suscribir contratos de arrendamiento sobre los mismos, sean personas físicas o jurídicas. A tales efectos deberán presentar una propuesta de contrato de arrendamiento en la que se identifique al eventual arrendatario, limitándose la información a la que tendrá derecho, a los datos que consten en el Registro, relacionados exclusivamente con dicho arrendatario.
5. Las personas incluidas en el Registro podrán instar la cancelación de la inscripción cuando en el proceso correspondiente hubieran satisfecho la deuda por la que fueron condenadas. No obstante, la constancia en el citado Registro tendrá una duración máxima de seis años, procediéndose a su cancelación automática a la finalización de dicho plazo...

Con todo, la norma propuesta, es una versión, bastante más simplificada de la norma española y, bajo el imperativo de equilibrar el tratamiento legal entre arrendadores y arrendatarios, su finalidad inmediata es generar un indicador objetivo de predictividad, respecto de la solvencia y comportamiento contractual, tanto de arrendatarios, como de arrendadores, en la medida que sean declarados responsables de incurrir en incumplimientos contractuales en materias de arrendamiento urbano, por sentencia judicial ejecutoriada.

Al mismo tiempo, la propuesta opta porque el acceso al registro sea más flexible que en la legislación española, tal como ocurre con la regla general de los procedimientos judiciales nacionales, especialmente los de orden civil, cuyo estado puede ser libremente consultado, tanto en Tribunales, como en la página del Poder Judicial.

El fundamento último para la creación de este Registro Nacional propuesto, descansa en el principio de publicidad que rige el ejercicio de la Función Jurisdiccional<sup>145</sup> y en las exigencias de la buena fe contractual, resguardando los derechos tanto de arrendadores, como de arrendatarios.

---

<sup>145</sup> Código Orgánico de Tribunales, "Art. 9. Los actos de los tribunales son públicos, salvo las excepciones expresamente establecidas por la ley."

## **TITULO V Disposiciones varias.**

Arts. 25 a 27.

Estas normas hacen referencia a modificaciones que introdujo, en su momento, la Ley N° 18.101 a otros cuerpos legales, por ejemplo, la derogación del Decreto Ley N° 964 de 1975, en consecuencia, estas disposiciones no inciden en las áreas de interés que aborda este Trabajo.

## **Disposiciones Transitorias.**

Arts. 1 a 2.

Las normas transitorias, están destinadas a regular la entrada en vigencia de la Ley N° 18.101, por ejemplo, clarificando el estado y tratamiento legal de relaciones contractuales, a cuyo respecto pudiere suscitarse duda en orden a determinar bajo qué norma deben regirse, esto es, el derogado Decreto Ley N° 964 de 1975 o la misma Ley N° 18.101. Por ello, estas disposiciones tampoco inciden en las áreas de interés que aborda este Trabajo.

---

Constitución Política de la República Art. 8° inciso 2°, "Son públicos los actos y resoluciones de los órganos del Estado, así como sus fundamentos y los procedimientos que utilicen. Sin embargo, sólo una ley de quórum calificado podrá establecer la reserva o secreto de aquéllos o de éstos, cuando la publicidad afectare el debido cumplimiento de las funciones de dichos órganos, los derechos de las personas, la seguridad de la Nación o el interés nacional."

#### 5.4. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO 5.

1. Una vez analizado, el impacto del arrendamiento urbano en la dinámica habitacional, incluso como un instrumento de inversión, cobra sentido el imperativo de dinamizar y flexibilizar el mercado del arrendamiento, no solamente con fines habitacionales, sino también para finalidades comerciales, industriales, de servicios, Etc. Es por ello, que la legislación nacional sobre arrendamiento de predios urbanos debe actualizarse de un modo integral, es decir, reformularse, a fin de responder de modo eficiente y coherente a los requerimientos contemporáneos.

2. En lo sustantivo, un defecto relevante de la legislación actual sobre arrendamiento, es no haber distinguido, y por lo mismo, haber prodigado el mismo tratamiento protector tutelar, a dos realidades totalmente diferentes, esto es, tanto al arrendamiento con finalidad habitacional, como aquéllos con finalidades diversas a la habitacional. Las razones para la distinción, aunque evidentes, es necesario explicitarlas. Así, por una parte, en el arrendamiento con fines habitacionales son previsible importantes asimetrías en la calidad y condición de las partes contratantes; en cambio, en el arrendamiento con fines distintos del habitacional, la relación entre arrendatarios y arrendadores, es necesariamente menos dispar, cuando no, simplemente equivalente. Con la prevención, de que la protección legal del arrendatario, en el arrendamiento habitacional, lejos de abolirse o mantenerse intacta, debe necesariamente, atenuarse y racionalizarse.

3. La posibilidad concreta de mejorar u optimizar la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, requiere no solamente modificaciones de orden sustantivo, sino que necesariamente modificaciones de orden instrumental, es decir, de las normas que rigen el procedimiento judicial llamado a resolver los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento, especialmente aquéllos cuyo objeto, es la terminación del contrato junto a la restitución del inmueble arrendado. De esta manera, tras una pormenorizada revisión de las legislaciones colombiana y española, emergen interesantes mecanismos destinados a dotar de seguridad y celeridad a la contratación en materia de arrendamiento, dentro de cuyos ejes principales, fue posible identificar la tendencia a equilibrar la situación de los contratantes, agilizar y resguardar la restitución de los inmuebles a los arrendadores junto a la rigurosidad y seguridad en el tratamiento de cesionarios y subarrendatarios, entre otros elementos.

4. Un primer eje relevante de las modificaciones propuestas, plantea la incorporación de un inciso tercero, al artículo 1º de la Ley N° 18.101:

En el arrendamiento de bienes raíces urbanos, se distingue, entre arrendamiento con fines habitacionales y arrendamiento “no habitacional”, este último, comprende finalidades comerciales, de servicios, industriales y el desarrollo de cualquier otra actividad cuya naturaleza, sea distinta de la habitacional.

5. Como un segundo eje relevante de las mejoras propuestas, se propuso la reformulación del artículo 5º, reemplazando dicha norma, por otra en sintonía con el principio general del Art. 1946 del Código Civil, introduciendo, además, un elemento inspirado en el derecho comparado<sup>146</sup>, esto es, todo contrato de subarriendo o cesión, que no haya sido noticiado y consentido por el arrendador, será sencillamente inoponible a éste y, en consecuencia, en el caso de generarse un procedimiento judicial, los respectivos subarrendatarios o cesionarios, no serán admitidos en el litigio ni siquiera como terceros.

6. El tercer eje relevante de mejoras a la Ley N° 18.101, está constituido por las modificaciones propuestas a su Título III De la competencia y del procedimiento, especialmente a su artículo 8º cuyos diez numerales, se amplían a treinta y siete, estructurando todo un nuevo procedimiento judicial, en sintonía y sincronía con los procedimientos judiciales reformados en nuestro país, esto es, Familia, Laboral y Proyecto de Código Procesal Civil, caracterizados por su desarrollo mediante audiencias, con predominio de la oralidad, con un juez director del proceso y, en contacto directo, con las partes y con la prueba; además de celeridad y concentración de las actuaciones judiciales, es decir, tutela judicial efectiva. De esta manera, el objetivo es que este “nuevo” procedimiento satisfaga las expectativas y requerimientos ciudadanos de prontitud y calidad de la respuesta jurisdiccional.

6.1 Norma sobre apreciación probatoria. Sin bien, la Ley N° 18.101 contemplaba ya desde sus orígenes, la “sana crítica” como regla de apreciación probatoria, es necesario que la norma legal, vaya un paso más allá y explicita, que dicha mayor libertad con que cuenta el juez para apreciar la prueba, conlleva el deber correlativo de fundamentar y motivar suficientemente sus sentencias, esto es, reproducir en sus fallos el análisis de toda la prueba rendida, expresando las razones que tuvo el juez, para estimar y desestimar los medios probatorios aportados al proceso y, lo más importante, reproducir la concatenación lógica del raciocinio que conduce a la decisión que adoptó, en términos que las partes del juicio, puedan fiscalizar la justicia de lo resuelto a través de los medios de impugnación que la ley establece.

6.2. Recurso de Apelación. Este trabajo propone, ampliar el espectro de resoluciones judiciales apelables, no solo a la sentencia definitiva y a las que pongan término al juicio, sino también,

---

<sup>146</sup> “Subarriendo y Cesión del Contrato”, muy similar al caso español, la legislación colombiana, exige autorización expresa del arrendador, para ceder o subarrendar. En caso de contravención, este último puede dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, o bien, celebrar nuevo contrato con usuarios reales del mismo. A tal punto llega la inoponibilidad de la cesión o subarriendo, no consentidos por el arrendador que, en caso de judicializarse el conflicto entre este último y el arrendatario, los subarrendatarios o cesionarios, no serán admitidos en el proceso judicial, como partes ni intervinientes litisconsorciales, tampoco como terceros.

respecto de las resoluciones que se pronuncian sobre medidas cautelares; las que se refieran a la inhabilidad del Juez o la competencia del Tribunal que, por su impacto y trascendencia en el desarrollo del procedimiento, ameritan ser sometidas a revisión por la Corte de Apelaciones respectiva. A su vez, y en el contexto de un régimen de cumplimiento provisional de las sentencias, se propone restablecer la “orden de no innovar”, como razonable mecanismo de atenuación de dicho régimen.

6.3. Propuesta sobre el denominado mes de garantía. Actualmente consagrado únicamente por la costumbre, sin que la Ley N° 18.101 lo contemple expresamente, pero cuya finalidad está claramente definida en el Código Civil. Por ello, se propone su incorporación mediante texto legal expreso, aunque con la limitación legal, en materia de arrendamiento con fines habitacionales, de que su monto no podrá ser superior a dos rentas de arrendamiento, sin perjuicio de otras garantías, (codeudor solidario, fianzas, Etc.); mientras que, en materia de arriendo no habitacional, la garantía puede ser de una o más rentas de arrendamiento, según el libre acuerdo de las partes.

7. Derecho de los subarrendatarios a enervar acción del arrendador (Art. 12). Esta norma debe ser precisada, a fin de hacerla coherente con el nuevo procedimiento propuesto en este trabajo. Si bien, la norma se sustenta, en la necesidad de mantener la subsistencia a los contratos y proteger los intereses de terceros de buena fe; es necesario, establecer criterios claros y estrictos en cuanto al tiempo y oportunidad para su ejercicio. Por ello, primeramente, este trabajo propone que la facultad en análisis, pueda ser ejercida en forma válida, únicamente, hasta la audiencia sumaria, oportunidad en que precluye su ejercicio, a fin de mantener orden, coherencia y certeza, respecto de la marcha de los procedimientos judiciales. En segundo lugar, es también indispensable establecer que, en todo caso, únicamente gozan de esta prerrogativa, los subarrendatarios cuyo contrato haya sido conocido y consentido por el arrendador en tiempo y forma, en los términos señalados en el nuevo Artículo 5°.

8. Restitución del Inmueble (Artículo 13). Dentro de los objetivos relevantes y comunes, identificados en las legislaciones de otras naciones, con un claro perfil modernizador, se encuentra la pronta restitución del inmueble al arrendador, concedida incluso, en algunos casos, de manera provisional, antes del pronunciamiento de la sentencia definitiva. Por su parte, el Art. 13 de la Ley N°18.101, actualmente vigente, además de incurrir en un incómodo reenvío a otras normas del Código de Procedimiento Civil, evidentemente no es funcional a ese primordial derecho del arrendador a recuperar su inmueble, es más, en la práctica se requiere constatar previamente incumplimiento u oposición a la restitución ordenada, antes de ordenar el auxilio de la fuerza pública para el lanzamiento, con el agravante que la norma faculta al Juez para suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días. Este espectro de formas y ritualidades, prácticamente garantista, se explica al amparo de otras épocas; sin embargo, actualmente y sin que medien la necesarias distinciones y racionales atenuaciones, propicia, indeseadas dilaciones en el

cumplimiento de las sentencias judiciales, incluso, maniobras reñidas con la buena fe, que hacen ilusorios los derechos del arrendador.

Por esas razones, la propuesta busca simplificar la tramitación del cumplimiento de la sentencia que ponga término al arrendamiento y ordene la restitución del inmueble, en los siguientes términos:

El Juez, a petición de parte, ordenará el auxilio de la fuerza pública para el cumplimiento íntegro y oportuno de la restitución ordenada, sin que sea necesaria, la constatación previa de incumplimiento u oposición. La posibilidad de suspender la restitución del inmueble, procederá únicamente respecto de los arrendamientos con fines habitacionales, en casos graves y calificados, por una sola vez, y por un plazo no superior a diez días corridos. Toda reclamación u oposición a la restitución del inmueble, fundada en una calidad jurídica distinta a la del subarrendatario o cesionario que contrató con arreglo al Artículo 5º, será rechazada de plano.

9. Arrendamiento de Inmuebles Urbanos y Arbitraje (Art. 17). Este trabajo, aborda la controversia respecto de la procedencia del arbitraje en el arrendamiento de inmuebles urbanos, bajo los criterios de, distinguir aquellos escenarios, en esencia diferentes y, de mantener la tutela legal, donde haya situaciones que lo justifiquen. Así, en materia de arrendamiento con fines habitacionales, la norma propuesta expresamente, prohíbe el arbitraje, y en arrendamientos no habitacionales, faculta a las partes para pactarlo libremente. Las razones para resistir el arbitraje en materia de arrendamientos de inmuebles urbanos, no se encuentran en una supuesta incompatibilidad substancial entre arbitraje y arrendamiento<sup>147</sup>, sino en el imperativo histórico de resguardar los derechos del contratante más débil, en los contratos con fines habitacionales, criterio que resulta coherente además, con la garantía de rango constitucional del Derecho a la Acción (tutela jurisdiccional efectiva) y al Juez Natural; sin embargo, no existe razón para extender ese mismo criterio, en el arrendamiento de inmuebles con fines industriales, comerciales, de servicios, Etc.

10. Disponibilidad de los derechos de los arrendatarios (Art. 19). Se propone flexibilizar la histórica tutela legal respecto del arrendatario, en cuanto contratante teóricamente más débil, con una norma que distingue, entre los diversos tipos de arrendamiento, a fin de que en aquellas situaciones, en que puedan verse comprometidos intereses de orden social, la ley sea proporcionalmente protectora y, en

---

<sup>147</sup> En el Arrendamiento de Predios Rústicos, regulado en el Decreto Ley N° 993 de 1975, el Arbitraje se encuentra expresamente permitido:

“Art. 2º. Las cuestiones o conflictos que surjan entre las partes con motivo de los contratos a que se refiere el presente decreto ley, serán sometidos al conocimiento y resolución del Juez de Letras del departamento donde estuviere ubicado el inmueble o el de cualquiera de los departamentos si el inmueble estuviere ubicado en más de uno, conforme al procedimiento establecido para el juicio sumario en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

No obstante lo anterior, las partes siempre podrán someter a un árbitro el conocimiento de los conflictos o cuestiones que puedan surgir con motivo de los contratos antes referidos, el que para tal objeto se ceñirá al procedimiento que señalen las partes en el respectivo contrato o, en su defecto, al que corresponde a los árbitros arbitradores.”



las situaciones en que las partes se encuentren en un plano más equilibrado, la ley permita que opere la autonomía de la voluntad de los contratantes.

11. Derecho legal de retención del arrendador (Art. 23 bis). El artículo 23 bis de la Ley N° 18.101 de 1982, tiene por objeto hacer efectivo el derecho legal de retención del arrendador; sin embargo, se limita al reenvío al Código de Procedimiento Civil de 1902, cuyos términos resultan insuficientes y desactualizados, como para hacer eficaz una disposición de esa relevancia.

Por ello, se propone una nueva norma, suficientemente detallada, en términos de dar respuesta a las necesidades del arrendador. Así, para impedir que el arrendatario retire desde el inmueble arrendado los bienes de su propiedad, se podrá solicitar este derecho legal de retención, en el escrito de demanda, o bien, como medida precautoria, y aun, como medida prejudicial precautoria.

A su vez, si el arrendatario pretendiera burlar el derecho legal de retención, extrayendo los objetos antes señalados, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos de la propiedad arrendada. Bastará para ello, que el arrendador se apersona ante cualquier unidad de Carabineros de Chile, acompañando el contrato de arrendamiento y antecedentes que den cuenta de la falta de pago de una o más rentas de arrendamiento. La unidad policial respectiva, prestará este auxilio sólo por el término de quince días corridos<sup>148</sup>, salvo que transcurrido este plazo le exhiba el arrendador copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente. Ello pues, el plazo de dos días, consignado en el inciso segundo del Art. 598 del Código de Procedimiento Civil, al que se remite la Ley N° 18.101, convierte en irreal el auxilio policial descrito en la misma norma.

Para hacer operativa la norma, la propuesta añade efectos concretos de estas medidas, así notificado el arrendatario, ya sea de la resolución judicial que concede el derecho legal de retención, o bien, del auxilio policial solicitado por el arrendador, no podrá extraer los frutos existentes en el inmueble arrendado ni objeto alguno de aquellos con que la haya amoblado, guarnecido o provisto y que le pertenecieren, salvo autorización judicial en el primer caso o expiración del plazo legal en el segundo.

12. Registro nacional de sentencias en procedimientos de arrendamiento (Art. 24 bis). Bajo el imperativo de equilibrar el tratamiento legal entre arrendadores y arrendatarios, este trabajo, plantea generar un indicador objetivo de predictividad, respecto de la solvencia y comportamiento contractual, tanto de arrendatarios, como de arrendadores, en la medida que sean declarados responsables de incurrir en incumplimientos contractuales en materias de arrendamiento urbano, por sentencia judicial

---

<sup>148</sup> Caber reiterar la precisión realizada en su momento, en orden a que no es el objeto de la norma propuesta que el auxilio policial, se concrete en una suerte de "punto fijo" en la propiedad arrendada, sino que el señalado auxilio, sea proporcionado a través de la notificación formal, al arrendatario, de la respectiva prohibición de sacar los bienes del inmueble, comunicando así de un modo oficial la prohibición respectiva, con la advertencia de las consecuencias legales de su eventual incumplimiento.

o arbitral ejecutoriada. Si bien, este mecanismo se inspira en el derecho español, cuenta con características propias, primeramente, incluye no solo a arrendatarios, sino también a los arrendadores, enseguida, contempla un acceso público al registro conforme al principio de publicidad que rige el ejercicio de la Función Jurisdiccional y a las exigencias de la buena fe contractual.

---

## **CAPÍTULO 6.**

### **CONCLUSIONES GENERALES.**

El arrendamiento de inmuebles urbanos, envuelve un insospechado potencial, por cuanto impacta diversos aspectos de la realidad social y económica, primeramente, al arrendamiento con fines habitacionales, sea a escala individual, pequeños inversionistas u otros desarrollos inmobiliarios de mayor envergadura, enseguida al arrendamiento con fines diversos del habitacional, como locales comerciales, oficinas, bodegas, Etc. Inclusive, el mismo arrendamiento con fines habitacionales, puede convertirse en un elemento estratégico para la planificación urbana, dentro de la esfera de las políticas públicas, en la búsqueda de una ciudad integrada.

Sin embargo, el histórico déficit habitacional chileno, hizo necesaria una legislación especial sobre arrendamiento de inmuebles urbanos que, a diferencia del Derecho Común, se caracteriza por su acentuado carácter tutelar de los, otrora, contratantes más débiles, esto es, arrendatarios y subarrendatarios. Dicho carácter tutelar, no obstante, el transcurso de un siglo se ha mantenido invariable.

La tradicional percepción del arrendamiento, como un contrato problemático e incierto, resulta confirmada por las estadísticas judiciales de 2016 y su proyección al 2018, lo que permite afirmar fundadamente que, la legislación especial contenida en la Ley 18.101 de 1982 “sobre arrendamiento de predios urbanos”, pese a las reformas introducidas por la Ley 19.866 de 2003, no se encuentra a la altura de los desafíos y requerimientos, de una contratación moderna ni mucho menos de un mayor desarrollo del mercado de arrendamiento.

La regulación del contrato de arrendamiento, contenida en el Código Civil, inserta en un sistema contractual de mayor amplitud y gran complejidad, se caracteriza por presentar normas neutras, propias de un contexto contractual entre partes cuya situación jurídica se considera como equivalente. Dicha estructura normativa, a la vez, resulta ser de una particular coherencia y sentido práctico, por lo que no aparece como prioritario ni conveniente, incorporar modificaciones o innovaciones en ella.

Ahora bien, no obstante, la coherencia, claridad y permanente vigencia, de un sistema normativo sustantivo, indefectiblemente su expresión concreta depende, de la posibilidad de hacer realmente efectivos los derechos y obligaciones de las personas al momento de su judicialización. Si ello, no es posible, sea parcial o totalmente, es indispensable que, se incorporen modificaciones a la legislación de orden procesal, a fin de que sea capaz de otorgar una respuesta realmente eficaz a las necesidades de los contratantes en conflicto, esto es, una tutela jurisdiccional efectiva.

A su vez, las normas de orden procesal sobre el arrendamiento, se encuentran en el Código de Procedimiento Civil de 1902, en el Libro III, Título VI “De los juicios especiales del Contrato de Arrendamiento”, además de las normas especiales, contenidas en el Decreto Ley 993 de 1975,

“Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos” y, en la Ley 18.101 de 1982, “Normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos”; sin embargo, no obstante la especificidad y diseño de los procedimientos judiciales del contrato de arrendamiento, caracterizado por la concentración de la actividad procesal en la audiencia de contestación, conciliación y prueba, actualmente, éstos no logran responder eficientemente a los requerimientos de una contratación segura y expedita.

Las falencias de los procedimientos especiales del contrato de arrendamiento, tanto los del Código de Procedimiento Civil, como el de la Ley 18.101, son las mismas que se reprochan a los tradicionales procedimientos judiciales Iberoamericanos: multiplicidad de procedimientos y formalismos; carencia de inmediación; el juez no es el director del proceso, por lo que el impulso procesal, se mantiene a cargo de las partes; y, no obstante, el diseño de una audiencia destinada a escuchar a las partes y recibir las pruebas, el procedimiento degenera en una ceremonia de presentaciones escritas, en la que la oralidad es más bien simbólica.

De allí, el imperativo de modificar la Ley 18.101, en particular, su procedimiento judicial, a fin de dotarlo de la especialidad y autonomía necesarias para otorgar una tutela jurisdiccional efectiva a los contratantes, simplificando las estructuras procesales, en sincronía con los procedimientos modernos por audiencias, predominantemente orales, dotados de inmediación, con presencia y dirección procesal a cargo del Juez, a fin de generar sentencias de calidad jurídica, con el menor desgaste de tiempo y recursos posible y, por cierto, efectivamente ejecutables.

Otra modificación relevante, es consagrar expresamente la distinción, entre el arrendamiento con fines habitacionales y, aquél cuyos fines son de otra índole, esto es, comerciales, industriales, de servicios, oficinas, Etc., tal como ocurre con las legislaciones colombiana y española. Distingo que resulta razonable, pues en el arrendamiento con fines habitacionales, se justifica un tratamiento protector, del contratante, en principio, más débil (arrendatarios, subarrendatarios); en cambio, en el arrendamiento de orden comercial o de otra índole, se justifica flexibilizar la regulación sobre el arrendamiento, privilegiando la autonomía de la voluntad de los contratantes.

Un elemento común y propio de las legislaciones modernas sobre arrendamiento, es la limitación de los derechos de cesión de contrato y subarriendo, esto es, el arrendatario no cuenta con la facultad de subarrendar o de ceder el contrato, salvo que el arrendador lo autorice expresamente. En este punto se produce una interesante coincidencia entre las legislaciones colombiana, española y el Art. 1946 del Código Civil chileno, inclusive con el Decreto Ley 993 de 1975 sobre arrendamiento de predios rústicos. Emerge así la norma del Art. 5° de la Ley 18.101, como una particular excepción que, desafortunadamente aporta un factor de distorsión e inseguridad en el arrendamiento de inmuebles urbanos.

El análisis, de las legislaciones colombiana y española, ambas con un amplio desarrollo en el arrendamiento, evidentemente, aporta relevantes lecciones sobre el tratamiento legal del contrato de arriendo de inmuebles urbanos; sin embargo, es necesario ser prudentes a la hora de legislar, para no

“trasplantar” irreflexivamente, instituciones, sistemas y normas desde realidades normativas de otras naciones, sin considerar la evolución legislativa nacional, así como el contexto del Chile contemporáneo, lo que podría ser muy contraproducente. El objetivo es generar propuestas legislativas coherentes y eficientes, pensadas a largo plazo y, evitar proyectos de leyes inspirados en la contingencia, más bien de orden efectista.

En cuanto a las propuestas de actualizaciones y mejoras a la legislación sobre arrendamiento de inmuebles, primeramente, en lo sustantivo, se propone incorporar en el Art. 1° de la Ley 18.101, un inciso 3°, que distinga el arrendamiento con fines habitacionales, de aquéllos cuyos fines son diversos, tales como, de orden comercial, industrial, de servicios, Etc. El objetivo es, superar ese defecto relevante de la legislación actual sobre arrendamiento, en orden a otorgar el mismo tratamiento protector tutelar, a dos realidades totalmente diferentes. Pues, por una parte, en el arrendamiento con fines habitacionales son previsibles importantes asimetrías en la calidad y condición de las partes contratantes; en cambio, en el arrendamiento con fines distintos del habitacional, la relación entre arrendatarios y arrendadores, es prácticamente equivalente. Sin embargo, siempre con la prevención, de que la protección legal del arrendatario, en el arrendamiento habitacional, no debe abolirse ni mantenerse tal cual, sino que debe atenuarse y racionalizarse.

En segundo lugar, se propone reformular el actual artículo 5° de la Ley 18.101, norma que considera implícita la facultad de subarrendar, en todo contrato de arrendamiento habitacional, a plazo fijo, superior a un año. El objetivo propuesto es, incorporar una nueva norma en sintonía con el principio general del Art. 1946 del Código Civil, más los elementos recogidos en el derecho comparado, es decir, todo contrato de subarriendo o cesión, que no haya sido noticiado y consentido por el arrendador, será sencillamente inoponible a éste y, en consecuencia, en el caso de generarse un procedimiento judicial, los respectivos subarrendatarios o cesionarios, no serán admitidos en el litigio ni siquiera como terceros.

En tercer lugar, se propone un nuevo procedimiento judicial, en sincronía con los procedimientos judiciales reformados en nuestro país, esto es, Familia, Laboral y Proyecto de Código Procesal Civil, caracterizados por su desarrollo mediante audiencias, con predominio de la oralidad, con un juez director del proceso y, en contacto directo, con las partes y con la prueba, es decir, una tutela judicial efectiva que, satisfaga las expectativas y requerimientos ciudadanos de prontitud y calidad de la respuesta jurisdiccional, al menos, en el ámbito del arrendamiento.

También se plantea, regular de modo expreso el denominado “mes de garantía”, con la finalidad de responder por las reparaciones locativas y, también para asegurar el cumplimiento fiel, íntegro y oportuno de las obligaciones que el contrato y la buena fe imponen a los arrendatarios, con la limitación legal, en materia de arrendamiento con fines habitacionales, de que su monto no podrá ser superior a dos rentas de arrendamiento; mientras que, en materia de arriendo no habitacional, la garantía puede ser de una o más rentas de arrendamiento, según el libre acuerdo de las partes. El mecanismo que se plantea, opera mediante una consignación en dinero, a nombre de ambos

contratantes, en instituciones bancarias, bajo la modalidad de depósitos a plazo u otros instrumentos que aseguren su reajustabilidad y rentabilidad.

Dentro de los objetivos relevantes y comunes, identificados en las legislaciones española y colombiana, se ubica la pronta restitución del inmueble al arrendador, respecto de la cual, el presente trabajo plantea, simplificar la tramitación del cumplimiento de la sentencia que ponga término al arrendamiento y ordene la restitución del inmueble, bajo tres puntos relevantes:

- a) Que el auxilio de la fuerza pública se conceda de forma inmediata, sin necesidad de constatar, incumplimiento u oposición al lanzamiento;
- b) La posibilidad de suspender el lanzamiento, se limite exclusivamente al arrendamiento con fines habitacionales, siempre por casos graves y calificados, por una sola vez y, por un plazo no superior a diez días corridos.
- c) Toda reclamación u oposición a la restitución del inmueble, fundada en una calidad jurídica distinta a, la del subarrendatario o cesionario debidamente autorizados por el arrendador, será rechazada de plano.

Respecto de la siempre controvertida procedencia del arbitraje, en materia de arrendamiento de inmuebles urbanos, bajo las directrices de distinguir aquellos escenarios, en esencia diferentes y, de mantener la tutela legal, donde haya situaciones que lo justifiquen, el presente trabajo propone, en el arrendamiento con fines habitacionales, prohibir expresamente el arbitraje; mientras que, en los arrendamientos no habitacionales, permitir esta vez, también de un modo expreso, pactar libremente el arbitraje.

Finalmente, con el objetivo de equilibrar el tratamiento legal entre arrendadores y arrendatarios, se propone la creación del “Registro nacional de sentencias en procedimientos de arrendamiento”, que permita generar un indicador objetivo de predictividad, respecto de la solvencia y comportamiento contractual, tanto de arrendatarios, como de arrendadores, en la medida que sean declarados responsables de incurrir en incumplimientos contractuales en materias de arrendamiento urbano, por sentencia judicial o arbitral ejecutoriada.

## 7. BIBLIOGRAFÍA.

1. Blanco, Andrés; Volpe, Federica (2015). "Alquiler en Números: La tenencia de Vivienda en América Latina y el Caribe". Washington, D.C. Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo BID.
2. Blanco, Andrés; Fretes, Vicente; Muñoz, Andrés (2014). "Se busca vivienda en alquiler". Washington, D.C. Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo BID.
3. Blanco, Andrés; Fretes, Vicente; Muñoz, Andrés (2014). "Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido." Washington, D.C. Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo BID.
4. DIBAM, 2018. "Las grandes catástrofes sísmicas de nuestra Historia. Los Terremotos en Chile". <http://www.memoriachilena.cl/602/w3-article-71049.html>
5. Fuentes, Truffello, Valenzuela y Bauzá, "Reporte Acceso al mercado privado de viviendas nuevas en Santiago", Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales - Observatorio de Ciudades UC - INCITI, Santiago de Chile, 2018.
6. Informe Anual de Justicia 2016, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas). [www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4](http://www.ine.cl/docs/default.../cuadros-estadísticos-informe-anual-de-justicia-2016.xlsx?...4)
7. Informe Anual de Justicia 2018, Cuadros Estadísticos INE (Instituto Nacional de Estadísticas). <https://www.ine.cl/estadisticas/sociales/seguridad-publica-y-justicia/justicia>
8. Makluf Freig, Salvador (2018). "Proyecto de Ley que modifica normas sobre arrendamiento de predios urbanos. Informe Abogado Especialista de 10 de enero de 2018". Cámara de Diputados de la República de Chile Sitio web: <https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmID=123146&prmTIPO=DOCUMENTOCOMISION>
9. Pablo Trivelli y Cía. Ltda., 2016. "Estimación y Análisis de Precios de Arriendo Residencial para las Capitales Regionales". (ID 587-2-LP15). [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)
10. Poduje, Iván.(2013¿?). "Crecimiento Urbano y Vivienda Social". 18 agosto 2018, de Grupo Res Pública Sitio web: <https://docplayer.es/amp/15567404-Crecimiento-urbano-y-vivienda-social-ivan-poduje-1.html>
11. Sabatini, Francisco; Brain, Isabel; Mora, Pía (2012). "Mercado del Arriendo en Chile. Programa ProUrbana del Centro de Políticas Públicas UC". Washington, D.C. Estados Unidos: Banco Interamericano de Desarrollo BID.
12. Techo Chile y Mercado Libre Clasificados (Portalinmobiliario.com) / Centro de investigación Social (CIS) a partir de CASEN 2015.
13. Turner, John F.C. (1977). "Vivienda, todo el poder para los usuarios". Madrid, España. H. Blume Ediciones.
14. Diputados Alessandri, Bobadilla, Carter y otros. (2018). Proyecto "Modifica la ley N° 18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en materia de

procedimiento". 03 de enero de 2019, de Cámara de Diputados de la República de Chile. Sitio web: [https://www.camara.cl/pley/pley\\_detalle.aspx?prmID=12711&prmBoletin=12188-07](https://www.camara.cl/pley/pley_detalle.aspx?prmID=12711&prmBoletin=12188-07)

### **Fuentes Colombia.**

15. Colombia Legal Corporation. (2016). "Aspectos del Arrendamiento en Colombia que debes saber". 08 de octubre de 2018, de Colombia Legal Corporation, Asesores Legales Especialistas. Sitio web: <https://www.colombialelegalcorp.com/blog/aspectos-del-arrendamiento-en-colombia-que-debes-saber/>
16. Metrocuadrado. (2019). ¿Quién regula el alza en los arriendos?. 03 de mayo de 2019, de Metrocuadrado.com. Sitio web: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-arriendo/quien-regula-el-alza-en-los-arriendos-132>
17. Metrocuadrado. (2018). ¿Qué debes saber al arrendar un local?. 03 de mayo de 2019, de Metrocuadrado.com. Sitio web: <https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-arriendo/que-debes-saber-al-arrendar-un-local-118>
18. Ley N° 820 de 2003, publicada en el Diario Oficial de 10 de julio de 2003, "Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones". Fuente: Congreso de Colombia. (2003). Ley 820/2003 "Régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones". 04 de septiembre de 2018, de Gobierno de Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>
19. Código Civil Colombiano (Ley 57 de 1887). Fuente: Congreso de Colombia. (1887). "Código Civil de Colombia". 04 de septiembre de 2018, de Gobierno de Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39535>
20. Código de Comercio de Colombia (Decreto 420 de 1971), Libro Tercero "De los Bienes Mercantiles", Título I "El Establecimiento de Comercio", Capítulo I "Establecimientos de Comercio y su Protección Legal". Fuente: Congreso de Colombia. (1971). "Código de Comercio". 04 de septiembre de 2018, de Gobierno de Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=41102>
21. "Código General del Proceso". Ley 1564 de 2012. Congreso de Colombia (2012). 04 de septiembre de 2018, de Gobierno de Colombia. Sitio web: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=48425>



## Fuentes España.

22. Betrán Abadía, Ramón. (Octubre 2002). "De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista". "Acciones e Investigaciones Sociales", 16, 25-67.
23. Bonet Navarro, José (abril, 2007). "El proceso civil español como modelo procesal de oralidad". Charla impartida en la Facultad de Derecho de la P. U. Católica de Chile, Santiago de Chile.
24. CIBERCOMUNIDADES, S. L. (2018). Legislación de alquileres y viviendas. 12-10-2018, de CIBERCOMUNIDADES, S. L., con CIF B-84966167, con domicilio en Av. Dr. Federico Rubio y Gali, 19, MADRID-28039 Sitio web: <https://www.comunidades.com/legislacion/alquiler-vivienda/>
25. Colectivo Loé. (2018). Barómetro Social de España. Derecho a la vivienda y Negocio Inmobiliario: 1,7 millones de desahucios (I). 05 febrero 2019, de Colectivo Loé - Intervención Sociológica - Tangente Grupo Cooperativo. Sitio web: <https://barometrosocial.es/archivos/1460>
26. Horst Antonio Hölderl Frau y Abel Joan Sala Sanjuá. (2009). Notas sobre las diferencias entre el régimen jurídico del contrato de arrendamiento de vivienda y el de local de negocio. 10-10-2018, de Noticias Jurídicas Sitio web: [noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4451-notas-sobre-las-diferencias-entre-el-regimen-juridico-del-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-y-el-de-local-de-negocio/](https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4451-notas-sobre-las-diferencias-entre-el-regimen-juridico-del-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-y-el-de-local-de-negocio/)
27. Lexico.com Spanish. (2020). Lógica. 03.01.2020, de Lexico.com Spanish Sitio web: <https://www.lexico.com/es/>
28. Nogueira, Charo. (1994). "Siete de cada diez casas en alquiler tienen la renta congelada". Diario El País, 1-3. [https://elpais.com/diario/1994/02/14/madrid/761228687\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1994/02/14/madrid/761228687_850215.html)
29. RAE. (2019). Diccionario del Español Jurídico. 07 octubre 2019, de Real Academia Española de la Lengua Sitio web: <https://dej.rae.es/>
30. Unión Consumidores de Aragón (UCA). (2013). "El acceso a la Vivienda. Arrendamientos Urbanos. Procedimientos Judiciales, Certificación Energética de Edificios, Red de bolsas de viviendas para alquiler social, Ejecución Hipotecaria." Zaragoza: Unión Consumidores de Aragón (UCA). Fuente: [http://www.ucaragon.com/docs/gc\\_documentos/doc/1FNRTYcfsu.pdf](http://www.ucaragon.com/docs/gc_documentos/doc/1FNRTYcfsu.pdf)
31. Gobierno de España. (1889). Código Civil 1889. 30.10.2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE. Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>
32. Gobierno de España (1946). Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la "Ley Hipotecaria". 04 de septiembre de 2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

33. Gobierno de España (1978). Constitución Española. 04 de septiembre de 2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE Sitio web: [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-1978-31229](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1978-31229)
34. Gobierno de España (2018). Ley 29/1994 de Arrendamiento de Predios Urbanos. 04.09. 2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE Sitio web: [https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B2%5D=tit&dato%5B2%5D=Ley%2029/1994%20&accion=Buscar&checkbox\\_solo\\_tit=S&sort\\_field%5B0%5D=PESO&sort\\_order%5B0%5D=desc](https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B2%5D=tit&dato%5B2%5D=Ley%2029/1994%20&accion=Buscar&checkbox_solo_tit=S&sort_field%5B0%5D=PESO&sort_order%5B0%5D=desc)
35. Gobierno de España (2000). Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000. 20.10.2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE. Sitio web: [https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B0%5D=ID\\_SRC&dato%5B0%5D=&operator%5B0%5D=and&campo%5B1%5D=NOVIGENTE&operador%5B1%5D=and&campo%5B3%5D=CONSO&operador%5B3%5D=and&campo%5B2%5D=TIT&dato%5B2%5D=lec+1%2F2000&checkbox\\_solo\\_tit=S&operador%5B2%5D=and&page\\_hits=50&sort\\_field%5B0%5D=PESO&sort\\_order%5B0%5D=desc&sort\\_field%5B1%5D=ref&sort\\_order%5B1%5D=asc&accion=Buscar](https://www.boe.es/buscar/legislacion.php?campo%5B0%5D=ID_SRC&dato%5B0%5D=&operator%5B0%5D=and&campo%5B1%5D=NOVIGENTE&operador%5B1%5D=and&campo%5B3%5D=CONSO&operador%5B3%5D=and&campo%5B2%5D=TIT&dato%5B2%5D=lec+1%2F2000&checkbox_solo_tit=S&operador%5B2%5D=and&page_hits=50&sort_field%5B0%5D=PESO&sort_order%5B0%5D=desc&sort_field%5B1%5D=ref&sort_order%5B1%5D=asc&accion=Buscar)
36. Gobierno de España (2013). Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. 04.09.2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>
37. Gobierno de España (2018). Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la economía española. 04 de septiembre de 2018, de Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, BOE Sitio web: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-3443>
38. Poder Judicial España. (2018). El número de lanzamientos practicados aumenta un 1,7 por ciento en el segundo trimestre de 2018. 05 febrero 2019, de Poder Judicial España Sitio web: [www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-numero-de-lanzamientos-practicados-aumenta-un-1-7-por-ciento-en-el-segundo-trimestre-de-2018](http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-numero-de-lanzamientos-practicados-aumenta-un-1-7-por-ciento-en-el-segundo-trimestre-de-2018)

## **Legislación Chilena.**

39. Ley N° 6.844 publicada el Diario Oficial de 04 de marzo de 1941, titulada “Normas relativas a los Arriendos”.
40. Ley N° 7.747 Diario Oficial 24 diciembre 1943, “Consulta diversas disposiciones sobre estabilización de precios, utilidades, etc., y medidas de carácter económico y financiero (Ley Económica)”.
41. Ley N° 9.135, publicada en el Diario Oficial de 30 de octubre de 1948, “Sobre Habitaciones Económicas”.

42. Ley N° 11.151 Diario Oficial 05 de febrero de 1953 “Concede al Presidente de la República Facultades para Reorganizar las Diferentes Ramas de la Administración Pública”.
43. Decreto con Fuerza de Ley N° 211, 12 septiembre 1953. “Regula las Rentas de Arrendamiento y Subarrendamiento de Inmuebles destinados a la Habitación o a Locales Comerciales o Industriales”.
44. Ley N° 11.622 publicada en el Diario Oficial de 25 de septiembre de 1954, “Reglamenta el Arrendamiento de Inmuebles por Casas o Departamentos, Piezas, Secciones o Locales y Fija la Renta Máxima que podrá cobrar por dichos Arrendamientos”.
45. Ley N° 17.410 Diario Oficial 18 de febrero de 1971, “Faculta a Jueces para Suspender Lanzamientos en Juicios Especiales del Contrato de Arrendamiento o de Comodato Precario”.
46. Decreto Ley N° 520 Diario Oficial 31 agosto 1932, “Crea el Comisariato General de Subsistencias y Precios.”
47. Decreto Ley N° 964 Diario Oficial 12 abril 1975, “Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos”.
48. Decreto Ley N° 993 Diario Oficial 24 abril 1975, “Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios Rústicos, Medierías o Aparcerías y otras formas de explotación por terceros.”
49. Decreto con Fuerza de Ley N° 458 Diario Oficial 13 abril 1976, “Aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones”.
50. Decreto N° 47 MINVU Diario Oficial 05 junio 1992, “Fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.
51. Ley N° 18.101 Diario Oficial 29 enero 1982, “Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.”
52. Ley N° 19.866 Diario Oficial 11 abril 2003, “Moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.”
53. Ley N°19.968 Diario Oficial de 30 de agosto de 2004. “Crea los Tribunales de Familia.”
54. Ley N° 19.966 Diario Oficial de 03 de septiembre de 2004. “Establece un Régimen General Garantías de Salud.”
55. Ministerio de Justicia, Gobierno de Chile. (2013). "Proyecto de Ley. Nuevo Código Procesal Civil". 27.07.2018, de Ministerio de Justicia. Sitio web: <http://rpc.minjusticia.gob.cl/media/2013/04/Proyecto-de-Ley-de-Nuevo-Codigo-Procesal-Civil.pdf>
56. Código Civil.
57. Código de Comercio.
58. Código de Procedimiento Civil.
59. Código Orgánico de Tribunales.
60. Constitución Política de la República.
61. Ley N°19.496 “Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.” Diario Oficial 07 de marzo de 1997.

## Doctrina Jurídica Nacional.

62. Abeliuk Manasevich, René. (1971). "Las Obligaciones y sus Principales Fuentes en el Derecho Civil Chileno". Santiago de Chile: Editores-López-Viancos-Distribuidores.
63. Alessandri Besa, Arturo. (1983). "La Nulidad y la rescisión en el Derecho Civil Chileno. Título XX del Libro IV del Código Civil." Santiago de Chile: Ediar Editores Limitada.
64. Alessandri Rodríguez y Somarriva Undurraga. (1971). "Curso de Derecho Civil Parte General y los Sujetos de Derecho". Santiago de Chile: Editorial Nascimento.
65. Bascuñán Valdés, Antonio. (2008). "El Arbitraje en Materia de Arrendamiento de Predios Urbanos". En: "Estudios de Derecho Civil III". Guzmán Brito, Alejandro. Santiago de Chile. Editorial LegalPublishing.
66. Canales Mourgues, Juan. (1993). "Arrendamientos". Santiago de Chile: Editorial Jurídica ConoSur S.A.
67. Casarino Viterbo, Mario. (1997). "Manual de Derecho Procesal" Tomo VI. Santiago de Chile: Jurídica de Chile.
68. Cornejo Aguilera, Pablo. "Contrato de Arrendamiento. Bienes Raíces Urbanos", Segunda Edición. DER Ediciones. Santiago de Chile. Enero 2018.
69. Figueroa Valdés, Juan Eduardo. (2014). "Derecho Inmobiliario Actual". Santiago de Chile. Legal Publishing-Thomson Reuters.
70. "Jurisprudencia del Arrendamiento". Equipo Editorial Thompsons Reuters. Primera Edición. Legal Publishing Chile. 2013.
71. Larraín Ríos, Hernán. "Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos". Texto completo del Decreto Ley N°964 de 1975.
72. López Díaz, Carlos. "Arrendamiento de Inmuebles Urbanos. Aspectos Legales, Modelos de Contratos, Problemas Prácticos, Textos Legales Aplicables". Primera Edición. Editorial Metropolitana. 2015.
73. López Díaz, Carlos. "El Pacto Comisorio en el Contrato de Arrendamiento". Primera Edición. Editorial Metropolitana.
74. Meza Barros, Ramón. (1973). "El Nuevo Régimen de los Arrendamientos Urbanos." Valparaíso, Chile: Ediciones EDEVAL.
75. Orrego Acuña, Juan Andrés. "Contrato de Arrendamiento. Análisis Jurisprudencial. Ley N° 19.866." Santiago de Chile, Editorial Metropolitana. 2003.
76. Orrego Acuña, Juan Andrés. (2019). "Apuntes de Derecho Civil. Capítulo VII: La Compraventa". 18.02.2020, p.55 de Juan Andrés Orrego Acuña Abogado&Profesor. Sitio web: <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teoría-del-contrato-y-contratos-en-particular/>

77. Orrego Acuña, Juan Andrés. (2019). "Apuntes de Derecho Civil. Capítulo VII: La Compraventa". 18.02.2020, p.55 de Juan Andrés Orrego Acuña Abogado&Profesor Sitio web: <https://www.juanandresorrego.cl/apuntes/teoría-del-contrato-y-contratos-en-particular/>
78. Peñailillo Arévalo, Daniel. (1999). "Los Bienes. La propiedad y otros Derechos Reales". Santiago de Chile: Editorial Jurídica.
79. Pereira Anabalón, Hugo. (1948). "Naturaleza jurídica de las acciones del artículo 1932 del Código Civil". Revista de Derecho y Jurisprudencia y Gaceta de los Tribunales. Santiago de Chile. T45. pp. 71-75.
80. Puelma Accorsi, Álvaro. (1999). "Contratación Comercial Moderna". Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
81. Rozas Vial, Fernando. (2003). "Los Bienes". Santiago de Chile: Editorial Lexis-Nexis.
82. Somarriva Undurraga, Manuel. (1984). "Las Obligaciones y los Contratos ante la Jurisprudencia". Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

#### **Otras Fuentes.**

83. Couture, Eduardo. (1979). "Estudios de Derecho Procesal Civil". Buenos Aires, Argentina: Ediciones Depalma.
84. Couture, Eduardo. (1973). "Fundamentos del Derecho Procesal Civil". Buenos Aires, Argentina: Ediciones Depalma.
85. Le Fur, Delos, Radbruch y Carlyle. (1981). "Fines del Derecho. Bien Común, Justicia, Seguridad". Ciudad de México, México: Manuales Universitarios. Universidad Autónoma de México (UNAM).
86. Pereira Campos, Santiago. (2007). "La Reforma de la Justicia Civil en Uruguay. Los Procesos Ordinarios Civiles por Audiencias". Montevideo, Uruguay. Reporte preparado para el Centro de Estudios de Justicia de las Américas (CEJA).
87. Silva Prado, José Pedro y otros. (2006). "Justicia Civil y Comercial: una reforma pendiente". Santiago de Chile. Pontificia Universidad Católica; Universidad Autónoma de Madrid, España.
88. Onfray Vivanco, Arturo (2004). "Cuaderno de Análisis Jurídico N° 17. Seminarios de Derecho Procesal. Reforma Orgánica al Proceso Civil y otros". Santiago de Chile. Escuela de Derecho de la Universidad Diego Portales.
89. Aragonese Alonso, Pedro. "Sentencias congruentes: pretensión, oposición, fallo". Editorial Aguilar, Madrid, España. 1957.
90. Instituto Iberoamericano de Derecho Procesal. (1988) "Código Modelo Procesal Civil para Iberoamérica". Biblioteca Virtual Centro de Estudios de Justicia de las Américas (CEJA). Sitio Web: <http://biblioteca.cejamericas.org/handle/2015/4226>

91. Parlamento República Oriental del Uruguay (1989). Ley N° 19.090 “Código General del Proceso”. Montevideo Uruguay. Sitio Web: <https://legislativo.parlamento.gub.uy/temporales/docu822493922710.htm>
92. Red Iberoamericana de cooperación jurídica internacional. (1993) “Código Procesal Civil. Perú.” Sitio Web: <https://www.iberred.org/legislacion-civil/codigo-procesal-civil-peru>
-