



## **MODIFICA LEY Nº 18.101 QUE FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS, ESTABLECIENDO LA PROTECCIÓN DEL ARRENDAMIENTO PARA MICRO, PEQUEÑOS Y MEDIANOS ARRENDATARIOS DE LOCALES COMERCIALES**

Considerando:

1.- Con fecha de mayo de 2021, nuestro país atraviesa uno de los momentos más complejos con respecto a la crisis de la pandemia sobre el COVID-19, en cifras oficiales del Gobierno de Chile (2021), tenemos al día 4 de mayo informes que dan cuenta de 1.219.064 contagios acumulados, además de la lamentable cifra 26.696 fallecidos.

Dentro de las medidas tomadas por el Gobierno de Chile para hacer frente a la pandemia se encuentra el Estado de Excepción constitucional de catástrofe decretado en todo el territorio nacional. Esta decisión fue tomada cuando en nuestro país existían 238 casos diagnosticados con COVID-19.

Este Estado de excepción constitucional producto de la pandemia de COVID-19, ha llevado a tomar medidas preventivas y reactivas que han afectado el desarrollo normal de actividades en todas las ciudades de nuestro país. El Presidente Piñera declaraba esto ese día sobre la intención de las medidas en La Tercera <sup>[1]</sup>“dar mayor seguridad a los hospitales y todos los sitios de atención de salud; proteger mejor la cadena logística y traslado de insumos médicos; facilitar el cuidado y traslado de pacientes y personal médico, y la evacuación de personas; resguardar el cumplimiento de las cuarentenas y medidas de aislamiento social; garantizar la cadena de producción y distribución

---

<sup>1</sup> <sup>[1]</sup> Véase La Tercera 18 de marzo 2020 <https://www.latercera.com/politica/noticia/pinera-decreta-estado-de-catastrofe-en-medio-de-emergencia-por-coronavirus/WBJUUN5W3FGUNBUJEGTSFVBGWU/>



para asegurar el normal abastecimiento de la población y proteger y resguardar las fronteras”.

La grave conmoción económica y social que ha producido la pandemia del Covid-19, que ha forzado a la autoridad a establecer medidas de distanciamiento social obligatorias; y que, en el contexto actual dichas medidas están sujetas a la incertidumbre sobre su duración o efectos colaterales en los empleos; se vuelve preciso establecer un estatuto de protección para el pequeño y mediano comerciante que sea arrendatario del local en que ejerce su actividad.

Es así como el Banco Central con su Encuesta de Expectativas económicas sobre las proyecciones macroeconómicas<sup>2</sup>, han contextualizado el complejo escenario actual de crisis dando resultados como que existirá una contracción económica (Imacec) para el 2020 de un 8,1% y el Producto Interno Bruto (-2,7%),

2.- Las medidas de protección del empleo que han sido parte del debate legislativo y nacional reciente solo han abordado el problema de proteger a los empleados dependientes sujetos a contrato de trabajo, se vuelve imperativo extender la protección a los trabajadores por cuenta propia y emprendedores de nuestro país, que viven del día a día de sus ventas y que han debido cerrar sus locales por las medidas sanitarias tomadas por la autoridad; generando un fuerte estrés a la cadena de pago de sus pequeños y medianos negocios.

En este sentido una de las medidas tomadas por el Ministerio de Economía tiene relación con destaca 24 Horas<sup>3</sup> con apoyo en subsidios para ir en apoyo a la micro, pequeña y medianas, donde se entregará ayuda mediante Corfo y Sercotec para alrededor de cuatro mil empresas a nivel nacional por un total de 18 mil millones de pesos. Aun así, estas medidas son insuficientes ya que no toman en consideración a la gran cantidad de tiempo que la emergencia sanitaria está tomando, es necesario un mayor esfuerzo fiscal para ir en ayuda de los pequeños y medianos negocios.

---

<sup>2</sup> véase Bio Bio <https://www.biobiochile.cl/noticias/economia/actualidad-economica/2020/05/12/expertos-nuevamente-proyectan-contraccion-economica-para-este-ano-y-aires-de-recuperacion-en-2021.shtml>

<sup>3</sup> Véase 24 horas <https://www.24horas.cl/economia/gobierno-anuncio-otros-18000-millones-para-pymes-a-traves-de-corfo-y-sercotec-4203687>



3.- En este sentido, la fuerza mayor y el caso fortuito establecidas en el artículo 45 de nuestro Código Civil, establecen un principio general aplicable a los contratos civiles y comerciales, implicando una causal de exoneración de la responsabilidad, por hechos que no sean atribuibles a la conducta o diligencia del deudor de una obligación determinada.

*“Art. 45. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”*

Se vuelve entonces imperativo proteger estos contratos, si consideramos el objetivo estratégico de crear las condiciones que permitan la pronta reactivación de nuestra economía con el fin de esta crisis, bajo el entendido de que la protección de los empleos en buena medida, suspendidos bajo el estatuto de protección del empleo no será efectiva si dichos empleadores cierran definitivamente sus lugares de trabajo.

Para ello debemos modificar la Ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, estableciendo la protección del arrendamiento para micro, pequeños y medianos arrendatarios de locales comerciales que deban cerrar por orden de la autoridad, por sobrevenir hecho imprevisto e imposible de resistir, en contexto de Estado de Excepción Constitucional o situación que suponga riesgo grave inminente para la vida o salud de las personas. Todas estas medidas tienen relación con facilitar la reactivación económica y proteger a quienes más lo necesitan, para no sepultar el esfuerzo de miles de chilenos que han visto afectado sus economías familiares, dejando por la borda el esfuerzo de años y el correcto cumplimiento de sus pagos mes a mes. Debemos proteger el arriendo de las Pymes.



## PROYECTO DE LEY

Artículo único: Agréguese un nuevo artículo 28 a la ley nº 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, de acuerdo con el siguiente texto:

Artículo 28.- Los arrendatarios que ejerzan el comercio o sus actividades profesionales en establecimientos que atiendan a público, y que con ocasión de un estado de excepción constitucional o cuando en el lugar de trabajo sobrevenga un riesgo grave e inminente para la vida o salud de las personas, y que ante dicha situación sean obligados al cierre de sus locales por medida de la autoridad, se presumirá legalmente que concurre la situación descrita en el artículo 45 del Código Civil, eximiendo al arrendatario de la obligación del pago de la renta, por el valor proporcional a los días en que le afectare la medida o prohibición de la autoridad respectiva.

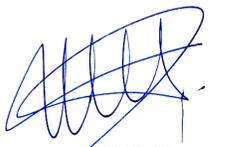
Lo establecido en el inciso precedente no afectará las otras obligaciones derivadas del contrato, como la conservación del inmueble, las reparaciones locativas, el pago de gastos comunes o cuentas por gastos de servicios domiciliarios, entre otras obligaciones y cargas establecidas por la ley o los contratos suscritos por las partes.

Este derecho sólo operará para arriendos no superiores a 40 UTM.



**MARCELA HERNANDO PÉREZ**  
**DIPUTADA DE LA REPÚBLICA**





FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. MARCELA HERNANDO P.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. NATALIA CASTILLO M.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. RENE SAFFIRIO E.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. PABLO VIDAL R.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. JOSÉ PÉREZ A.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. COSME MELLADO P.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. ALEXIS SEPÚLVEDA S.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. FIDEL ESPINOZA S.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. RENÉ ALINCO B.



FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. LEONARDO SOTO F.

