

OFICIO N° 194 - 2019

INFORME PROYECTO DE LEY N° 37-2019

Antecedente: Boletín N° 12.797-07

Santiago, cuatro de septiembre de 2019

Por oficio N° 173/SEC/19, de 24 de julio de 2019, el Presidente del Senado, señor Jaime Quintana Leal, y el Secretario General del Senado, señor Raúl Guzmán Uribe, solicitaron al tenor de lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, la opinión de la Corte Suprema sobre el proyecto de ley que modifica la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos (Boletín N° 12.797-07).

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión de 2 de septiembre en curso, presidida por su titular señor Haroldo Brito Cruz, e integrada por los ministros señores Muñoz G., Künsemüller y Silva G., señoras Maggi y Sandoval, señores Fuentes y Cisternas, señora Chevesich, señor Aránguiz, señora Muñoz S., señores Valderrama, Dahm y Prado, señora Vivanco, señor Silva C., señora Repetto y suplente señor González, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

AL PRESIDENTE

DEL SENADO

SEÑOR JAIME QUINTANA LEAL

VALPARAÍSO



“Santiago, cuatro de septiembre de dos mil diecinueve.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que por oficio N° 173/SEC/19, de 24 de julio de 2019, el Presidente del Senado, señor Jaime Quintana Leal, y el Secretario General del Senado, señor Raúl Guzmán Uribe, solicitaron al tenor de lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, la opinión de la Corte Suprema sobre el proyecto de ley que modifica la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos (Boletín N° 12.797-07).

Segundo: El mensaje presidencial señala que tiene por finalidad permitir a los arrendadores recuperar con mayor facilidad los inmuebles arrendados ante el no pago de la renta y lo que solucionaron por deudas de servicios no satisfechas por el arrendatario; y se pretende establecer una relación justa y equilibrada entre ambas partes del contrato, pues, actualmente, los arrendadores serían quienes cargan con los riesgos de la contratación, también contar con procedimientos judiciales cortos y expeditos.

Además, pretende regular el arrendamiento y subarrendamiento abusivo y el hacinamiento, para velar por la habitabilidad y seguridad en el arrendamiento de dormitorios al interior de inmuebles, en especial teniendo en consideración las situaciones de abuso a las que se han visto expuestos ciudadanos extranjeros que han migrado a Chile.

Tercero: El proyecto de ley consta de dos artículos permanentes y uno transitorio, que se ocupan, respectivamente, de modificar la Ley N° 18.101 y el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, y de determinar la forma en que financiará el mayor gasto que implique su aplicación.

Tratándose de la Ley N° 18.101 se persigue: **(i)** prohibir el subarrendamiento, salvo pacto en contrario; **(ii)** modificar el procedimiento establecido en el artículo 8°, destacando la introducción del lanzamiento provisorio; **(iii)** alterar las reglas de aviso a las empresas de suministro de gas, electricidad y agua potable; **(iv)** regular una garantía frente a deterioros del inmueble; y **(v)** crear un nuevo Título V sobre arriendo y subarriendo abusivo y hacinamiento.

Respecto del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, se pretende modificar el artículo 105 para incluir las condiciones de habitabilidad en el listado de estándares que debe fijar la Ordenanza General de Urbanismo y



Construcción y que se deben cumplir en el diseño de las obras de urbanización y edificación.

Como el oficio remitido no especifica las disposiciones a informar, el presente versará sobre aquéllas relativas a la organización y atribuciones de los tribunales, vale decir, los números 2), 3) y 5) del artículo primero del proyecto, que tienen por finalidad modificar la Ley N° 18.101.

Cuarto: Opiniones emitidas por la Corte Suprema respecto de proyectos similares

Mediante Oficio N° 216-2017, de 27 de diciembre de 2017, se emitió informe respecto del Boletín N° 11.514-06, y en lo concerniente a la propuesta de regulación y aplicación de sanciones en materia de hacinamiento, se señaló, entre otros aspectos, que la acción popular que se propone para denunciar la responsabilidad infraccional por incumplimiento de normas sobre carga ocupacional (capacidad de un inmueble arrendado para acoger una determinada cantidad de personas) conlleva “una dificultad relevante para la eficacia de esta acción”, en relación a la posibilidad de “disponer de medios probatorios suficientes, los que [...] deben acompañarse a la denuncia, por tratarse de situaciones que ocurren al interior de los hogares, materia que no es abordada por el proyecto”; y que “el deber del Estado de garantizar el derecho a una vivienda adecuada se satisface a través de políticas públicas y programas debidamente financiados, que ofrezcan soluciones habitacionales con los estándares fijados para el derecho en cuestión por los instrumentos aplicables a la materia [...] y que el problema habitacional que implica el hacinamiento no se resolverá estableciendo una cantidad máxima de ocupantes por habitación y sancionando con multa su incumplimiento”.

Por otro lado, en el Oficio N° 135-2018, de 23 de octubre de 2018, referido al Boletín N° 12.120-14, mediante el cual se propuso modificar la Ley N° 18.101, con el fin de restringir la sobreocupación de viviendas, se reprochó que se pretenda sancionar al arrendador o subarrendador por conductas que se encontraban fuera de su ámbito de control, como lo es la cantidad de personas que habitan la vivienda que dio en arriendo. Además, se reiteró que es el Estado quien debe garantizar el derecho a una vivienda digna, a través de políticas públicas y programas adecuadamente financiados, y que el proyecto no resolverá el problema habitacional que importa el hacinamiento que se busca evitar.

Quinto. Análisis de la propuesta. Aspectos generales.



La Ley N° 18.101 contiene reglas sustantivas y procesales relativas al arrendamiento de bienes inmuebles urbanos. De acuerdo a su artículo 1°, se aplica a los inmuebles “*ubicados dentro del radio urbano respectivo*” y “*a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea*”. Por su parte, el artículo 2° establece un listado de inmuebles urbanos a los cuales no se les aplican las disposiciones de la ley.

El Título III nominado “*De la competencia y del procedimiento*”, en particular su artículo 8° -cuyas modificaciones son objeto de comentario-, contiene las reglas del procedimiento conforme al cual se tramitan los asuntos a los cuales hace referencia el artículo 7. En síntesis, se trata de uno verbal y concentrado; las partes pueden en ciertos casos comparecer en forma personal en primera instancia; contempla una audiencia de conciliación, contestación y prueba; se prevé la posibilidad de reconvenir; la prueba se aprecia de acuerdo a la sana crítica; y el recurso de apelación se encuentra restringido a ciertas resoluciones, debiendo concederse en el solo efecto devolutivo.

Sexto. Modificación al procedimiento establecido en el artículo 8° Ley N° 18.101.

a) Notificación de la demanda al arrendatario (numeral 2°)

El actual numeral 2° del artículo 8° dispone: (i) que la notificación de la demanda se deberá efectuar de acuerdo a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil, esto es, conforme a las reglas generales en materia de notificaciones, salvo respecto de la regulada en el artículo 44, pues no es necesario que el demandado se encuentre en el lugar de juicio; y (ii) que se presume de derecho que el domicilio del arrendatario corresponde al del inmueble arrendado.

En consecuencia, en caso que no es posible notificar en forma personal al demandado, luego de practicadas las dos búsquedas que ordena el inciso primero del artículo 44, se debe notificar en forma personal subsidiaria, de acuerdo a su inciso segundo, sin que sea necesario el atestado de ministro de fe de que el demandado se encuentra en el lugar del juicio, y sin que éste pueda, con posterioridad, impugnar tal actuación en razón de no ser ese su domicilio. Se trata de una forma de notificación especialísima, haciéndose extensiva a los juicios de arrendamiento la de las querellas posesorias.



Ahora bien, el proyecto propone alterarla con la finalidad de permitir notificar la demanda inmediatamente al arrendatario de acuerdo al inciso segundo del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, esto es, sin previas búsquedas ni atestados de ministro de fe, para favorecer la notificación de la demanda.

La regla actual supone un cierto grado de sacrificio tolerable acerca de los esfuerzos por comunicar efectivamente al demandado la noticia del juicio en su contra, dado el legítimo interés de dar celeridad a la respuesta jurisdiccional; pero, conforme lo que se propone, para emplazarlo no sería necesario realizar actividades de búsqueda, pues bastará la mera entrega de las copias a que se refiere el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil en el lugar que el demandante afirme ser el inmueble arrendado, lo que podría afectar uno de los elementos del debido proceso, la bilateralidad de la audiencia, y su dimensión de emplazamiento.

En efecto, no parece acertado instar por la forma de notificación propuesta, puesto que, al no exigir las búsquedas del demandado por ministro de fe en el predio que se afirma arrendado ni la subsecuente resolución judicial autorizándola, se elimina la obtención de información acerca de la efectividad del supuesto de la notificación (que el demandado se encuentra en condiciones, más o menos próximas, de tomar conocimiento del juicio) y se suprime toda posibilidad de control judicial de la misma. Así, por ejemplo, se pierde la oportunidad que se informe al tribunal el hecho que el demandado abandonó el inmueble o que no lo habita o reside, que resulta relevante en el proceso para advertir la concurrencia de situaciones que autorizarían, en vez de seguirse un contencioso, la restitución sin forma de juicio si fuere de interés del demandante (artículo 6°, inciso segundo, Ley N° 18.101), o bien de casos en que, en realidad, no hay forma alguna que el demandado tome conocimiento del juicio por haber procedido a la restitución -dado que lo demandado no es la restitución, sino el solo cobro de la renta-.

Por lo tanto, si lo que se pretende es la celeridad del acto de notificación, parece mejor que la ley faculte al ministro de fe, constatados los hechos que la hacen procedente, notificar sin necesidad de nueva orden del tribunal, tal como en materia laboral (artículo 437 del Código del Trabajo), postergando para la audiencia la discusión sobre su validez, de manera de conciliar adecuadamente el interés por la pronta respuesta jurisdiccional y las garantías



procesales; regla de notificación que posee la ventaja, en términos de igualdad de trato, que puede aplicarse al arrendador o arrendatario del demandado.



Séptimo. b) Indicación expresa de medios de prueba en la demanda (numeral 3°)

El actual numeral 3° del artículo 8° dispone que el demandante deberá señalar en la demanda los medios de prueba que pretende hacer valer, e incorporar la nómina con la individualización de los testigos que presentará. Se exige, entonces, singularizar los medios probatorios y no sólo anunciarlos de manera genérica.

Por su parte, el proyecto establece que el demandante deberá indicar en la demanda expresamente los medios de prueba de los cuales se hará valer, lo que refuerza y aclara la exigencia antes referida.

Octavo. c) Reglas sobre absolución de posiciones del demandado (numeral 3°)

Se pretende modificar el numeral 3° del artículo 8°, en el sentido que en caso que el demandante solicite la absolución de posiciones del demandado y no comparezca a la audiencia, se entenderá confeso de todos los hechos que estén categóricamente afirmados en el respectivo pliego. La misma regla se aplicará en caso que se niegue a declarar o dé respuestas evasivas.

La innovación se produce respecto de la no comparecencia –pues respecto de la negativa a declarar y dar respuestas evasivas se mantienen las reglas vigentes-, pues modifica la regla general contenida en los artículos 393 y 394 del Código de Procedimiento Civil, según la cual al citado a absolver posiciones se le tiene por confeso en caso que no acuda a la segunda citación realizada bajo apercibimiento.

Como se puede apreciar, la propuesta genera mayor celeridad en el procedimiento, lo que tiene sentido en uno de carácter concentrado como es el del arrendamiento. Con todo, dicha regla no se aplica al demandante, lo que constituye una desigualdad de trato que lo favorece, sin que exista una razón plausible que la justifique.

Noveno. d) Lanzamiento provisorio (numeral 4°)



Se pretende permitir al tribunal decretar el lanzamiento provisorio a petición del demandante, haya concurrido el demandado a la audiencia o no, siempre que se acredite la seriedad de la pretensión y los perjuicios derivados del no pago de la renta. La medida podrá dictarse al término de la audiencia, momento en el cual se deberá fijar día y hora para llevarlo a cabo. El lanzamiento provisorio puede ser suspendido en dos situaciones: (i) en casos graves y calificados; y (ii) si el demandado consigna el total de las rentas impagas y demás prestaciones a que se refiere el artículo 10 de la Ley N° 18.101. Constituye una medida cautelar innovativa que, en síntesis, se traduce en el otorgamiento anticipado de lo que se pretende.

La primera observación está dada por los términos descontextualizados en los que se inserta. En efecto, supone que la pretensión que da inicio al juicio es la restitución inmediata del inmueble arrendado (típicamente en el contexto de la terminación del contrato por no pago de rentas), pero hay otras restitutorias que están sujetas a plazo que se cuenta desde la notificación de la demanda (como el desahucio), en cuyo caso, es improcedente la cautelar. Por consiguiente, convendría explicitar los casos en que operaría.

La segunda, porque atendida la procedencia de los recursos -sólo procede el recurso de apelación, en el efecto devolutivo, en contra de la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término juicio o hagan imposible su continuación (actual numeral 9° del artículo 8°)- la resolución que ordena el lanzamiento provisorio se dictará en única instancia, no obstante la trascendencia o relevancia de los efectos que produce en el demandado arrendatario, pues se verá expuesto a dejar el inmueble en forma inmediata.

La tercera, dice relación con la naturaleza del procedimiento de terminación de contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta y con los objetivos a los cuales apunta el mensaje, pues el arrendador no sólo recuperará el inmueble sin haber sido acogida su demanda, sino que también podrá entregarlo en arriendo mientras se tramita el juicio. En tal escenario, el demandado se enfrentará a la dificultad práctica de recobrar la tenencia del inmueble, si se dicta sentencia definitiva absolutoria.



Por último, se debe considerar que el supuesto de su aplicación se erige sobre un elemento de reconocida utilización normativa (la seriedad de la pretensión o verosimilitud del derecho), introduciéndose uno novedoso (perjuicios ocasionados por el no pago de las rentas), respecto del cual el proyecto ofrece escasa claridad conceptual, pues, las alternativas interpretativas sugieren derroteros distintos: los perjuicios, o se identifican sin más con la causa de pedir -el no pago de rentas- o sugieren un detrimento o pérdida adicional al beneficio económico que representa su pago.

Ahora bien, como compensación al desequilibrio que se produce por la introducción de tutela anticipada, el proyecto entrega al arrendatario la posibilidad de demandar indemnización de perjuicios al arrendador que solicitó en forma dolosa el lanzamiento provisorio; sin embargo, parece que se obtendría un mejor balance entre los intereses en juego que se exija una caución al actor (contra cautela), que garantice el resarcimiento de los perjuicios que el lanzamiento ocasionará al arrendatario en caso de ser absuelto.

Décimo. e) Declaración de solicitud dolosa de lanzamiento provisional e indemnización de perjuicios (nuevo numeral 12°).

El proyecto hace responsable al arrendador que solicitó en forma dolosa el lanzamiento provisorio de los perjuicios que se ocasionen. Para tales efectos, dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la sentencia que rechazó la demanda o que le puso término al juicio, el demandado podrá requerir la declaración al tribunal que conoció del juicio. En tal caso, se deberá citar a audiencia, que debe realizarse dentro de quinto día hábil de notificada la resolución y a la cual las partes deberán acudir con todos sus medios de prueba. La sentencia que acoja o rechace la solicitud de declaración será apelable sólo en el efecto devolutivo.



Una vez declarada la existencia de dolo, dentro de los seis meses siguientes se podrá demandar indemnización de perjuicios mediante procedimiento sumario, en el cual el tribunal se deberá limitar a establecer la existencia de los perjuicios y su monto. Los plazos fijados para solicitar la declaración de existencia de dolo y para demandar indemnización de perjuicios son de caducidad, por lo que al cumplirse se extinguen los derechos respectivos sin necesidad de declaración previa.

En primer lugar, se observa que la exigencia de acreditar la actuación dolosa del demandante implicará imponer al demandado severas dificultades probatorias, propias de un aspecto eminentemente subjetivo e intencional de aquél factor de atribución.

En segundo lugar, la imprecisión que ofrece la articulación del lenguaje del proyecto (“medida solicitada de forma dolosa”) no permite aclarar si aborda únicamente hipótesis de solicitudes inspiradas en el solo ánimo de causar daño al demandado o si comprende también casos en que se emplean medios que persiguen generar error en el tribunal (demandas que omiten hechos que debilitarían la plausibilidad de la pretensión o la aportación de medios de prueba falsos o fraudulentos).

En tercer lugar, no queda clara la extensión de los perjuicios de la declaración en cuestión, esto es, si cubrirá todos los perjuicios resultado del dolo de la solicitud –directos o también indirectos, previstos o también imprevistos-, aspecto relevante con las reglas especiales de extinción por caducidad.

También, no puede soslayarse que la propuesta de radicar la declaración en el mismo tribunal que decretó el lanzamiento provisorio, permite anticipar una baja probabilidad de que sea acogida, especialmente si se considera que estará en examen no solo el contexto de la solicitud de lanzamiento provisorio, sino que el mérito que poseía y la suficiencia de los antecedentes que se hicieron valer en su momento.



En último lugar, la dualidad de procesos en los cuales se deberá acreditar en primer término el dolo y luego el daño, posterga y obstaculiza los derechos del arrendatario, quien se verá expuesto a mayores tiempos de tramitación y costos asociados a la litigación, lo cual va en contra del principio de economía procesal y de la tutela judicial efectiva.

Undécimo: f) Plazo para dictar sentencia (nuevo numeral 9°)

Dispone que la sentencia se debe dictar al término de la última audiencia o, en todo caso, dentro de décimo día contado desde su realización. Si bien el plazo parece razonable, ya que este tipo de materias, generalmente, no presentan mayores dificultades en materia de discusión y prueba, la propuesta debiese ser modificada en el sentido de señalar que el plazo se contará desde que se cite a las partes a oír sentencia, para mantener la uniformidad con la regla del inciso segundo del numeral 6° del artículo 8°.

Duodécimo. g) Contenido mínimo de la sentencia (nuevo numeral 9°)

El proyecto pretende introducir la exigencia que la sentencia definitiva deberá decretar el lanzamiento. Sin embargo, como es una frase desconectada del resto del articulado y generaría una inconsistencia al entenderse que se debe decretar siempre el lanzamiento, pues puede que no exista mérito o no haya sido solicitado, la modificación debería ser retirada.

Décimo tercero. h) Uso del auxilio de la fuerza pública en el cumplimiento de la sentencia (nuevo numeral 9°)

El demandante podrá solicitar que la sentencia se cumpla con el auxilio de la fuerza pública, sin que sea necesario que exista oposición previa del demandado. Si bien el Código de Procedimiento Civil no trata de manera sistemática el uso de la fuerza pública, a partir de las reglas que se refieren al tema, puede colegirse que se ordena cuando exista la necesidad de disponerla (así se desprende de la regla 1ª del artículo 235 y del inciso 4° del número 3° del artículo 443 del Código de Procedimiento Civil).

Con todo, el proyecto plantea que quien obtuvo en el juicio puede ejecutar la sentencia en forma inmediata con el auxilio de la fuerza pública; pero, obviamente, no sería necesario si no existe oposición de parte del vencido en juicio, de lo contrario, habría uso innecesario de recursos públicos.



Décimo cuarto. i) Comparecencia y defensa personal (nuevo numeral 11°)

El proyecto pretende modificar el actual numeral 10 del artículo 8°, que pasaría a ser el 11, que regula la comparecencia personal en los juicios de arrendamiento.

Actualmente, en primera instancia pueden comparecer y defenderse personalmente los litigantes en juicios en que el contrato de arrendamiento objeto del litigio contemple, al tiempo de interponerse la demanda, una renta no superior a cuatro unidades tributarias mensuales (\$196.132.- a agosto de 2019); situación similar a la establecida en el inciso 2° del artículo 7° de la Ley N° 18.287, que permite, por regla general, la comparecencia personal en los juicios seguidos ante los juzgados de policía local, estableciendo como excepción las causas en que se litigue sobre regulación de daños y perjuicios de cuantía superior a cuatro unidades tributarias mensuales. El artículo 50 C de la Ley N° 19.496 también establece como regla general la comparecencia personal en las causas sobre derecho del consumidor, salvo respecto de los juicios de interés colectivo o difuso.

Pues bien, se propone aumentar el límite de cuatro a ocho de esas unidades (\$392.264.- a agosto de 2019), para que los litigantes puedan iniciar una causa o defenderse personalmente, resultando positiva la reducción de los costos que deben soportar para hacer valer sus derechos en juicio. Sin embargo, debe tenerse presente que la ausencia de defensa letrada los expone a adoptar decisiones contrarias a sus intereses, por desconocimiento o falta de orientación profesional, malogrando, finalmente, los propósitos de la iniciativa; por lo que resulta más acorde con la garantía de acceso a la justicia y la protección de derechos, la prestación gratuita de servicios profesionales, o de acuerdo a la capacidad de contribución del usuario, como los que brindan las Corporaciones de Asistencia Judicial. Por lo anterior, y sin perjuicio de que actualmente se permite la comparecencia personal en los juicios de arrendamiento, parece aconsejable que sea un servicio público el que preste servicios profesionales gratuitos.

Décimo quinto. Modificación del artículo 14 Ley N° 18.101

Actualmente el demandante puede notificar a las empresas de suministro de gas, electricidad y agua potable, para que los consumos posteriores sean sólo de cargo del demandado. La notificación se debe realizar mediante receptor.



El proyecto cambia dicha regla, para que sólo sea necesario que se oficie a dichas empresas, lo que eliminará los costos asociados al pago de honorarios de receptores judiciales, resultando favorable desde el punto de vista del demandante.

Décimo sexto. Nuevo título V “Del arriendo y subarriendo abusivo, y del hacinamiento” Ley N° 18.101

En síntesis, en esta sección se propone:

-El inciso primero del nuevo artículo 24 bis señala que se sancionará al arrendador o subarrendador que, a sabiendas, provea un inmueble por pieza o habitación que no cumpla con las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

-El inciso segundo ordena que en dicha ordenanza se deben establecer estándares mínimos de dimensiones, condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad, ventilación, iluminación y acondicionamientos térmicos de los inmuebles destinados a arrendamiento o subarrendamiento por pieza o por habitación. Además, establecer la carga de ocupación de dichos inmuebles, de lo cual también será responsable al arrendador y subarrendador.

-El nuevo artículo 24 ter declara abusivo el arrendamiento o subarrendamiento que incumpla lo dispuesto en “*los artículos precedentes*”. Al respecto, sin duda existirá abuso en caso que se infrinja lo dispuesto en el artículo 24 bis, pues señala que se sancionará al arrendador o subarrendador que provea un inmueble que no cumpla con los estándares de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Con todo, no resulta claro a cuáles otros artículos podría referirse la expresión señalada, pues el nuevo título V – que precisamente introduce el concepto de “*arriendo y subarriendo abusivo*”- comienza con el artículo 24 bis y el inciso tercero del artículo 24 quáter, según se verá, dispone sanciones por infracción de dicho título, no de toda la ley.

Pues bien, con una interpretación restringida –que parece la correcta- se podría desprender que será abusivo el arrendamiento o subarrendamiento que incumpla con lo dispuesto en el artículo 24 bis; dado que una amplia podría conducir a entender que la expresión “*artículos precedentes*” al artículo 24 ter se refiere a todos los de la ley anteriores a él.

-Son legitimados activos para denunciar el incumplimiento ante el juzgado de policía local: (i) la municipalidad que “*corresponda*”, lo cual debe ser interpretado como la que administra la comuna donde se encuentra ubicado el



inmueble; (ii) la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo “*respectiva*”, que debe ser aquella de la región en la cual se encuentre el inmueble; y (iii) cualquier persona. Y son los juzgados de policía local los competentes para conocer de las infracciones al nuevo Título V.

-Recibida la denuncia por el juzgado de policía local debe oficiar a la Dirección de Obras Municipales de la respectiva comuna, para que fiscalice el inmueble, en caso de ser necesario, con auxilio de la fuerza pública.

-La infracción a las reglas del Título V serán sancionadas con multa a beneficio fiscal de un monto equivalente entre 5 (\$245.165.- a agosto de 2019) a 100 unidades tributarias mensuales (\$4.903.300.- a igual época); y establece criterios para determinar la cuantía: (i) gravedad del incumplimiento; (ii) duración del incumplimiento; y (iii) el beneficio que el contrato hubiera reportado al arrendador o al subarrendador.

No se ve inconveniente en la competencia asignada, debido a que, en definitiva, se trata de la infracción a disposiciones de la ordenanza, de las que ya conocen dichos tribunales de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 13° del Decreto N° 307, de 1978.

Por último, se observa que se pretende sancionar al arrendador o subarrendador por la infracción a las reglas de carga de ocupación del inmueble, lo cual fue observado negativamente por Oficio N° 135-2018, de 23 de octubre de 2018, ya que se castiga por hechos que se encuentran fuera del ámbito de control del sancionado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 18 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se acuerda informar **en los términos precedentemente expuestos** el proyecto de ley que modifica la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos (Boletín N° 12.797-07).

Se deja constancia que el ministro suplente señor González concurre al acuerdo anterior, y no comparte el proyecto de ley en lo relativo al lanzamiento provisorio, a la declaración de solicitud dolosa y a la indemnización consiguiente, por considerar que constituyen trámites que van a complicar el desarrollo del juicio, resultando más conveniente establecer, en lugar de ello y para la celeridad del mismo, que la apelación sea conocida en cuenta, debiendo resolverse dentro de un plazo breve (por ejemplo, 30 días).



Oficiese.

PL-37-2019”

Saluda atentamente a V.S.

