

INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL PARA INCORPORAR LA MEDIDA PRECAUTORIA DE RESTITUCIÓN ANTICIPADA DE INMUEBLES, EN JUICIOS DE PRECARIO Y DE TERMINACIÓN DE ARRENDAMIENTO Y DE COMODATO

BOLETIN N° 12.809-07

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento viene en informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de la referencia, originado en moción de los (as) diputados (as) señores (as) Gonzalo Fuenzalida; Paulina Núñez, y Matías Walker.

CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

1) La idea matriz o fundamental del proyecto consiste en establecer un procedimiento más rápido para que el arrendador pueda, en los supuestos y con los requisitos que el proyecto establece, recuperar el bien raíz arrendado a lo que se agrega obtener el pago de las sumas que por concepto del contrato de arrendamiento se le adeudan.

2) Normas de carácter orgánico constitucional

De conformidad con el artículo 77 inciso segundo de la Carta Fundamental, tiene rango orgánico constitucional la siguiente norma que introduce el numeral 3) del artículo primero:

El inciso segundo del artículo 18 K, del siguiente tenor:

“Las normas del presente artículo no serán aplicables bajo la vigencia de algunos de los estados de excepción constitucional establecidos en los artículos 39, 40 y 41 de la Constitución Política de la Republica.”.

3) Normas de quórum calificado.

No hay.

4) Trámite de Hacienda.



Firmado electrónicamente

<https://extranet.camara.cl/verificardoc>

Código de verificación: 35BF565E74C2E477

El proyecto no requiere ser conocido o remitido a la Comisión de Hacienda.

5) Aprobación del proyecto en general.

Sometido a **votación en general** el proyecto fue aprobado por **unanimidad** (7-0-0)

Votaron a favor las señoras y señores diputados **Matías Walker (Presidente)**, Jorge Alessandri, Juan Antonio Coloma, Gonzalo Fuenzalida, Paulina Nuñez, René Saffirio y Leonardo Soto.

6) Se designó Diputado Informante al señor Gonzalo Fuenzalida

7) Opinión de la Excma. Corte Suprema.

Dada la complejidad de la materia la Comisión estimó prudente conocer la opinión de la Excma. Corte Suprema sobre el texto original del proyecto, que no es el que se ha aprobado, que se transcribe en lo pertinente:

“ Opiniones previas emitidas por esta Corte Suprema

Antes de efectuar el análisis de la propuesta correspondiente, es necesario consignar que la Corte Suprema ha emitido opinión sobre materias relativas a la tramitación de lanzamiento provisorio del arrendatario, a propósito del proyecto de ley sobre “arrendamiento de predios urbanos” (Boletín N° 12.797-07), iniciado por moción el 24 de julio de 2019, el cual tenía como objetivo agilizar y facilitar la recuperación judicial de inmuebles a los arrendadores ante el incumplimiento de arrendatarios en el pago de las rentas, y con ello equilibrar una relación que actualmente supone desventajas para los primeros en beneficio de los segundos.

Dicho proyecto de ley buscaba establecer la figura del lanzamiento provisorio del arrendatario, incorporándola como una de las medidas que el juez podría decretar en la audiencia de conciliación, contestación y prueba que contempla el procedimiento establecido en el artículo 8° de la Ley N° 18.101. Con fecha 4 de septiembre de 2019, este tribunal advirtió sobre las dificultades probatorias que tendría el arrendatario lanzado para acreditar el dolo del arrendador; la imprecisión conceptual de la fórmula “medida solicitada en forma dolosa”; la falta de claridad de los perjuicios reclamables; la inconveniencia de radicar la competencia para la declaración de solicitud dolosa en el mismo tribunal que concedió el lanzamiento provisional; y, por último, sobre lo desventajosa que resultaría para el arrendatario la dualidad de procedimientos a los que debe dar inicio para la obtención del resarcimiento que reclama (uno, para que se declare que hubo dolo, y el otro, para que se declare el daño), estimando más apropiada la alternativa de exigir al arrendador una contra cautela que garantice el resarcimiento de los perjuicios que el lanzamiento provisorio irrogaría al arrendatario que termine siendo absuelto.

Tercero: Antecedentes, justificación y estructura de la iniciativa legal

El proyecto de ley da cuenta de la desmedrada situación en que se encontraría la figura del dueño y del arrendador de un inmueble ante arrendatarios u ocupantes que incumplen el pago de sus obligaciones o no dispensan al inmueble el debido cuidado.

Estiman los autores de la moción que aquellos presentan dificultades para despojar de esa propiedad a sus ocupantes, toda vez que las herramientas que el derecho chileno ha puesto a su disposición en la actualidad serían insuficientes, principalmente por la lentitud con que en la práctica operan. Aluden, específicamente, al juicio de arrendamiento, dando cuenta del contraste de la realidad con las expectativas que tuvo el legislador cuando creó la Ley N° 18.101.

En este sentido, el proyecto de ley propone modificar la regulación contemplada en el Código de Procedimiento Civil, con el fin de incorporar una nueva medida precautoria: la restitución anticipada de un inmueble, sin previo desahucio, a través de un nuevo numeral quinto en el artículo 290 del Código de Procedimiento Civil; y la incorporación de un artículo denominado 297 bis, que contiene hipótesis especiales de procedencia de la nueva medida precautoria.

Cuarto: Análisis y observaciones de las normas que corresponde informar a la Excm.a Corte Suprema

A.- El proyecto pretende incorporar al artículo 290 del Código de Procedimiento Civil, un nuevo numeral, por lo cual se tendrán a la vista el texto original y la respectiva propuesta:

Texto actual Art. 290 Código de Procedimiento Civil	Texto propuesto Art. 290 Código de Procedimiento Civil
Art. 290 (280). 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 (280). 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. 5a. <i>La restitución anticipada y sin previo desahucio de un bien</i>

	<i>inmueble.”</i>
--	-------------------

El proyecto incorpora en el artículo 290 del Código de Procedimiento Civil una medida nueva, pero que difiere de las cuatro ya existentes en algo que parece esencial, y es que mientras éstas –secuestro, nombramiento de interventor, retención de bienes, prohibición de celebrar actos y contratos aseguran el cumplimiento y la utilidad o eficacia de la decisión sobre lo principal; sin embargo, la nueva medida que se consagra - restitución anticipada del inmueble - es, derechamente, una decisión anticipada de la acción principal.

Así, de prosperar la iniciativa, la lista del artículo 290 del Código de Procedimiento Civil se compondrá, por una parte, de cuatro medidas de naturaleza propiamente precautoria, que responden a la lógica cautelar y que, en su calidad de tal, pueden reclamarse tanto prejudicialmente o en el transcurso del proceso; y, por otra parte, de una medida de carácter innovativa consistente en, ya no en el aseguramiento de la pretensión, sino en el otorgamiento de la pretensión misma.

En este último caso, el demandante, a quien el tribunal conceda esta nueva medida, podrá ejercitar sin limitaciones los derechos a que dará lugar su pretendido título, como por ejemplo, dando en arriendo a un tercero el inmueble cuya restitución reclama. Esta posibilidad entraña un peligro que también se advirtió por la Corte en el informe al proyecto de ley boletín 12.797- 07, y que consiste en la dificultad práctica del demandado de recobrar después la tenencia del inmueble, si se dictare sentencia definitiva absolutoria. Y en esta parte es donde el mismo problema que se quiere solucionar en beneficio del demandante, se torna, y posiblemente con más rigor, en contra del demandado.

Quinto. B.- El proyecto propone agregar al Código de Procedimiento Civil un nuevo artículo denominado 297 bis, especificando algunas de las circunstancias que hacen procedente la nueva medida.

Texto actual Código de Procedimiento Civil	Texto propuesto Código de Procedimiento Civil
	<i>“297 bis: La restitución de un bien inmueble a que alude el numeral quinto del artículo 290 tendrá lugar especialmente en aquellos casos en que el demandante lo requiera a razón del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, de un contrato de sub-arrendamiento, de un contrato de comodato o bien por tratarse de un comodato precario, sin perjuicio de ser aplicable también a otra clase de asuntos de similar naturaleza e indistintamente de la tramitación ordinaria o especial que dichos litigios revistieren.</i>

	<i>La restitución podrá implicar el lanzamiento del demandado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 595 de este Código, si así fuese necesario.”</i>
--	---

La segunda modificación transcrita consiste en la incorporación de algunas hipótesis especiales en que la nueva medida precautoria procedería, siendo estas la del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, sub-arrendamiento, comodato, o bien por tratarse de un comodato precario; y establece también que la medida precautoria de restitución anticipada del inmueble comprenda la del lanzamiento del demandado.

Debe considerarse que la norma que se pretende incorporar no refiere con precisión las hipótesis que se comprenderían en el incumplimiento grave y reiterado.

Por otra parte, el texto de la propuesta merece ser observado en relación a la aplicación de la restitución anticipada en el comodato precario. En efecto, mientras la propuesta de regulación respecto de los contratos de arrendamiento y comodato gira en torno a un estándar de incumplimiento – grave y reiterado- que permitiría al juzgador ponderar los antecedentes y morigerar los radicales efectos de la medida, en el caso del precario no se introduce ningún criterio orientador, procediendo, entonces, la restitución anticipada por ese solo hecho, tratamiento diferenciado que carecería de justificación.

Se deja constancia que los ministros señores Muñoz G. y Blanco fueron de opinión de informar favorablemente la iniciativa legal consultada, sin las observaciones que contiene el dictamen que antecede.

Por su parte, los ministros señora Egnem y señor Silva Cancino concurren al informe que precede, teniendo además en consideración que medidas como la propuesta han de tener cabida en las legislaciones especiales que regulan las materias que pretenden abordar, sin que aparezca como aconsejable que se las considere como medidas cautelares de aplicación general, en atención a la distorsión que su eventual incorporación podría producir en los diversos mecanismos de aseguramiento de los intereses de las partes en juicio, que prevé el legislador procesal.”.

I.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE LEY

A continuación se transcriben los antecedentes de la moción.

Los mocionantes sostienen lo siguiente:

“El arrendamiento de bienes raíces, siempre ha traído aparejado un gran problema que muchas veces se ha invisibilizado, refiriéndonos a aquellos ciudadanos que no cumplen con sus obligaciones de pagar a tiempo el precio por la utilización de un bien inmueble, utilizarlo para otros fines presupuestados o bien,

ocupar la propiedad sin título alguno. A ello hay que sumar, que nuestro proceso judicial, pone a disposición de quienes están sufriendo uno de estos abusos en su propiedad una tramitación "rápida" de en promedio 7 meses para decretar - si procede - el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

Bien conocemos lo anteriormente descrito y es por ello que, tratándose de los arrendatarios morosos, se han creado plataformas virtuales que son un verdadero "Dicom", siendo ello así, se entrega información complementaria que permite conocer el comportamiento de pago de quienes han sido arrendatarios de propiedades e identificar a quiénes han tendido sentencias judiciales por no pagos. Ésta, vendría siendo una solución colaborativa (entre usuarios) para no tener que llegar al tedioso momento de demandar en tribunales aquel incumplimiento. En cambio, frente a los ciudadanos que hacen ocupación de una cosa ajena, no existe otra forma más que recurrir a las instancias judiciales.

En cuanto a lo indicado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, al año se presentan más de 15.000 juicios de arrendamiento, de este porcentaje, de cada 4 demandas acompañadas solo 1 se judicializa. Además, se estima que cerca de 60.000 familias dueñas de uno o más inmuebles se ven afectadas económicamente por estos tipos de arrendatarios.

Otro dato para considerar es la intención que se tuvo a la vista al momento de legislar, la cual fue, que este tipo de casos tuvieran una tramitación de no más de una semana, ello principalmente por la invasión que provoca el hecho de no tomar una medida rápida y drástica frente a los incumplidores. No obstante, lo anterior, el tiempo de duración que tienen actualmente este tipo de procedimientos no es menor a 7 u 8 meses hasta la consideración del lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, si procediere.

En este sentido resulta determinante la figura del plazo, toda vez que el dueño, al iniciar un procedimiento judicial, partirá de la base que se le adeuda el pago de 3 o 4 meses, sumado al tiempo que tarda el procedimiento judicial, da como resultado 12 meses. Para un propietario, es la pérdida de un año de arriendo y si este cuenta con un crédito hipotecario, es la posibilidad de perder su inmueble.

Es importante indicar que la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos se creó, por una razón bastante sencilla: proteger a la parte mas débil en la relación contractual, el arrendatario. Sin embargo, esta relación contractual con el tiempo ha ido mutando, de tal forma, que hoy en día, quien se encuentra en una situación de desventaja por todo lo ya descrito, es sin lugar a dudas el arrendador.

Finalmente, son todas estas situaciones las que nos hacen proponer una modificación a este cuerpo normativo, en el sentido de establecer una medida precautoria en favor del dueño y arrendador para el lanzamiento provisorio de aquel arrendatario que demuestre un comportamiento irresponsable en el pago o en el cuidado del inmueble.

IDEA MATRIZ:

El siguiente proyecto de ley tiene por objeto introducir una medida precautoria de lanzamiento provisorio en contra de aquel arrendatario que demuestre un comportamiento irresponsable en el pago o cuidado del inmueble y contra aquella persona que haga ocupación de una cosa ajena, sin título alguno y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño, verificándose dicha medida durante el juicio propiamente tal, cuya tramitación tiende a ser breve y concentrada.

En consecuencia, los diputados que suscribimos, venimos en proponer a esta Honorable Cámara el siguiente

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Efectúense las siguientes modificaciones al Código de Procedimiento Civil:

1. Agréguese, en el artículo 290, un nuevo numeral quinto del siguiente tenor:

“5) La restitución anticipada y sin previo desahucio de un bien inmueble.”

2. Agréguese un nuevo artículo 297 *bis* del siguiente tenor:

“La restitución de un bien inmueble a que alude el numeral quinto del artículo 290 tendrá lugar especialmente en aquellos casos en que el demandante lo requiera a razón del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, de un contrato de sub-arrendamiento, de un contrato de comodato o bien por tratarse de un comodato precario, sin perjuicio de ser aplicable también a otra clase de asuntos de similar naturaleza e indistintamente de la tramitación ordinaria o especial que dichos litigios revistieren.

La restitución podrá implicar el lanzamiento del demandado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 595 de este Código, si así fuese necesario.”.

II.- DISCUSIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL PROYECTO.

Sesión N° 141 de 25 de septiembre de 2019.

Proyecto de ley

1. Agréguese, en el **artículo 290**, un **nuevo numeral quinto** del siguiente tenor:

“5) La restitución anticipada y sin previo desahucio de un bien inmueble.”

2. Agréguese un **nuevo artículo 297 bis** del siguiente tenor:

“La restitución de un bien inmueble a que alude el numeral quinto del artículo 290 tendrá lugar especialmente en aquellos casos en que el demandante lo requiera a razón del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, de un contrato de sub-arrendamiento, de un contrato de comodato o bien por tratarse de un comodato precario, sin perjuicio de ser aplicable también a otra clase de asuntos de similar naturaleza e indistintamente de la tramitación ordinaria o especial que dichos litigios revistieren.

La restitución podrá implicar el lanzamiento del demandado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 595 de este Código, si así fuese necesario.”

El diputado **Fuenzalida**, autor de la moción, precisó que es un proyecto sencillo que pretende dar una solución más rápida a lo que lamentablemente ocurre en nuestro país en lo relativo a temas de arrendamiento.

Explicó que la ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos o las normas sobre procedimiento de juicio sumario, como lo estableció el legislador de la época, buscan proteger a la parte

más débil, esto es, el arrendatario, sin embargo con el tiempo esto ha ido mutando y no necesariamente es la parte más débil sino que la parte más débil termina siendo el arrendador por cuanto arrienda el inmueble y, luego, cuando no se le paga el canon de arriendo o se empieza a generar una deuda por gastos comunes o deterioros dentro del inmueble, tiene que emprender un juicio sumario que pese a que pareciera ser un juicio rápido no lo es, sobre todo en ciudades como Santiago en que puede tomar más de un año.

Continuó señalando que así, el proyecto busca dar una alternativa al demandante, no solamente para los casos de arriendo sino también para los casos de precario, de modo de poder reducir los plazos, introduciendo una medida precautoria de lanzamiento provisorio en contra de aquel arrendatario que demuestre un comportamiento irresponsable en el pago o cuidado del inmueble y contra aquella persona que haga ocupación de una cosa ajena, sin título alguno y por ignorancia o mera tolerancia de su dueño, verificándose dicha medida durante el juicio propiamente tal, cuya tramitación tiende a ser breve y concentrada. Lo anterior toda vez que el demandante pueda demostrar un perjuicio y que el juez, soberanamente y dentro de sus potestades, determine que hay un perjuicio suficiente como para conceder esta medida precautoria provisorio, pues el juicio va a continuar de todos modos.

Sugirió que se escuche al Ministro de Vivienda y alguna otra persona que viniera del mundo judicial.

Reiteró que este es un problema recurrente y es necesario crear una herramienta que por la vía legal haga efectivo el derecho que tiene un propietario de restitución del inmueble de modo que sea más expedito.

El diputado **Saffirio** señaló que son conocidas las limitaciones a que se encuentra expuesto el propietario cuando el bien raíz está dado en algunas de las figuras que se señalan en el proyecto del arrendamiento.

Concordó con el contenido del proyecto pero hizo una salvedad pues sugirió agregar la siguiente frase al artículo 297 bis propuesto: “, lo anterior sin perjuicio de lo previsto en los artículos 298 y siguientes del título V.” con el objeto de hacer aplicables a esta nueva precautoria todas las normas comunes de las medidas precautorias del Código de Procedimiento Civil, incluyendo la presunción grave del derecho que se reclama.

El diputado **Soto, don Leonardo**, comentó que la iniciativa persigue un objetivo valioso que consiste en permitir que las personas que demandan en juicios civiles de arrendamiento la restitución de su inmueble obtengan su devolución en tiempos más cortos, sin embargo, a su juicio, hay un problema asociado paralelo que es más grave aún que son las tomas de departamentos, donde personas que no tienen ningún vínculo contractual con el dueño simplemente acceden a ellos, le cambian la chapa, se instalan a vivir ahí y sacan provecho de lo engorroso que significa iniciar un juicio civil o penal para recuperar por el dueño la tenencia. Ese problema es más urgente y tiene un reproche jurídico más fuerte que éste.

Sostuvo que la iniciativa dice relación con juicios de arriendo controvertido donde hay un arrendador que quiere recuperar su propiedad y un arrendatario que no le reconoce ese derecho por alguna razón, hay una controversia judicial y lo que plantea la moción es que como medida precautoria, antes de la decisión final, el tribunal acceda a hacer desalojo del inmueble para su entrega al propietario y, a su juicio, es extraño que se plantee como medida precautoria porque éstas tratan de asegurar los resultados de la acción y ello no ocurre cuando se le devuelve anticipadamente, antes de la sentencia, el inmueble al demandante.

Si se quisiera asegurar que no se destruya el inmueble se pueden implementar otras medidas como hacer un inventario y establecer responsabilidades penales asociadas a los inventarios, pero resolver el juicio con una medida precautoria no parece ser la decisión correcta cuando hay controversia jurídica sobre temas tan relevantes como falta de reconocimiento de pagos, renovación del contrato, mejoras iniciales, etc.

Se vulnerarían los derechos de los arrendatarios, que también son legítimos, de obtener una sentencia judicial que se pronunciara sobre todos los hechos y no solamente sobre el derecho de propiedad.

El diputado **Fuenzalida** precisó que el artículo 297 bis propuesto se hace cargo de lo señalado por el diputado Soto en cuanto no se refiere solo al arriendo, sino que además al contrato de sub-arrendamiento, de comodato o de un comodato precario, siendo este último caso aquel en que la persona no tiene ningún título y ocupa la propiedad por mera tolerancia del dueño o por ignorancia.

Explicó que además el juicio sigue porque lo que se restablece con la medida precautoria son otros atributos del dominio como el uso y goce.

Agregó que la solución planteada de realizar un inventario resulta ingenua porque justamente en estas situaciones el ocupante no permite la entrada de nadie.

Aclaró que lo que va a tener que acreditar el demandante para que se dé curso a la medida precautoria, es el perjuicio que le está ocurriendo y el juez, finalmente, es el que va a sopesar en su criterio si ese perjuicio es suficiente como para conseguir esta medida, pero es legítimo que se le otorgue esa herramienta a la persona que está siendo perjudicada.

La diputada **Flores** recordó que hay muchos casos emblemáticos que la prensa ha cubierto donde muchos propietarios pasan años sin recuperar sus propiedades viendo cómo se van deteriorando.

Hizo notar que muchas veces además el perjuicio se ve exacerbado por las deudas de los servicios básicos de esa propiedad que se van acumulando y que finalmente va a tener que pagar el propietario, y que es un fenómeno que no se da solo en la Región Metropolitana, sino también en regiones hay muchos casos.

Precisó que el ordenamiento jurídico tiene que tratar de restablecer el imperio del derecho y, en este caso, lo que el propietario de un bien raíz no está

teniendo es uno de los atributos del dominio, porque no tiene la posibilidad de disponer como mejor le parezca de su propiedad.

La iniciativa constituye una tremenda oportunidad de ayudar en estos casos que son sumamente injustos y que desgraciadamente en la práctica se ven muy cotidianamente.

El diputado **Coloma** compartió el espíritu del proyecto, pero sugirió que la medida precautoria se establezca solo una vez contestada la demanda porque las consecuencias de acogerla son complejas, y quizás el ocupante sí tiene argumentos relevantes.

El diputado **Saffirio** acotó que al agregar la frase que propuso al final del artículo 297 bis propuesto, se hacen extensivas las normas generales sobre medidas precautorias del título V y, con ello, que se deba establecer una presunción grave del derecho que se reclama como requisito previo, además el juez tiene la facultad de exigir caución y puede conceder la medida precautoria sin que se acrediten los requisitos generales de las medidas precautorias por un plazo de diez días pero también exigiendo caución al actor. Por su parte, y como respuesta a la inquietud de los diputados Soto y Coloma, el mismo título V establece que la tramitación se debe ajustar a la formalidad de los incidentes de tal manera que el juez debe dar traslado y va a haber un plazo para contestar, por ende resolverá con los antecedentes aportados por la contraparte a la vista.

El diputado **Walker (Presidente)** comentó que es uno de los patrocinantes del proyecto, y tal como precisó el diputado Saffirio, aplicándose todos los requisitos del título V se resuelven las inquietudes en torno a que se cumplan todas las garantías. Instó a ponerse del lado del demandante pues si hay un inmueble que está destruyéndose el juez debe tener la posibilidad de decretar la medida precautoria, que como toda medida precautoria es esencialmente revocable.

Sugirió que en el artículo 297 bis, además del complemento propuesto por el diputado Saffirio, se omita la expresión “especialmente” de manera que sea un requisito de la esencia de esta medida precautoria que tendrá lugar en aquellos casos en que el demandante lo requiera a razón del incumplimiento grave y reiterado, es decir, que siempre se exija que el incumplimiento sea grave y reiterado.

El diputado **Soto, don Leonardo**, instó a revisar el proyecto en profundidad pues las medidas precautorias son esencialmente provisionales y no tienen que ver con obtener todo lo que se solicita en la demanda, como en este caso que se solicita la restitución del inmueble y que se extraigan del inmueble todos los bienes muebles y todo ocupante de él.

Concordó en la necesidad de escuchar al Ministro de Vivienda y sugirió escuchar también a la Corte Suprema.

El diputado **Walker (Presidente)** sugirió votar en general el proyecto, pedir informe a la Corte Suprema e invitar al Ministro de Vivienda y a algún profesor de derecho procesal civil.

El diputado **Fuenzalida** precisó que la Corte Suprema ha emitido opiniones respecto a este tema señalando que al año se presentan 15 mil juicios de arrendamiento, y que de cada cuatro solo una se judicializa, y se estima que al año son cerca de 60 mil familias dueñas las que se ven afectadas económicamente en este tipo de problemas productos solamente un contrato de arrendamiento, es decir, sin considerar las demás hipótesis como la del precario.

Sometido a **votación en general** el proyecto fue aprobado por **unanimidad** (7-0-0)

Votaron a favor las señoras y señores diputados **Matías Walker (Presidente)**, Jorge Alessandri, Juan Antonio Coloma, Gonzalo Fuenzalida, Paulina Nuñez, René Saffirio y Leonardo Soto.

Sesión N° 298 de 16 de diciembre de 2020.

- Proyecto de ley:

ARTÍCULO ÚNICO: Introducense las siguientes modificaciones al Código de Procedimiento Civil:

1. Agrégase, en el artículo 290, un nuevo numeral quinto del siguiente tenor:

“5a. La restitución anticipada y sin previo desahucio de un bien inmueble.”

2. Agrégase un nuevo artículo 297 *bis* del siguiente tenor:

“La restitución de un bien inmueble a que alude el numeral quinto del artículo 290 tendrá lugar especialmente en aquellos casos en que el demandante lo requiera a razón del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, de un contrato de sub-arrendamiento, de un contrato de comodato o bien por tratarse de un comodato precario, sin perjuicio de ser aplicable también a otra clase de asuntos de similar naturaleza e indistintamente de la tramitación ordinaria o especial que dichos litigios revistieren.

La restitución podrá implicar el lanzamiento del demandado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 595 de este Código, si así fuese necesario.”

El señor **Fuenzalida** señala que se trata de una iniciativa necesaria por las deficiencias de nuestra legislación en materia de arrendamiento de inmuebles, afectando dicha situación principalmente a adultos mayores. Expresa que el proyecto original tenía por objeto establecer una medida cautelar, pero al tenor del informe de la Corte Suprema sobre el proyecto, se trabajó en una propuesta de

procedimiento monitorio para que la persona que no ha cumplido con el pago sea requerida en un breve plazo y no cumpliendo en dicho plazo, sea procedente la restitución. Hace presente que dicho procedimiento será aplicable al comodato precario. Finalmente se introduce una norma referida a la autorización de estos contratos por parte de los notarios para evitar la falsificación del título.

Expresa que esta propuesta está considerada dentro de la propuesta del nuevo Código de Procedimiento Civil.

Se deja constancia del texto de la indicación:

- Indicación del señor Fuenzalida, don Gonzalo:

Sustitúyase el articulado del proyecto por el siguiente:

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N°18.101. Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos:

- 1) Suprímase el artículo 10.
- 2) Incorpórase el siguiente Título IV nuevo, pasando el actual a ser V y así sucesivamente:

“TÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA COBRO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 18-A.- Demanda monitoria de cobro rentas de arrendamiento.

La demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecucional del inmueble arrendado deberá señalar:

1. El nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario
- 2.- El inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento adeudadas, una relación precisa de los antecedentes y las razones que las explican y la forma, fecha y lugar en que hubiese sido contraída.

3.La solicitud de que se requiera al deudor para que dentro del plazo de diez días corridos pague las rentas adeudadas como las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondieren y para el caso de que el deudor no pagare, o no compareciere o no formulare oposición, se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18-C y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.

Se deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvieren de fundamento.

Artículo 18-B.- Inadmisibilidad de la demanda monitoria. Presentada una demanda sin cumplir con los requisitos formales previstos en la ley, el tribunal dispondrá que se subsanen los defectos en un plazo no superior a diez días, y el actor quedará apercibido, por el solo ministerio de la ley, de que, si no lo hiciere, se tendrá por no presentada y se procederá al archivo de los antecedentes.

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 de plano, siempre que consten en forma manifiesta del expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, expresando los fundamentos de su decisión.

En contra de la resolución que declare inadmisibile la demanda monitoria no procederá recurso alguno, salvo la reposición ante el mismo tribunal.

La declaración de inadmisibilidad no obstará para que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

No procederá el ejercicio conjunto de acción de cobro de rentas de arrendamiento con las acciones de desahucio y restitución que tengan un fundamento distinto al no pago de las rentas de arrendamiento.

Artículo 18-C.- Resolución en la demanda monitoria. Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y en especial el contemplado en los números 1 y 2 del artículo 18-A, dictará una resolución acogiendo la demanda y ordenando que se requiera de pago al deudor para que en el plazo de diez días corridos cumpla con su obligación, más los intereses y costas, sin que esta sea susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

En la resolución se establecerá que en el evento de que el deudor no pagare, o no compareciere o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y de los otros ocupantes del inmueble en el plazo y la forma prevista en párrafo 4 del numeral 4 del artículo 8. Esta resolución tendrá la fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

Artículo 18-D.- Notificación de la demanda monitoria y la resolución recaída en ella. La demanda monitoria y la resolución que sobre ella recaiga podrá notificarse al deudor en la forma prevista en el N°2 del art.8°. Practicada la notificación se le tendrá por formulado el primer requerimiento de pago y el segundo requerimiento se entenderá formulado transcurrido cinco días de la notificación de la demanda, entendiéndose que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley.

Artículo 18-E.- Pago de la deuda. El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento terminará si, antes del plazo previsto para la oposición, el deudor procediere al pago requerido dando satisfacción total a la deuda, incluidos intereses y costas. Si el pago fuere parcial, se seguirá adelante el procedimiento monitorio por la parte de la deuda no solucionada.

Artículo 18-F.- Oposición del deudor. Dentro del plazo legal, el deudor requerido, podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria señalando los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone. En su escrito, el deudor deberá acompañar los documentos y señalar todos los demás medios de prueba de que se valdrá en el juicio declarativo posterior, no pudiendo en el nuevo procedimiento producir ni ofrecer otros medios de prueba, salvo las excepciones legales.

En caso de presentarse demanda monitoria en contra de más de un deudor por una misma deuda, el plazo para formular la oposición será común y correrá hasta el vencimiento del plazo de mayor extensión que tuviere alguno de los deudores de conformidad a la fecha de su notificación.

El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ésta no se hubiere verificado, cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieran de seriedad; o cuando los medios de prueba no fueren acompañados de conformidad al inciso primero.

Artículo 18-G.- Tramitación de excepciones dilatorias dentro del procedimiento monitorio. Si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria de las contempladas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, se conferirá de ella traslado al demandante y se tramitará como incidente, las que se deberán resolver dentro de tercero día de concluida dicha tramitación.

En caso de ser acogida alguna de las excepciones dilatorias opuestas, el tribunal ordenará subsanar los defectos si es posible. Si la excepción acogida no admite ser subsanada, se pondrá término al procedimiento monitorio.

Rechazadas las excepciones se le tendrá por condenado al pago de la obligación y el procedimiento continuará como si no se hubiese formulado la oposición y regirá lo previsto en el artículo 18-C.

Artículo 18-H.- Tramitación de otras excepciones. Formulada oposición fundada en otras excepciones, y sea que se promuevan o no en conjunto con aquellas previstas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal declarará terminado el procedimiento monitorio quedando sin efecto de pleno derecho la resolución prevista en el artículo 18-C.

Con todo, la oposición del demandado configurará y delimitará necesariamente el objeto del juicio declarativo posterior de arrendamiento que decidiere iniciar el demandante, no pudiendo discutirse en él sobre otras cuestiones diversas a la existencia de la obligación y a las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

Si las otras excepciones a que se refiere el inciso primero de esta norma se hicieren valer conjuntamente con la prevista en el artículo 18-G, el tribunal deberá necesariamente pronunciarse sobre esta última.

Artículo 18-I.- Costas. En los procedimientos monitorios solo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C.

Artículo 18-J.- Recursos. En el procedimiento monitorio solo será apelable en el solo efecto devolutivo la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.”.”.

El señor Cristián Maturana, profesor de derecho procesal civil.

Expresa que el procedimiento monitorio no es desconocido en nuestro ordenamiento ya que existe en materia labora. La indicación sustitutiva no es aplicable a todos los juicios por arrendamientos sino solo para las reconvenciones de pago o en los casos de ocupación de inmueble sin título para ello. Corroboración que la Cámara ya aprobó este procedimiento monitorio en la reforma de procedimiento civil, salvo que en esta indicación es solo para los supuestos ya mencionados.

Señala que por la pandemia hay un atraso en la tramitación de causas en los tribunales por lo que es necesario buscar salidas al sistema actual que permita a los jueces fallar en plazos más breves. Destaca que se trata de una buena iniciativa para proteger los derechos de los arrendadores para quienes al canon de arriendo es muchas veces su sustento y el de su familia.

Añade que se salvaguarda el derecho de arrendatario permitiendo su oposición durante el juicio.

El señor Jorge Larroucau, profesor de derecho de procedimiento civil.

Señala que el proyecto es meritorio porque el problema que resuelve es acuciante. A pesar de la opinión de la Corte Suprema y de la indicación el espíritu del proyecto debe ser rescatado. Explica que introducir un juicio especial es contrario a la idea de contar con un procedimiento común para todas las causas encontrándose las partes en igualdad de condiciones.

Sobre la reticencia de introducir medidas cautelares innovativas de carácter anticipatorio en Tribunales de primera instancia, expresa que este tipo de medidas existe en materia medioambiental.

Respecto del texto original del proyecto señala que hay una incongruencia este no es un proyecto que regule el precario. Señala que las reglas de precario son reglas de una acción real, no como las que están en estudio. Sugiere repensar la actual fórmula del artículo 297 bis, que explicita lo señalado en el artículo 298.

El señor **Fuenzalida** señala que su indicación será complementada con un nuevo numeral 3 en donde se establece la obligación del notario de verificar el título de dominio del arrendatario, para evitar las estafas.

Se deja constancia del texto que complementa su indicación:

3) Reemplazase el artículo 20 por el siguiente:

“Artículo 20.- Los contratos de arrendamiento regidos por esta ley deberán constar por escrito, y las firmas de los contratantes deberán ser autorizadas por notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto de cual recaiga el contrato.”.

El señor **Walker (presidente)** pregunta sobre la forma de notificación que se aplicaría.

El señor **Ilabaca** expresa que está de acuerdo con que se legisle sobre la materia porque a pesar de ser procedimientos expeditos, son objeto de dilaciones causando daño a la gente, especialmente gente humilde. Señala que en la Región de Los Ríos hay cabañas que son ocupadas sin título y el propietario, sin recursos debe recurrir a la Corporación de Asistencia Judicial para ser asistida y recuperar su bien.

Sobre el proyecto observa que la indicación presentada del señor Fuenzalida se excede al texto original y ese fue informado por la Corte Suprema. Pregunta si es necesario informar nuevamente a la Suprema. Luego comparte los dichos del señor Larroucou relativo a la proliferación de juicios especiales que finalmente se erigen como regla general. Del mismo modo observa que se estaría derogando tácitamente el Código Civil, que reconoce el arrendamiento de cosa ajena. Añade que el contrato de arriendo es consensual y normalmente no se firma.

El señor **Walker (presidente)** señala que es compatible el proyecto original con la indicación del señor Fuenzalida. Luego, la ley N°18.101 sobre Arrendamiento de predios urbanos contempla formalidades respecto del este tipo de contratos.

El señor **Soto, don Leonardo** expresa que le parece interesante la propuesta del señor Fuenzalida ya que es apremiante la situación de quienes siendo propietarios de inmuebles no reciben el pago respectivo. Plantea sus dudas sobre la indicación porque el procedimiento monitorio procede cuando no hay duda del derecho del demandante, pero si se observa los requisitos para la presentación de la demanda, no se contempla el contrato de arrendamiento. Considera que se está saltando una controversia natural sobre las condiciones de arrendamiento y las obligaciones que se derivan del contrato. Sugiere subir el estándar para la presentación de la demanda. Sobre las excepciones dilatorias, señala que se debe continuar como si no se hubiere formulado pudiendo generar aquello indefensión para el demandado. En definitiva, comparte la idea original en lo relativo a agilizar este tipo de juicios, pero de manera moderada ya que se podría generar mayor conflictividad.

La señora Rossana Vargas, de la Asociación de Arrendadores.

Expresa que es una chilena común que arrendó su propiedad el año 1999 que hasta hoy no ha sido restituida ni pagado los arriendos, incluso mintiendo en el juicio. Añade que además la arrendadora subarrendó el inmueble dividiendo éste en piezas que son subarrendadas a extranjeros. Señala que hay otros casos de arrendadores igual de dramáticos que el suyo que, por falta de recursos económicos para pagar abogados no han podido encontrar solución a su problema. Aboga por la restitución inmediata del inmueble, con el pago de las deudas por los servicios del inmueble y prescindir de asistencia letrada en esta clase de juicios. Añade que esta medida debe ser respecto de todo tipo de contrato de arrendamiento y sin derecho a apelación por parte del arrendador. Manifiesta que están totalmente desamparados y necesitan de una solución urgente, a través de una ley con menos burocracia, bastando para ello solamente acreditar el dominio.

El señor **Fuenzalida** agradeció a la señora Vargas su testimonio. Señala que las personas afectadas por esta situación no son grandes rentistas como lo serían aquellos a través de corredoras de propiedades. El arriendo de personas naturales no está afecta a impuestos y están en una suerte de informalidad que les ha impedido incluso acceder a beneficios sociales creados para enfrentar los efectos económicos de la pandemia.

Luego aclara que es la propia ley N°18.101 que autoriza que estos contratos sean meramente consensuales, de allí que su propuesta incluya la obligación de escriturar este tipo de contratos. Luego suprime el artículo 10 relativo a la restitución por no pago porque están proponiendo un nuevo procedimiento monitorio. El resto de la ley queda indemne. Expresa es un drama para las familias que dependen de sus rentas para sobrevivir.

Señala que la Corte Suprema puede pronunciarse en cualquier estadio de tramitación del proyecto y en efecto, la nueva propuesta es producto de las observaciones hechas por la Corte.

La señora **Flores** felicita al señor Fuenzalida por su iniciativa porque se hace cargo de una situación terrible y que afecta a las personas de sus distritos que luchan años para recuperar su propiedad incurriendo en gastos y con el desgaste psicológico que ello implica. Añade que no solo no se cumple con el pago del canon de arriendo, sino que tampoco son pagadas las cuentas de servicios básicos. Califica positiva la indicación sustitutiva a pesar de que va más allá de la propuesta original.

El señor **Gutiérrez** consulta si esto es realmente un problema social y si hay datos oficiales sobre los casos que permitan objetivar la urgencia de este tipo de iniciativas. Comprendiendo la dimensión humana de este tipo de situaciones, señala que le faltan antecedentes para saber las causas de este problema. Sugiere escuchar más opiniones oficiales para saber si se trata de un problema

social. Añade que son abusos que actualmente están siendo tramitados por el Poder Judicial y duda que este proyecto sea la solución para este problema.

El señor **Saffirio** expresa que desde el momento que el señor Fuenzalida presenta el proyecto y la indicación, la Comisión no puede ignorar el drama de las familias que se ven imposibilitadas de ver cumplidas las obligaciones derivadas del contrato. Añade que para él es indiferente hablar de gran o pequeño propietario, porque finalmente hay un incumplimiento del arrendador a quien la ley debe procurar las herramientas para amparar su derecho. Expresa que para quienes tramitan normalmente este tipo de causas son complejas porque son procesos que son dilatados y engorrosos. Sugiere votar en general el proyecto en tabla para comenzar a analizar las propuestas en el debate particular.

El señor **Walker (presidente)** recuerda que este proyecto ya está aprobado en general y por eso se puso en tabla para avanzar en las propuestas de redacción. Recuerda que el proyecto de reforma procesal civil fue despachado por la Cámara de Diputados el año 2014. El señor Fuenzalida solo rescató lo dicho durante la tramitación de dicha reforma y lo hizo aplicable al presente proyecto. Reitera que el texto original y la indicación son compatibles. Finalmente, comparte que el rol del ministro de fe no puede limitarse a verificar firmas.

El señor **Ilabaca** expresa que le surgen más dudas sobre el texto del proyecto, sin perjuicio de estar consciente del problema que trata de resolver. Se plantea un procedimiento monitorio para el cobro de la renta. La reforma de 2013 tocó este tipo de juicios y en el papel, son plazos acotados. Sugiere escuchar al Poder Judicial y a la Corporación de Asistencia Judicial para saber si lo que más conviene es modificar el artículo 8º actual de la ley. Sobre la función de los notarios, señala que desconoce hasta dónde deberían llegar sus atribuciones tratándose de contratos que al tenor de la ley son consensuales. Sugiere analizar la ley N°18.101 para abordar los casos que este contempla.

El señor **Soto, don Leonardo** recuerda que cuando se votó en general fue por la unanimidad porque hay claridad en la necesidad de modificación. No obstante, al tenor del texto de la propuesta debe haber constancia del no pago de la renta. El arrendatario no está obligado a probar el origen del contrato. Plantea sus dudas sobre la acreditación del monto de arriendo. En definitiva, la compatibilidad del nuevo procedimiento con la ley actualmente vigente. Pregunta la compatibilidad de esta propuesta con la norma del Código Civil que reconoce el arriendo de cosa ajena como válido.

El señor **Maturana** señala que el número 2 del artículo 8º presunción de derecho, inmueble arrendado. Aclara que el derecho procesal es instrumental al derecho civil de allí que le parezcan interesantes las observaciones del señor Soto. Hace presente además el artículo 22 de la ley sobre efecto retroactivo de las

leyes, que señala que las normas aplicables al contrato son aquellas vigentes al momento de su celebración. Por lo tanto, estas modificaciones no serían aplicables a quienes ya están afectados.

Expresa que el procedimiento monitorio puede ser simple y documental. El que se propone no es documental. Debe haber un relato documentado para dar curso a la demanda, pero ello no anticipa la resolución final, porque deja a salvo el derecho del demandado para oponerse dentro del plazo de diez días. El procedimiento monitorio no reemplaza al procedimiento declarativo. Expresa que la situación actual solo podrá empeorar, dada la dilación de juicios producto de la pandemia. Añade que una medida cautelar es compatible con el procedimiento monitorio. Recuerda que el procedimiento de la ley de arrendamiento ha sido objeto de modificaciones reiteradas, con ello resalta que la propuesta en que ha trabajado es perfectible.

El señor **Larroucau** señala que el testimonio de la señora Vargas demuestra que la indicación del señor Fuenzalida no sería aplicable para su caso. El proyecto del año 2012 (que establece un nuevo Código Procesal Civil) contempla la eliminación de los juicios especiales, hoy existen tres en materia de arriendo y con esta propuesta serían cuatro. Luego agrega que el procedimiento monitorio en materia laboral es de aplicación general para toda clase de juicios laborales de cierta cuantía. En este caso, se está haciendo un monitorio para un tipo de contrato y limitado a una de las obligaciones derivadas del contrato. Invita a recuperar el espíritu original del proyecto.

El señor **Walker (presidente)** informe de la Corte Suprema del proyecto de reforma procesal civil del año 2014, se encomienda enviar lo que se dijo sobre los procedimientos monitorios a los integrantes de la Comisión.

El señor **Maturana** llama a no engañarse porque es posible que la reforma procesal civil esté vigente no obstante lo cual es posible legislar sobre estas materias que requieren de solución.

El señor **Walker (presidente)** sugiere que todas las inquietudes sean materializadas en indicaciones de modo tal que se cite a una próxima sesión para votar el proyecto con sus indicaciones.

El señor **Ilabaca** entendiendo la premura de la situación sugiere escuchar a un representante del Poder Judicial para formular indicaciones.

El señor **Saffirio** señala que la propuesta de la Corte Suprema las hará desde su propia perspectiva y no corresponde recibir asesoría de parte del Poder Judicial y se opone a que se consulte en los términos señalados por el señor Ilabaca.

La señora **Jiles** comparte la propuesta del señor Walker (presidente) en orden a despachar el presente proyecto en la próxima sesión. Del mismo modo, está de acuerdo con la propuesta del señor Ilabaca.

El señor **Walker (presidente)** propone que se oficie a la Asociación de Magistrados para que envíe su opinión por escrito sobre el proyecto de ley y la indicación del señor Fuenzalida.

- *Así se acuerda.*

Sesión N° 310 de 18 de enero de 2021.

- El señor Fuenzalida, autor de la moción presenta una nueva indicación sustitutiva:

Sustitúyese el articulado del proyecto por el siguiente:

“Artículo primero.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N°18.101. Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos:

1) Incorporáse al artículo 8° el siguiente numeral 8) nuevo, pasando el actual a ser numeral 9) y así sucesivamente:

8) A solicitud de la parte demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

Esta medida será procedente en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso producto de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado. En todos los casos será necesario, acreditar, en base a los antecedentes presentados junto a la demanda y a aquellos ventilados en la audiencia, solamente la existencia de una presunción grave del derecho que se reclama.

Cuando lo estime necesario para acceder a la restitución anticipada del bien arrendado el juez podrá exigir caución al demandante con cargo a la cual se indemnizará al arrendatario demandado de los perjuicios sufridos con el lanzamiento si es que la sentencia definitiva del juicio no lo condenare a su restitución.”.

2) Suprímase el artículo 10.

3) Incorpórase el siguiente Título IV nuevo, pasando el actual a ser V y así sucesivamente:

“TÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA COBRO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO

Artículo 18-A.- La demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecuencial del inmueble arrendado deberá señalar:

1. El nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario

2.- El inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento y deudas por gastos comunes y de consumo adeudadas, una relación precisa de los antecedentes y las razones que las explican y la forma, fecha y lugar en que hubiese sido contraída.

3.La solicitud de que se requiera al deudor para que dentro del plazo de diez días corridos pague las rentas y deudas por gastos comunes y de consumo adeudadas como las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondieren y para el caso de que el deudor no pague, o no compareciere o no formule oposición, se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18-C y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.

Se deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvieren de fundamento.

Artículo 18-B.- Presentada una demanda sin cumplir con los requisitos formales previstos en la ley, el tribunal dispondrá que se subsanen los defectos en un plazo no superior a diez días, y el actor quedará apercibido, por el solo ministerio de la ley, de que, si no lo hiciere, se tendrá por no presentada y se procederá al archivo de los antecedentes.

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 de plano, siempre que consten en forma manifiesta del expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, expresando los fundamentos de su decisión.

En contra de la resolución que declare inadmisibile la demanda monitoria no procederá recurso alguno, salvo la reposición ante el mismo tribunal.

La declaración de inadmisibilidat no obstará para que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

No procederá el ejercicio conjunto de acción de cobro de rentas de arrendamiento con las acciones de desahucio y restitución en el procedimiento monitorio que tengan un fundamento distinto al no pago de las rentas de arrendamiento y deudas por gastos comunes y de consumo del inmueble arrendado.

Artículo 18-C.- Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y en especial el contemplado en los números 1 y 2 del artículo 18-A, dictará una resolución acogiendo la demanda y ordenando que se requiera de pago al deudor para que en el plazo de diez días corridos cumpla con su obligación, más los intereses y costas, sin que esta sea susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

En la resolución se establecerá que en el evento de que el deudor no pagare, o no compareciere o no formulare oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y de los otros ocupantes del inmueble en un plazo no superior a 10 días contados desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria. Esta resolución tendrá la fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

Artículo 18-D.- La demanda monitoria y la resolución que sobre ella recaiga podrá notificarse al deudor en la forma prevista en el N°2 del art.8°. Practicada la notificación se le tendrá por formulado el primer requerimiento de pago y el segundo requerimiento se entenderá formulado transcurrido cinco días de la notificación de la demanda, entendiéndose que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley.

Artículo 18-E.- El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento terminará si, antes del plazo previsto para la oposición, el deudor procediere al pago requerido dando satisfacción total a la deuda, incluidos intereses y costas. Si el pago fuere parcial, se seguirá adelante el procedimiento monitorio por la parte de la deuda no solucionada.

Artículo 18-F.- Dentro del plazo legal, el deudor requerido, podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria señalando los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone. En su escrito, el deudor deberá acompañar los documentos y señalar todos los demás medios de prueba de que se valdrá en el juicio declarativo posterior, no pudiendo en el nuevo procedimiento producir ni ofrecer otros medios de prueba, salvo las excepciones legales.

En caso de presentarse demanda monitoria en contra de más de un deudor por una misma deuda, el plazo para formular la oposición será común y correrá hasta el vencimiento del plazo de mayor extensión que tuviere alguno de los deudores de conformidad a la fecha de su notificación.

El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ésta no se hubiere verificado, cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieran de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados de conformidad al inciso primero.

Artículo 18-G.- Si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria de las contempladas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, se conferirá de ella traslado al demandante y se tramitará como incidente, las que se deberán resolver dentro de tercero día de concluida dicha tramitación.

En caso de ser acogida alguna de las excepciones dilatorias opuestas, el tribunal ordenará subsanar los defectos si es posible. Si la excepción acogida no admite ser subsanada, se pondrá término al procedimiento monitorio.

Rechazadas las excepciones se le tendrá por condenado al pago de la obligación y el procedimiento continuará como si no se hubiese formulado la oposición y regirá lo previsto en el artículo 18-C.

Artículo 18-H.- Formulada oposición fundada en otras excepciones, y sea que se promuevan o no en conjunto con aquellas previstas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal declarará terminado el procedimiento monitorio quedando sin efecto de pleno derecho la resolución prevista en el artículo 18-C.

Con todo, la oposición del demandado configurará y delimitará necesariamente el objeto del juicio declarativo posterior de arrendamiento que decidiere iniciar el demandante, no pudiendo discutirse en él sobre otras cuestiones diversas a la existencia de la obligación y a las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

Si las otras excepciones a que se refiere el inciso primero de esta norma se hicieren valer conjuntamente con la prevista en el artículo 18-G, el tribunal deberá necesariamente pronunciarse sobre esta última.

Artículo 18-I.- En los procedimientos monitorios solo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C.

Artículo 18-J.- En el procedimiento monitorio solo será apelable en el solo efecto devolutivo la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.

Artículo 18-K.- Las normas del presente título serán aplicables, en lo pertinente, a la acciones de comodato precario que persiguieren la restitución del inmueble.”.

4) Reemplázase el artículo 20 por el siguiente:

“Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. En este caso, esos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18A.

Cuando los contratos no constaren por escrito se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.”.

Artículo segundo.- Suprímase del numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del Código Civil la expresión “y comodato precario”.”.

Explicando el texto de esta nueva indicación, el señor **Fuenzalida** expresa que se han incorporado en la indicación que presentó la vez anterior la idea del proyecto original, esto es, el desalojo provisorio. En la segunda parte, viene la indicación sustitutiva en donde se agregaron los comentarios de los parlamentarios, por ejemplo, que los gastos de consumo y gastos comunes estén pagadas y la formalidad de escrituración, con la obligación para el notario de verificar que quien arrienda el inmueble posea un título para hacerlo.

El señor Soto, **don Leonardo** celebra el esfuerzo del señor Fuenzalida y los profesores que han trabajado en el proyecto recogiendo las observaciones que se hicieron respecto del texto original del proyecto.

Pregunta si la situación de quienes ocupan inmuebles sin título se encuentra cubierta por el proyecto. Luego, respecto de las notificaciones señala que éstas se harán conforme a la ley N°18.101 que establece que cuando la persona no es habida, se debe notificar al defensor de ausentes. Pregunta el alcance de la nueva propuesta en relación con este supuesto.

A continuación, expresa que hay una exigencia alta respecto de los requisitos de la demanda y la presentación de excepciones en el procedimiento monitorio, por lo tanto, impide la debida comunicación entre el juez y las partes. Sugiere que se incorpore el requisito de patrocinio de abogado para la tramitación de esta clase de juicios. Finalmente considera que los requisitos de la demanda van en el sentido correcto, pero observa que se ha derogado la presunción de renta que contemplaba el artículo 20 de la ley N°18.101.

El señor **Saffirio** pregunta si se ha dejado sin efecto la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles en juicios de precario. Pregunta cómo conversa esta nueva propuesta con las decisiones administrativas que se han dispuesto sobre los lanzamientos durante la pandemia.

El señor **Fuenzalida** aclara al señor Soto que no se deroga la presunción sobre la renta que consta en el inciso segundo del artículo 20 que propone en su indicación. Añade que para acceder al procedimiento monitorio, el contrato debe constar por escrito y debe estar autorizada la firma ante notario, quien como ya se explicó, deberá constatar que el arrendatario cuente con un título para poseer el inmueble. Luego, aclara que se incluye la acción de precario. Sobre la notificación, señala que no se innova al respecto. Finalmente, sobre el acceso a asistencia letrada, explica que este procedimiento monitorio es distinto a un juicio ordinario, porque estarán acreditadas las obligaciones de las partes (debido a que el contrato será escrito) dándose la posibilidad de lanzamiento provisorio señalándose los casos en que éste procede, tal como lo representó la Corte Suprema al informar sobre el proyecto.

El señor **Saffirio** insiste en su pregunta sobre la compatibilidad de estas normas, especialmente aquellas referidas al precario, con la situación actual de pandemia.

El señor **Fuenzalida** expresa que no sabe cómo solucionar el caso y las normas están pensadas para una regulación en la normalidad.

El señor **Saffirio** observa que durante el estado de excepción constitucional las Cortes y Tribunales podrían optar por efectuar lanzamientos. Habría una colusión de derechos entre la propiedad del arrendatario y el derecho a la salud pública. Si se deja solo al arbitrio de la autoridad judicial, podría suceder que se hagan lanzamientos durante la pandemia. Luego, expresa que es posible que en una norma del mismo proyecto se salve dicha situación, esto es, que la normativa no rija durante un estado de excepción constitucional.

El señor **Ilabaca** pregunta sobre el ámbito de aplicación de las nuevas normas, especialmente artículo 18 K-. Observa que se deja afuera las acciones de precario.

El señor **Soto, don Leonardo** señala que el simple precario es una situación de mayor injusticia para el propietario, porque es una ocupación de hecho e ilegítima. Luego, respecto del artículo 20 observa que se establece una obligación para el notario cuyo alcance no comprende, pues se trata de un contrato entre privados. El análisis de títulos es una cuestión complicada. Añade que gran parte de los contratos de arriendo son suscritos por terceros como corredores de propiedades. No queda claro si éstos podrán firmar contratos por sus clientes.

El señor **Fuenzalida** señala que está abierto a las indicaciones que quieran presentar respecto de la incorporación de la figura de precario. Luego, respecto de la observación del señor Soto explica que la función del notario se limita a autorizar firmas, ello produce el problema de títulos de arrendamiento falsos que no han sido firmados por el dueño. Esa es la razón para establecer la obligación que el notario pida antecedentes que acrediten el dominio de quien está dando el inmueble en arriendo.

La señora **Jiles** observa que no todos los contratos de arriendo pasan por notario. Exigir que la escrituración afecte la consensualidad del contrato y lo convierte en solemne. En consecuencia, considera que se encarece un trámite y se vuelve muy engorroso.

El señor **Ilabaca** expresa que también le genera ruido la escrituración del contrato porque habría un trato poco igualitario. Se exigirá que para ejercer esta acción deberá escriturarse el contrato. Añade que una de las acciones más complejas es la de precario.

El señor **Fuenzalida** aclara que no es lo mismo exigir escrituración que supone escritura pública, que exigir que el contrato sea por escrito. Enfatiza que el contrato de arriendo no ha perdido su naturaleza consensual, el punto es que si éste se realiza por escrito el procedimiento monitorio que se propone será más expedito.

VOTACIÓN EN PARTICULAR

ARTÍCULO PRIMERO, NUMERAL 1)

Puesto en votación el N°1 del artículo primero de la indicación sustitutiva del señor Fuenzalida es aprobado por la unanimidad de los integrantes presentes de la Comisión, señoras y señores Matías Walker (Presidente de la Comisión), Juan Antonio Coloma, Luciano Cruz-Coke, Gonzalo Fuenzalida, Hugo Gutiérrez, Diego Ibáñez, Marcos Ilabaca, Pamela Jiles, René Saffirio y Leonardo Soto (10-0-0).

ARTÍCULO PRIMERO NUMERALES 2) Y 3)

Indicaciones:

- Del señor Ilabaca:

Para incorporar en el artículo 18 K que incorpora el numeral 3) de la indicación del señor Fuenzalida, a continuación de frase “restitución de inmuebles” la siguiente frase: **“y la acción de precario establecido en el artículo 2195 del Código Civil”**.

- Del señor Saffirio:

Para agregar el siguiente inciso final en el artículo 18 K incorporado por el numeral 3) de la indicación del señor Fuenzalida:

“Las normas del presente artículo no serán aplicables bajo la vigencia de algunos de los estados de excepción constitucional establecidos en los artículos 39, 40, y 41 de la Constitución Política de la República”.

La señora **Jiles** solicita votación separada de las indicaciones de los señores Ilabaca y Saffirio.

Puestos en votación los numerales 2 y 3 de la indicación sustitutiva del señor Fuenzalida son aprobadas por la unanimidad de los integrantes presentes de la Comisión, señoras y señores Matías Walker (Presidente de la Comisión), Juan Antonio Coloma, Luciano Cruz-Coke, Gonzalo Fuenzalida, Hugo Gutiérrez, Diego Ibáñez, Marcos Ilabaca, Pamela Jiles, René Saffirio y Leonardo Soto (10-0-0).

Puesta en votación la indicación del señor Ilabaca al artículo 18 K incorporado por el número 3) del artículo primero de la indicación del señor Fuenzalida, es aprobado por la unanimidad de los integrantes presentes de la Comisión, señoras y señores Matías Walker (Presidente de la Comisión), Juan Antonio Coloma, Luciano Cruz-Coke, Gonzalo Fuenzalida, Hugo Gutiérrez, Diego Ibáñez, Marcos Ilabaca, Pamela Jiles, René Saffirio y Leonardo Soto (10-0-0).

Puesta en votación la indicación del señor Saffirio al artículo 18 K incorporado por el número 3) de la indicación del señor Fuenzalida, es aprobada por mayoría de votos (6-0-3). Votaron a favor los señores Matías Walker (presidente), Hugo Gutiérrez, Diego Ibáñez, Marcos Ilabaca, René Saffirio y Leonardo Soto. No hubo votos en contra. Se abstuvieron la señora Pamela Jiles y los señores Juan Antonio Coloma y Gonzalo Fuenzalida.

Fundamento del voto

El señor **Fuenzalida** considera que se deja atado de manos al Poder Judicial para analizar caso a caso para efectuar el lanzamiento. **Se abstiene.**

El señor **Soto**, don Leonardo expresa que en condiciones normales el lanzamiento sería justificado, pero no en pandemia cuando la gente no tiene opción de vivienda. Añade que es un riesgo sanitario muy alto. **Vota a favor.**

El texto del artículo 18 K en definitiva aprobado es el siguiente:

“Artículo 18-K.- Las normas del presente título serán aplicables, en lo pertinente, a la acciones de comodato precario que persiguieren la restitución del inmueble y a la acción de precario establecido en el artículo 2195 del Código Civil.

Con todo, las normas del presente artículo no serán aplicables bajo la vigencia de algunos de los estados de excepción constitucional establecidos en los artículos 39, 40, y 41 de la Constitución Política de la República”.

ARTÍCULO PRIMERO, NUMERAL 4)

El señor **Fuenzalida** señala que pese a que el contrato conste por escrito, su propuesta no obsta a que se utilice este procedimiento respecto de quienes no hayan procedido de esa forma. El único requisito para activar el procedimiento monitorio está señalado en el artículo 18 A de su propuesta. Explica que el hecho de incorporar la circunstancia de dejar constancia por escrito del contrato es un incentivo para utilizar este procedimiento monitorio que es más eficiente frente a la restitución del inmueble.

El señor **Saffirio** observa que las circunstancias que pueden afectar al inmueble son muy variadas y solo constan en la inscripción de dominio en el oficio del Conservador de Bienes Raíces. No está de acuerdo con exigir a los notarios que acrediten el título de arrendatario.

El señor **Walker (presidente)** observa que cada vez la legislación exige más de los notarios, cuestión que le parece acertada. Explica que al solo tenor del COT se limitaba a acreditar la identidad de los firmantes. Luego, se han agregado otras obligaciones como la acreditación del pago de cotizaciones previsionales. Le parece sano que se incorpore un rol más activo de estos ministros de fe que otorgue certeza a las partes del contrato de arriendo.

El señor **Fuenzalida** señala que solo se les está pidiendo exigir que se les exhiba los títulos que acrediten el dominio o posesión del inmueble objeto del contrato. No se les exige hacer un estudio de títulos.

Puesto en votación el numeral 4) del artículo primero de la indicación sustitutiva del señor Fuenzalida es aprobada por mayoría de votos (7-2-0). Votaron a favor las señoras y señores Matías Walker (presidente) Juan Antonio Coloma, Luciano Cruz-Coke, Gonzalo Fuenzalida, Diego Ibáñez, Marcos Ilabaca y Pamela Jiles. Votaron en contra los señores Hugo Gutiérrez y René Saffirio. No hubo abstenciones.

Fundamento de voto

El señor Gutiérrez considera que se impone una obligación que el notario no puede ni debe realizar actualmente siquiera tratándose de escrituras públicas.

ARTÍCULO SEGUNDO

Puesto en votación el artículo segundo de la indicación sustitutiva del señor Fuenzalida, es aprobada por la unanimidad de los integrantes presentes de la Comisión señoras y señores Matías Walker (presidente), Juan Antonio Coloma, Luciano Cruz-Coke, Gonzalo Fuenzalida, Hugo Gutiérrez, Diego Ibáñez, Marcos Ilabaca, Pamela Jiles y René Saffirio (9-0-0).

- Diputado informante, señor Gonzalo Fuenzalida.

III.- DOCUMENTOS SOLICITADOS, PERSONAS ESCUCHADAS POR LA COMISIÓN.

La Comisión escuchó en calidad de invitados a los profesores de derecho procesal civil señores Cristián Maturana y Jorge Larroucau, y a la señora Rossana Vargas, presidenta de la Asociación de Arrendatarios.

IV.- ARTÍCULOS QUE DEBEN SER CONOCIDOS POR LA COMISIÓN DE HACIENDA.

De conformidad a lo establecido en el N° 4 artículo 302 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia que el proyecto no debe ser conocido por la Comisión de Hacienda.

V.- ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS O DECLARADAS INADMISIBLES.

No hay.

VI.- TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el señor Diputado Informante, esta Comisión recomienda aprobar el siguiente:

P R O Y E C T O D E L E Y:

“Artículo primero.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N°18.101 que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos:

1) Incorporáse al artículo 8° el siguiente numeral **7 bis)** nuevo:

“7 bis) A solicitud de la parte demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

Esta medida será procedente en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso producto de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado. En todos los casos será necesario acreditar, en base a los antecedentes presentados junto a la demanda y a aquellos ventilados en la audiencia, solamente la existencia de una presunción grave del derecho que se reclama.

Cuando lo estime necesario para acceder a la restitución anticipada del bien arrendado el juez podrá exigir caución al demandante con cargo a la cual se indemnizará al arrendatario demandado de los perjuicios sufridos con el

lanzamiento si es que la sentencia definitiva del juicio no lo condenare a su restitución.”.

2) Derógase el artículo 10.

3) Incorpórase el siguiente **Título III bis**:

“Título III bis

Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento

Artículo 18-A.- La demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecucional del inmueble arrendado deberá señalar:

1. El nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario

2.- El inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento y deudas por gastos comunes y de consumo adeudadas, una relación precisa de los antecedentes y las razones que las explican y la forma, fecha y lugar en que hubiese sido contraída.

3.La solicitud de que se requiera al deudor para que dentro del plazo de diez días corridos pague las rentas y deudas por gastos comunes y de consumo adeudadas como las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondieren y para el caso de que el deudor no pague, o no compareciere o no formulare oposición, se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18-C y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.

Se deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvieren de fundamento.

Artículo 18-B.- Presentada una demanda sin cumplir con los requisitos formales previstos en la ley, el tribunal dispondrá que se subsanen los defectos en un plazo no superior a diez días, y el actor quedará apercibido, por el solo ministerio de la ley, de que, si no lo hiciere, se tendrá por no presentada y se procederá al archivo de los antecedentes.

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 de plano, siempre que

consten en forma manifiesta del expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, expresando los fundamentos de su decisión.

En contra de la resolución que declare inadmisibile la demanda monitoria no procederá recurso alguno, salvo la reposición ante el mismo tribunal.

La declaración de inadmisibilidad no obstará para que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

No procederá el ejercicio conjunto de acción de cobro de rentas de arrendamiento con las acciones de desahucio y restitución en el procedimiento monitorio que tengan un fundamento distinto al no pago de las rentas de arrendamiento y deudas por gastos comunes y de consumo del inmueble arrendado.

Artículo 18-C.- Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y en especial el contemplado en los números 1 y 2 del artículo 18-A, dictará una resolución acogiendo la demanda y ordenando que se requiera de pago al deudor para que en el plazo de diez días corridos cumpla con su obligación, más los intereses y costas, sin que esta sea susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

En la resolución se establecerá que en el evento de que el deudor no pagare, o no compareciere o no formulare oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y de los otros ocupantes del inmueble en un plazo no superior a 10 días contados desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria. Esta resolución tendrá la fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

Artículo 18-D.- La demanda monitoria y la resolución que sobre ella recaiga podrá notificarse al deudor en la forma prevista en el N°2 del art.8°. Practicada la notificación se le tendrá por formulado el primer requerimiento de pago y el segundo requerimiento se entenderá formulado transcurrido cinco días de la notificación de la demanda, entendiéndose que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley.

Artículo 18-E.- El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento terminará si, antes del **vencimiento** del plazo previsto para la oposición, el deudor procediere al pago requerido dando satisfacción total a la deuda, incluidos intereses y costas. Si el pago fuere parcial, se seguirá adelante el procedimiento monitorio por la parte de la deuda no solucionada.

Artículo 18-F.- Dentro del plazo legal, el deudor requerido, podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria señalando los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone. En su escrito, el deudor deberá acompañar los documentos y señalar todos los demás medios de prueba de que se valdrá en el juicio declarativo posterior, no pudiendo en el nuevo procedimiento producir ni ofrecer otros medios de prueba, salvo las excepciones legales.

En caso de presentarse demanda monitoria en contra de más de un deudor por una misma deuda, el plazo para formular la oposición será común y correrá hasta el vencimiento del plazo de mayor extensión que tuviere alguno de los deudores de conformidad a la fecha de su notificación.

El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ésta no se hubiere verificado, cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieran de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados de conformidad al inciso primero.

Artículo 18-G.- Si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria de las contempladas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, se conferirá de ella traslado al demandante y se tramitará como incidente, las que se deberán resolver dentro de tercero día de concluida dicha tramitación.

En caso de ser acogida alguna de las excepciones dilatorias opuestas, el tribunal ordenará subsanar los defectos si es posible. Si la excepción acogida no admite ser subsanada, se pondrá término al procedimiento monitorio.

Rechazadas las excepciones se le tendrá por condenado al pago de la obligación y el procedimiento continuará como si no se hubiese formulado la oposición y regirá lo previsto en el artículo 18-C.

Artículo 18-H.- Formulada oposición fundada en otras excepciones, y sea que se promuevan o no en conjunto con aquellas previstas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal declarará terminado el procedimiento monitorio quedando sin efecto de pleno derecho la resolución prevista en el artículo 18-C.

Con todo, la oposición del demandado configurará y delimitará necesariamente el objeto del juicio declarativo posterior de arrendamiento que decidiere iniciar el demandante, no pudiendo discutirse en él sobre otras cuestiones diversas a la existencia de la obligación y a las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

Si las otras excepciones a que se refiere el inciso primero de esta norma se hicieren valer conjuntamente con la prevista en el artículo 18-G, el tribunal deberá necesariamente pronunciarse sobre esta última.

Artículo 18-I.- En los procedimientos monitorios solo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C.

Artículo 18-J.- En el procedimiento monitorio solo será apelable en el solo efecto devolutivo la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.

Artículo 18-K.- Las normas del presente título serán aplicables, en lo pertinente, a la acciones de comodato precario que persiguieren la restitución del inmueble **y a la acción de precario establecido en el artículo 2195 del Código Civil.**

Las normas del presente artículo no serán aplicables bajo la vigencia de algunos de los estados de excepción constitucional establecidos en los artículos 39, 40 y 41 de la Constitución Política de la Republica.

4) Reemplazase el artículo 20 por el siguiente:

“Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. En este caso, esos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18 A.

Cuando los contratos no constaren por escrito se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.”.

Artículo segundo.- Suprímase del numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del **Código de Procedimiento Civil** la expresión “y comodato precario”.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 25 de septiembre de 2019; 16 de diciembre de 2020, y 18 de enero de 2021, con la asistencia de los diputados (as) señores (as) Matías Walker (Presidente de la Comisión); Jorge Alessandri, Gabriel Boric, Diego Ibáñez; Juan Antonio Coloma, Camila Flores, Gonzalo Fuenzalida, Hugo Gutiérrez, Tomas Hirsch, Pamela Jiles; Luciano Cruz-Coke, Paulina Nuñez, René Saffirio, Marcos Ilabaca, y Leonardo Soto. Asimismo asistieron los (as) diputados (as) señores (as) Bernardo Berger (por la señora Flores); Andrés Molina (por el señor Cruz-Coke)

Sala de la Comisión, a 18 de enero de 2021.



PATRICIO VELÁSQUEZ WEISSE
Abogado Secretario de la Comisión