



UMC
UNIVERSIDAD
MIGUEL DE CERVANTES

ESCUELA DE DERECHO

**LEY N°21.461, LEY “DEVUELVE MI CASA”: ANÁLISIS DOGMÁTICO Y
COMPARATIVO DE LA NUEVA LEY FRENTE A LA LEGISLACIÓN ANTERIOR.**

PROFESOR GUÍA: ALEJANDRO ALARCÓN QUINTEROS

ALUMNOS: YANIS VERINKA REBOLLEDO REBOLLEDO

CRISTIAN FABIÁN ÁGUILA LÓPEZ

AÑO 2022

A nuestras familias.

Quienes han sido el apoyo incondicional en esta etapa académica.

Introducción

El presente trabajo, tiene como objeto analizar y pasar revista a la nueva Ley N°21.461, (en adelante “la nueva Ley”) que incorpora la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece el procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento, también conocida como “*Ley devuélveme mi casa*”, frente a la legislación anterior, principalmente en torno a la Ley N°18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, así como también frente a la figura del precario, consagrada en nuestra legislación civil.

Dentro de las principales temáticas que se abordarán, encontramos los aspectos históricos de la norma, así como también la confrontación entre la legislación vigente y la legislación anterior, pasando también por un breve análisis de aplicación procesal de la nueva legislación, así como problemáticas que surgen en torno a la misma. Empero, sin perjuicio del poco tiempo de la Ley N°21.461, se hace patente la necesidad de recoger al menos que han dicho nuestros tribunales respecto a la misma. Esta nueva Ley, viene en dar cumplimiento a las necesidades de la ciudadanía en torno a lo engorroso que resultaba, como se diría en buen romance, sacar a un arrendatario o a alguien que se haya tomado una vivienda, su fin es evitar pasar por un proceso de lato conocimiento, que en ocasiones terminaba inclusive antes las Ilustrísimas Cortes de Apelaciones o bien no pudiendo dar con el demandado, o que simplemente este una vez notificado esperaba hasta su antojo para hacer abandono de la vivienda.

Ya bien se dijo, la idea central de esta nueva ley radica en un proceso sumarísimo para que el arrendador pueda recuperar su bien raíz y obtener los pagos adeudados por los arrendatarios morosos, razón de ello es que de igual forma se efectuará un análisis legislativo de qué fue lo que llevó a materializar la presente Ley.

Como un dato importante que también se abordará y a modo más explicativo, haremos comentarios respecto a la tramitación judicial de causas al alero de la nueva Ley entre otros aspectos procedimentales en torno a cómo son en la actualidad seguidos estos procesos ante la justicia civil, así mismo comparando la antigua tramitación de los

procedimientos de arrendamiento, como también las tramitaciones de los procedimientos de precario.

Dentro de la estructura de trabajo, este será desarrollado en torno a 4 capítulos, siendo ellos: Historia de la Ley y la necesidad de crear un nuevo sistema tutelar que garantice la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento; Instituciones y procedimientos comunes de la nueva Ley y la legislación anterior; El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento; y, finalmente, Aspectos Jurisprudenciales de la nueva Ley.

Finalmente se entregarán conclusiones y respuestas a inquietudes generales que han surgido en torno a la nueva Ley, como también cuestiones favorables y desfavorables que pueda presentar, teniendo presente como cuestión principal cuya aplicación es muy nueva a la fecha y a su vez aun requiere un desarrollo pormenorizado en el transcurso del tiempo.

Capítulo I: HISTORIA DE LA LEY N°21.461 Y LA NECESIDAD DE CREAR UN NUEVO SISTEMA TUTELAR QUE GARANTICE LA RESTITUCIÓN DE LOS INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO.

La Ley N°21.461, que incorpora la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento, también denominada y conocida coloquialmente como Ley “Devuélveme mi casa”, marca un precedente significativo frente a la problemática e inseguridad que vivían (y viven) los arrendadores a diario frente a arrendatarios morosos, cuestión que aún mas se acrecentó con ocasión de la pandemia causada por el virus COVID – 19. Sumado a lo anterior, teníamos un procedimiento de desalojo extenso, ya sea en relación con la figura de los procedimientos al tenor de la Ley número 18.101 sobre arrendamiento de inmuebles urbanos, así como el procedimiento de precario, cuyas figuras se encuentran establecidas en el artículo 2195 de nuestro Código Civil¹, en relación con la tramitación sumaria de conformidad a lo señalado por el artículo 680 numeral 6° del Código de Procedimiento Civil², sin perjuicio de que la tramitación de ambos procesos es de naturaleza sumaria, es decir expedita y breve, en la práctica es todo lo contrario y terminan siendo procesos de lato conocimiento y en demasía extensos.

La Ley en análisis marca un precedente significativo desde su entrada en vigor el 30 de junio de 2022. En este sentido, la legislación en comento, entrega una serie de ventajas que benefician a arrendadores, otorgando mayor celeridad a los procedimientos mencionados en el párrafo anterior, es así, que incorpora medidas para la restitución del inmueble arrendado y estableciendo un procedimiento que podemos denominar sumarísimo tendiente al desalojo, cobro de rentas adeudadas y devolución del inmueble.

¹ Código Civil, Artículo 2195: Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución.

Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

² Código de Procedimiento Civil, Artículo 680: El procedimiento de que trata este título, se aplicará en defecto de otra regla especial a los casos en que la acción deducida requiera, por su naturaleza, tramitación rápida para que sea eficaz. Deberá aplicarse, además, a los siguientes casos: (...) 6° A los juicios sobre deposito necesario y comodato precario (...)

I.- Historia de la Ley N°21.461

La presente revista que se pasa a la legislación en comento tiene su origen en Nuestro Honorable Congreso Nacional por moción de los exdiputados don Gonzalo Fuenzalida Figueroa, don Matías Walker Prieto y doña Paulina Núñez Urrutia, con fecha 06 de agosto del año 2019.

Tal cual como señala el mensaje del proyecto, antes de ser Ley de la República, señala que “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”. (Fuenzalida Figueroa, 2019). En idéntico tenor, el proyecto señalaba que el objetivo de dicha reforma, se cimienta en 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.

Dicha Ley, tuvo por objeto subsanar una imperiosa necesidad de agilizar los procesos que, sin perjuicio de ser procedimientos sumarios a la luz de la legislación adjetiva, eran extensos y demorosos, más aun considerando que los gastos accesorios de cada procedimiento, como lo son pagar un receptor judicial, posteriormente una etapa incidental para el lanzamiento y el costo de este.

Ahora bien, se crearon una serie de sistemas o bases de datos que consagraban un listado de los deudores morosos, cuya información es completa para efectos de permitir el conocimiento y comportamiento de los deudores considerados morosos en base a su

historial arrendatario, a eso se sumaba las sentencias judiciales dictadas en su contra. Dicha base de datos, aun con la completa información que entregaba, no fue suficiente.

Estadísticamente, nuestra Excelentísima Corte Suprema, señaló que, a la fecha del proyecto de Ley, anualmente se presentaban más de 15.000 juicios de arrendamiento, en donde 1 de cada 4 demandas se judicializaba, es así que se estimaba que cerca de 60.000 familias dueñas de inmuebles se veían afectadas por arrendatarios morosos.³ A su vez, otro dato para considerar legislar sobre la materia, fue el aspecto procesal, es decir la tramitación en sí misma, cuyo objeto se tradujo en una tramitación sumarísima que no tomara más de una semana, básicamente con el objetivo de tener un remedio drástico frente a arrendatarios incumplidores, toda vez que la duración de los procesos en torno a la materia, antes de la legislación, tenían una duración de 7 u 8 meses, esto según la moción parlamentaria, sin embargo, desde la perspectiva práctica en criterio de este autor, la tramitación podía ser aún más extensa, tomando en cuenta que en ocasiones se llegaba a inclusive a etapa de apelación ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones del territorio jurisdiccional en donde yace el inmueble, ello sin considerar el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública. Dicha cuestión, para un propietario, se traducía en la pérdida de un año de arriendo y si este cuenta con un crédito hipotecario, inclusive la posibilidad de perder el bien raíz.

En otro aspecto, se consideró el origen de la Ley N°18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, es así como dicha Ley se creó con el fin de proteger a la parte más débil de la relación contractual, en ese sentido, el arrendatario. De igual forma, dicha Ley por regla general sujetó a todos los predios urbanos a sus disposiciones. Así las cosas, en esta relación contractual que 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 duda el arrendador.

Todo lo anterior devino en proponer legislar al respecto, proponiendo las modificaciones que darían lugar a la Ley en estudio y así establecer en favor del dueño una medida precautoria y la figura del lanzamiento provisorio en cuanto se conste con antecedentes que permitan fundar irresponsabilidad en el pago o cuidado de el inmueble.

³ Moción Parlamentaria en Sesión 58. Legislatura 367. Fecha 06 de agosto, 2019. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados

De lo anterior, en su origen la norma planteaba la siguiente modificación:

“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 subarrendamiento, 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.”

Posteriormente, nuestra Excelentísima Corte Suprema, en su informe al respecto señaló que “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 con 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.

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 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”⁴.

Luego, con el transcurso del tiempo, ya en la discusión general en sala, al día 29 de enero de 2021, es importante considerar que el proyecto fue aprobado en particular y en general para legislar al respecto, en ese sentido, es menester tener presente parte de la exposición final del ex diputado, don Gonzalo Fuenzalida, parte de quienes promovieron la Ley en comento, así las cosas señaló al respecto que la legislación en comento (al 2021 aún en proceso) “es un mensaje desesperado, es un mensaje de alguien que lo está pasando mal. Eso es lo que motivó este proyecto de ley. Es un anhelo de justicia respecto de un principio básico en una sociedad, que es base de la convivencia de nuestro país, que está consagrado en la Constitución y que estoy seguro de que también lo estará en la nueva Carta Fundamental, cual es el respeto al derecho a la propiedad, el derecho a disponer de ella cuando no se han respetado las obligaciones que entre dos ciudadanos se dieron mutuamente o cuando alguien ocupa un bien raíz sin un derecho.

Este proyecto busca resolver un drama social que ocurre todos los años a miles de chilenos y chilenas. Nuestro sistema de justicia civil recibe más o menos 60.000 demandas de restitución y desalojo al año. Esta tramitación toma entre un año y un año y medio en resolverse. Además, el arrendador tiene que contratar a un abogado. Finalmente, recibe un inmueble con deudas de gastos comunes y de servicios básicos, y, muchas veces, destruido.

Por eso, con este proyecto buscamos que el hecho de que se configuren causales de no pago de la renta, de los gastos comunes o de los servicios básicos sea argumento suficiente para que el arrendador pueda contar con un procedimiento rápido y convenga de plazo al arrendatario para que en diez días pague o justifique por qué no está pagando. Si

⁴ Oficio en Sesión 104, OFICIO N° 254 – 2019, INFORME PROYECTO DE LEY N° 51-2019, Excelentísima Corte Suprema de Justicia respecto de proyecto de Ley “Devuélveme mi casa”.

el arrendatario no lo hace, podrá restituírsele el bien raíz al arrendador -sea departamento o casa-, con la acción de la fuerza pública si fuese necesario.

Para los casos en que haya destrucción del inmueble o en que haya una ocupación ilegítima, el arrendador o el dueño, cuando presente la demanda, también podrá solicitar al juez la restitución anticipada, provisoria, dado que el daño que le está causando ese destrozo es algo que no puede seguir permitiéndose en el tiempo, ya que cuando termine el juicio el daño será mayor. Finalmente, todo esto va a ser decidido por el criterio del juez cuando se le justifiquen esas hipótesis de daños.”⁵

Sin embargo, sin ahondar mayormente en las discusiones parlamentarias y la serie de enmiendas al proyecto original y su posterior trámite constitucional, el día Fecha 06 de junio de 2022, se remite al presidente de la República mediante oficio N°17.485 (oficio Ley) el proyecto final para su promulgación y posterior publicación el diario oficial, quedando dicho proyecto de la siguiente forma, con el siguiente mensaje previo:

“A S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

Tengo a honra poner en conocimiento de V.E. que la Cámara de Diputados, por oficio N° 17.381, de 2 de mayo de 2022, remitió al Excmo. Tribunal Constitucional el proyecto de ley que modifica la ley N° 18.101 y el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establecer un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento en los juicios que indica, correspondiente al boletín No 12.809-07, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 93, N° 1, de la Constitución Política de la República, con el fin de someter a control preventivo de constitucionalidad el artículo 18-J y el inciso segundo del artículo 18-K, contenidos en el numeral 3 del artículo 1 del proyecto de ley.

⁵ Discusión en Sala, Fecha 29 de enero, 2021. Diario de Sesión en Sesión 136. Legislatura 368. Discusión General. Se aprueba en general y particular.

PROYECTO DE LEY

“Artículo 1.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos:

1. Incorpórase en el artículo 8, a continuación del numeral 7, el siguiente numeral 7 bis:

“7 bis) A solicitud del 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 como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado. En todos los casos sólo será necesario acreditar, sobre la base de los antecedentes presentados junto a la demanda y a aquellos ventilados en la audiencia, 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 el juicio no lo condenare a su restitución.”.

2. Derógase el artículo 10.

3. Incorpórase, a continuación del artículo 18, 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 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 las cuentas por gastos comunes y de consumo adeudadas; una relación precisa de los antecedentes y las razones que explican tales deudas; y la forma, fecha y lugar en que hubiesen sido contraídas.

3. La solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas de gastos comunes y de consumo adeudadas, y las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondan, y, para el caso de que el deudor no pague o no compareciere o no formule oposición, que 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.

El demandante deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvan 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 el plazo no superior a diez días. El actor quedará apercibido, por el solo ministerio de la ley, a que, si no lo hiciera, 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, por litispendencia; 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 en el expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, y deberá expresar los fundamentos de su decisión.

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

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

En el procedimiento monitorio no procederá el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas de arrendamiento y de las acciones de desahucio y restitución que tengan un

fundamento distinto del no pago de las rentas de arrendamiento y de las cuentas adeudadas 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, los contemplados en los números 1 y 2 del artículo 18-A, acogerá la demanda y ordenará 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. La demanda no será susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

El juez establecerá en la resolución que, en el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado 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 podrán notificarse al deudor en la forma prevista en el número 2 del artículo 8.

Se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación. El segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda. Se entenderá 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, y señalará los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone. En su escrito, el deudor deberá acompañar los documentos e indicar todos los demás medios de prueba de que se valdrá en el juicio

declarativo posterior. En el nuevo procedimiento no podrá 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 con la fecha de su notificación.

El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ella no se hubiere verificado cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieren de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados de conformidad con el 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 traslado de ella al demandante y se tramitará como incidente, que se deberá 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, 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, 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 y quedará 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, y no podrán discutirse en él cuestiones diversas de la existencia de la obligación y de las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

Si las otras excepciones a que se refiere el inciso primero 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 sólo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C.

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

Artículo 18-K.- Las normas de este Título serán aplicables, en lo pertinente, a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecida en el artículo 2.195 del Código Civil.”.

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 un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos 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 consten por escrito, se presumirá que la renta es el monto consignado en los depósitos o documentos de pago por al menos tres meses consecutivos y, en caso de que éstos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.”

Artículo 2.- Suprímase en el numeral 6° del inciso segundo del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil la expresión “y comodato precario”.⁶

Así las cosas, se publica con fecha 30 de junio de 2022 en el Diario Oficial la presente Ley en comento, pasando ser así Ley de la República.

⁶ Oficio Ley a S. E. El presidente de la República. Fecha 06 de junio, 2022. Oficio N° 17.485.

II. Aspectos generales de la nueva Ley

En resumidas cuentas, luego del análisis histórico – político – legislativo de la presente norma, esta introduce modificaciones a la Ley N°18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos. Es así, que dicha norma cuenta con 2 elementos capitales, a saber:

1. Restitución anticipada del inmueble como medida precautoria, y;
2. Nuevo procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento y cuentas adeudadas, y para la restitución consecuencial del inmueble arrendado.

La nueva Ley, modifica el artículo de la Ley número 18.101, en lo que rige respecto a los juicios de arrendamiento, facultando al juez para ordenar la restitución anticipada del bien inmueble y el lanzamiento del arrendatario, inclusive con auxilio de la fuerza pública si es necesario. Así, la medida procederá en el evento de que el arrendador demande la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución de este, sea por alguna causal de destrucción parcial o total a consecuencia de acción u omisión del arrendatario. Para ello se debe acreditar con los antecedentes que se acompañarán con el líbello de demanda o en el evento de que se llegue a audiencia, en esa circunstancia se debe reclamar una presunción grave del derecho reclamado, para así el juez poder acceder a la restitución anticipada

En el orden procesal, se establece el procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento y cuentas adeudadas, y para la restitución consecuencial del inmueble arrendado. Dicho procedimiento, se inicia por demanda monitoria, cumpliendo con los requisitos previstos por el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil⁷, a su vez señalando el inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento y las cuentas por gastos

⁷ Código de Procedimiento Civil. Artículo 254: La demanda debe contener: 1°. La designación del tribunal ante quien se entabla; 2°. El nombre, domicilio y profesión u oficio del demandante y de las personas que lo representen, y la naturaleza de la representación, además de un medio de notificación electrónico del abogado patrocinante y del mandatario judicial si no lo hubieren designado; 3°. El nombre, domicilio y profesión u oficio del demandado; 4°. La exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya; y 5°. La enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se sometán al fallo del tribunal.

comunes y de consumo adeudadas; respectivos documentos que sirven de fundamento; y la solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas adeudadas y las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda más los intereses y las costas; y, para el caso de que el deudor no pague, no compareciere o no se oponga, que se le tenga por condenado al pago y al subsecuente lanzamiento.

Es así, que, en virtud de lo anterior, el juez de inmediato, del solo análisis de la demanda y sus respectivos documentos, puede acoger la demanda y ordenar se requiera de pago al deudor para que en un plazo de 10 días corridos cumpla el arrendatario con la obligación de pagar lo adeudado. Ahora bien, es aquí donde entra en juego la innovación de la legislación en análisis. En el evento que el deudor (arrendatario) no pague o no formule oposición dentro de los 10 días corridos señalados, se le tendrá por condenado al pago de la obligación y se dispondrá de su lanzamiento, así como también de los otros ocupantes del inmueble, en un plazo no superior a los 10 días y cuya sentencia firme y ejecutoriada servirá de título suficiente para su ejecución,

En lo que respecta a la demanda monitoria y la resolución que recaiga sobre ella, se suprime la notificación personal del artículo 49 del Código de Procedimiento Civil⁸, podrán notificarse entregando las copias respectivas a cualquiera persona adulta que se encuentre en la morada o en el lugar donde la persona que se va a notificar ejerce su industria, profesión o empleo, presumiendo de pleno derecho como domicilio del demandado el correspondiente al inmueble arrendado. El primer requerimiento de pago se tendrá por formulado al ser practicada la notificación, mientras que el segundo requerimiento se entenderá efectuado una vez transcurridos cinco días. Ambos requerimientos se verifican

⁸ Código de Procedimiento Civil. Artículo 41: En los lugares y recintos de libre acceso público, la notificación personal se podrá efectuar en cualquier día y a cualquier hora, procurando causar la menor molestia posible al notificado. En los juicios ejecutivos, no podrá efectuarse el requerimiento de pago en público y, de haberse notificado la demanda en un lugar o recinto de libre acceso público, se estará a lo establecido en el N° 1° del artículo 443.

Además, la notificación podrá hacerse en cualquier día, entre las seis y las veintidós horas, en la morada o lugar donde pernocta el notificado o en el lugar donde éste ordinariamente ejerce su industria, profesión o empleo, o en cualquier recinto privado en que éste se encuentre y al cual se permita el acceso del ministro de fe.

Si la notificación se realizare en día inhábil, los plazos comenzarán a correr desde las cero horas del día hábil inmediatamente siguiente, y si se hubiere practicado fuera del territorio jurisdiccional del tribunal, los plazos se aumentarán en la forma establecida en el artículo 259.

Igualmente, son lugares hábiles para practicar la notificación el oficio del secretario, la casa que sirva para despacho del tribunal y la oficina o despacho del ministro de fe que practique la notificación. Los jueces no podrán, sin embargo, ser notificados en el local en que desempeñan sus funciones.

por el solo ministerio de la ley. El demandado puede poner término al procedimiento monitorio pagando el total de lo adeudado, incluidos intereses y costas, antes del vencimiento del plazo previsto para la oposición. Si el pago es sólo de una parte, el procedimiento seguirá adelante en lo que quedare pendiente de pago. La ley regula igualmente las posibles vías de oposición del demandado, incluyendo la posibilidad de apelación de la resolución que se pronuncie sobre ella, en el solo efecto devolutivo.

Ahora bien, como se señaló en un principio, la nueva Ley se aplica de igual forma, el mismo procedimiento monitorio, a las acciones de comodato precario que tienen por objeto la restitución del inmueble, de conformidad al artículo 2195 del Código Civil, cuando la ocupación de un inmueble carece de contrato, por ignorancia o mera tolerancia del dueño, así, elimina el comodato precario y la acción pertinente emanada del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, siendo así una innovación legislativa por cuanto reforma la acción más usada dentro de las acciones protectoras del dominio, por cuanto la nueva Ley, elimina el numeral 6° del precepto señalado anteriormente, entendiéndose que se puede demandar de precario directamente en este nuevo procedimiento.

Finalmente, la ley modifica el artículo 20 de la Ley número 18.101, en el sentido de disponer que en los contratos de arrendamiento que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble de que trata el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para el ejercicio de la respectiva demanda monitoria.

Sin perjuicio de todo el esquema anterior de la nueva Ley, no debemos olvidar que nos encontramos ante un procedimiento civil, más allá de la innovación legislativa en orden a dar celeridad a los procesos relacionados con el precario y el arrendamiento, se mantienen algunas cuestiones particulares y comunes a todo procedimiento civil, las cuales van relacionadas al ejercicio de las acciones y sus gastos, como es el hecho de que las notificaciones deben seguir siendo efectuadas por un ministro de fe, en este caso, receptor judicial para la materialización de la diligencia de emplazamiento, cuestiones que no variaron en la modificación legislativa, más allá de lo ya comentado.

Capítulo II: Instituciones comunes de la nueva Ley y la legislación anterior

Previo a ingresar de lleno al análisis de la normativa en comento, se requiere precisar algunas concepciones respecto a figuras relacionada con la Ley en comento, toda vez que aún son parte del nuevo texto legal, por ende, se requiere precisar acerca de ellos y como los entendemos.

I.- El arrendamiento

Previo al análisis histórico de la legislación en estudio, es menester detenernos previamente en qué se entiende por arrendamiento, toda vez que el estudio gira en torno a dicho tema. Ahora bien, podemos encontrar diferentes concepciones de lo que entendemos por arrendamiento. Nuestra legislación sustantiva civil, precisamente en el artículo 1915 del Código Civil donde es definido como “un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.” Sin embargo, es un concepto general, por lo que a nos interesa abordar un concepto relacionado a los bienes inmuebles, es así como la doctrina define el arrendamiento de inmuebles como “un contrato en que una parte, que se denomina arrendador, se obliga a conceder el goce de un inmueble, a otra parte que se denomina arrendatario, obligándose, está última a pagar por este goce un precio determinado que se conoce como renta de arrendamiento.” (López Díaz, 2015).

II.- Precario

La figura del precario es consagrada en nuestra legislación civil en el artículo 2195 del Código Civil, que, a saber, señala: “Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular, ni se fija tiempo para su restitución. Constituye también precario

la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño". En este sentido, la acción pertinente, que a más de estar consagrada y definida por el artículo 2195 ya señalada, se relaciona con lo expuesto en el artículo 680 numeral 6° del Código de Procedimiento Civil, conforme a que dicha acción en cuanto recae sobre un inmueble y en el evento de una sentencia favorable, es susceptible de lanzamiento por quienes ocupan la vivienda por mera tolerancia del dueño o desconocimiento del mismo, en ese orden de cosas, se puede requerir de la fuerza pública para efectos de su restitución.

III.- Fuentes legales

Los juicios relativos al contrato de arrendamiento, los cuales son juicios especiales, se encuentran regulados en el título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, entre los artículos 588 al 616. Ahora bien, dichos preceptos han sido modificados y complementados por diversos cuerpos legislativos, de los cuales solo haremos mención y que a saber son:

1. Decreto Ley N°993, de fecha 21 de abril de 1975, que establece los procedimientos a que deben sujetarse los conflictos a que den origen los contratos de arrendamiento de predios rústicos.
1. Decreto Ley N°1939, de fecha 10 de noviembre de 1977, el cual fija normas especiales sobre arrendamiento de inmuebles fiscales.
2. Ley 18.101, de fecha 7 de enero de 1982, que fija normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos.

Los cuerpos legales mencionados anteriormente, como ya se señaló anteriormente, complementan y modifican las normas del Código de Procedimiento Civil respecto al tema de fondo que se aborda, en ese sentido, de manera conjunta con nuestro código de enjuiciamiento civil son la base sobre la cual se estructura la legislación respecto al arrendamiento de bienes inmuebles en diferentes escenarios, como lo son en sede fiscal,

predios rústicos o urbanos según sea el caso, pero que en su conjunto conforman las fuentes legales para la legislación en comento.

IV.- Procedimientos que establece el Código de Procedimiento Civil en lo relativo al arrendamiento

Dentro del código adjetivo, encontramos diversas instituciones y procedimientos que se relacionan al tema en comento, los cuales conserva la nueva legislación sin perjuicio de formar parte de la Ley anterior, los cuales más adelante pasaremos revista de forma individual, pero es menester hacer presente cuales son, donde encontramos:

- a) El procedimiento de desahucio, regulado entre los artículos 588 al 596 del Código de Procedimiento Civil;
- b) El procedimiento de restitución de la cosa arrendada por la expiración el tiempo convenido para la duración del arrendamiento, o por la extinción del derecho del arrendador, consagrado en el artículo 604 del código adjetivo;
- c) El procedimiento de terminación inmediata del contrato de arrendamiento en los casos expresamente señalados por el legislador, regulado entre los artículos 607 al 610 del citado cuerpo legal;
- d) El de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, preceptuado en el artículo 611 del Código de Procedimiento Civil;
- e) El destinado a atajar el mal uso o deterioración del fundo arrendado, exigiendo fianza u otra seguridad competente, del artículo 612 del código citado;
- f) El de terminación del contrato de arrendamiento de servicios inmateriales, artículo 613 del citado cuerpo legal, y;
- g) El destinado a hacer valer el derecho legal de retención que la ley concede en favor del arrendador o del arrendatario, según el caso, consagrado en los artículos 597, 598 y 599 del código adjetivo.

V.- Caracteres generales de los juicios especiales relativos al contrato de arrendamiento.

En primer lugar, cabe señalar que la competencia en relación a estos procedimientos radica en los jueces de letras (en única instancia cuya cuantía no exceda de 10 Unidades Tributarias Mensuales (UTM) y en primera instancia cuando excedan dicha cantidad, según lo dispone el artículo 45 del Código Orgánico de Tribunales⁹; y de jueces de Policía Local en las ciudades compuestas de una o más comunas en que no tenga el asiento de sus funciones un Juez de Letras, siempre que aquellos sean abogados (en única instancia hasta \$3.000, según lo dispone el artículo 14 letra a) de la Ley número 1523, Ley de organización y atribuciones de los juzgados de policía local.

Ahora bien, en torno al valor de lo disputado, nuevamente nos remitimos al Código Orgánico de Tribunales, de conformidad con las siguientes reglas: en los juicios de desahucio o de restitución de la cosa arrendada, por el monto de la renta o del salario convenido para cada periodo de pago; y en los de reconversiones, por el monto de las rentas insolutas, según lo dispuesto en el artículo 125 del Código Orgánico de Tribunales.

A su vez, como otro carácter, es que son procedimientos declarativos, especiales y también de aplicación particular.

Por último, cabe hacer presente que la tramitación de estos es breve y sumaria puesto que se reduce generalmente, a la interposición de la demanda, la notificación del

⁹ Artículo 45, Código Orgánico de Tribunales: Los Jueces de Letras conocerán: 1° En única instancia: a) De las causas civiles cuya cuantía no exceda de 10 Unidades Tributarias Mensuales; b) De las causas de comercio cuya cuantía no exceda de 10 Unidades Tributarias Mensuales, y c) Suprimido. 2° En primera instancia: a) De las causas civiles y de comercio cuya cuantía exceda de 10 Unidades Tributarias Mensuales; b) De las causas de minas, cualquiera que sea su cuantía. Se entiende por causas de minas, aquellas en que se ventilan derechos regidos especialmente por el Código de Minería; c) De los actos judiciales no contenciosos, cualquiera sea su cuantía, salvo lo dispuesto en el artículo 494 del Código Civil; d) Derogado. e) Derogado. f) Derogado. g) De las causas civiles y de comercio cuya cuantía sea inferior a las señaladas en las letras a) y b), del N° 1 de este artículo, en que sean parte o tengan interés los Comandantes en Jefe del Ejército, de la Armada y de la Fuerza Aérea, el General Director de Carabineros, los Ministros de la Corte Suprema o de alguna Corte de Apelaciones, los Fiscales de estos tribunales, los jueces letrados, los párrocos y vicepárrocos, los cónsules generales, cónsules o vicecónsules de las naciones extranjeras reconocidas por el Presidente de la República, las corporaciones y fundaciones de derecho público o los establecimientos públicos de beneficencia y h) De las causas del trabajo y de familia cuyo conocimiento no corresponda a los Juzgados de Letras del Trabajo, de Cobranza Laboral y Previsional o de Familia, respectivamente. 3° Suprimido. 4° De los demás asuntos que otras leyes les encomienden.

demandado, la celebración de un comparendo, en que se oye a las partes y se reciben todas las pruebas de rigor, y al pronunciamiento de la sentencia definitiva, en el más corto espacio de tiempo posible.

En relación al párrafo anterior, es una cuestión de gran controversia que viene en subsanar la nueva legislación, si bien en principio, menciona procedimientos breves y sumarios, es una cuestión que en la práctica jamás se ha dado, hasta ahora con la implementación de la nueva Ley, lo que se traducían en procedimientos que a la larga terminaban siendo de lato conocimiento, lo que de alguna manera dejaba en la indefensión a propietarios de inmuebles dados en arrendamiento, e inclusive para los procedimientos bajo la figura del precario.

VI. Juicio relativo a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos.

Este procedimiento es contemplado en la Ley número 18.101, la cual establece normas especiales sobre arrendamientos de predios urbanos, cuya última modificación, previo a la legislación, fue en el 2003, por la Ley 19866. En cuanto a la competencia, es menester ceñirnos a lo preceptuado por el artículo 17 del Código Orgánico de Tribunales, en cuanto “Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o en primera instancia de los juicios a que se refiere este Título, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados.

VII.- Ámbito de aplicación de la Ley número 18.101

Como preámbulo, es menester tener presente que para aplicar la Ley 18.101, lo que el propietario tiene que hacer es demandar usando los juicios de arrendamiento porque la demandada tiene, a su vez, un derecho a hacer valer sus prerrogativas sobre el inmueble y son justamente estos procedimientos los que permiten discutir sobre la legitimidad de la

ocupación, así como sobre el cumplimiento de obligaciones y el eventual pago de indemnizaciones que estén pendientes (Ortíz - Véliz, 2017).

La regla general es que todos los predios urbanos se sujeten a las disposiciones de esta Ley, y por tales se entenderán los señalados en el artículo 1° (López Díaz, 2015), de esta forma, su ámbito de aplicación de se circunscribe al precepto señalado.¹⁰ En el mismo sentido, en todo lo que no está regulado por esta Ley, se aplica el Código Civil, que es el cuerpo legal que establece las reglas generales y supletorias cada vez que las Leyes especiales, como la que estamos analizando, guarda silencio sobre este punto¹¹.

Ahora bien, es importante tener presente que la Ley en comento, así como la Ley anterior, posee excepciones en cuanto no aplica el procedimiento en estudio respecto a ciertos bienes raíces urbanos. En este sentido encontramos que no es aplicable a:

1. Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
2. Inmuebles fiscales;
3. Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
4. Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje;
5. Estacionamiento de automóviles y vehículos.
6. Las viviendas regidas por el artículo 2° la ley N° 19.281¹².

¹⁰ Artículo 1° Ley 18.101: “El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se registrará por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil. La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

¹¹ Sobre este punto se revisan los artículos 1915 a 2021 del Código Civil, sin perjuicio de las normas transitorias que contiene la Ley 18.101.

¹² Sobre este punto, se hace referencia a lo que se conoce habitualmente como leasing habitacional, por cuanto la Ley 19.281 que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

VIII. Instituciones y procedimientos comunes de la nueva Ley frente a la legislación anterior

VIII. 1. Desahucio y restitución

Respecto al desahucio, no encontramos una definición legal en torno a la misma, ahora bien, para una mejor ilustración, tomamos un concepto académico más genérico, entendiendo como tal aquella facultad que obra respecto de uno de los contratantes en donde comunica su decisión anticipada de poner fin al contrato de arrendamiento. Ahora bien, de diferentes concepciones doctrinales, encontramos aquella que la define como aquel plazo de gracia que goza el arrendatario para no ser obligado a desocupar el inmueble dentro de un determinado plazo (López Díaz, 2015).

En torno al desahucio, es menester distinguir dos situaciones que surgen en torno a esta institución:

1. En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

En dichos casos, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses. El arrendatario desahuciado podrá restituir el bien raíz antes de expirar el plazo establecido en este artículo y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución¹³. En este

¹³ Véase artículo 3° de la Ley 18.101

sentido, es dable atenernos en su caso a lo que preceptúa el artículo 1951 del Código Civil inciso 1^o¹⁴.

2. En los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendador, sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda.

En estos casos, el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe¹⁵.

A su vez, tenemos una institución ligada al tema que nos conlleva a este trabajo, el cual se encuentra íntimamente ligado a la institución del desahucio, esto es la restitución. Al igual que el caso anterior, tampoco contamos con un concepto en orden a la restitución, pero en el mismo sentido que el desahucio, volvemos al concepto académico del pregrado, aquella obligación de devolver la cosa.

En el caso en concreto, cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.

Ahora bien, surge una situación particular ¿qué ocurre si el arrendatario abandona el inmueble sin restituirlo? Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.

¹⁴ Artículo 1951 del Código Civil: Art. 1951 inciso 1^o CC: "Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente".

¹⁵ Véase artículo 4 de la Ley 18.101

VIII.2. Procedimientos relacionados

Sobre este respecto, se aplica la normativa señalada en el título III de la Ley 18.101, denominado “De la competencia y del procedimiento”, acápite que se aplican respecto a los juicios relativos a contratos de arrendamiento de inmuebles, remitiéndose a lo informado por el artículo 1°, a saber:

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

La Ley señala en el artículo 8° que el procedimiento será verbal, sin perjuicio de que las partes si quieren pueden presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos incoados y peticiones pertinentes. Sin embargo, en la práctica se sigue el estándar de un procedimiento ordinario, por cuanto se tiende a un procedimiento escrito. A su vez, señala dicho precepto aduce que pueden las partes comparecer y defenderse personalmente en primera instancia, en los procedimientos cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales¹⁶. En cuanto a lo último,

¹⁶ Artículo 8° de la Ley 18.101: Artículo 8°- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se tramitarán conforme al procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, con las siguientes modificaciones:

- 1) No regirá respecto de ellos lo dispuesto en los artículos 681, 684, 685 y 689 y en el inciso primero del artículo 691;
- 2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553;
- 3) No procederá la ampliación del plazo a que se refiere el artículo 683;
- 4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista y no se requerirá la concurrencia del defensor público. En ella el demandado podrá reconvenir al actor y se aplicarán las normas del Título VIII del Libro II del Código de Procedimiento Civil, en cuanto fueren procedentes, de acuerdo con la naturaleza del procedimiento de que aquí se trata. Del traslado de la reconvenición tendrá el actor seis días para su contestación;

es menester señalar que en los tribunales competentes es muy difícil, por no decir nunca, que se de tal circunstancia, por cuanto el criterio actual es la exigencia de patrocinio de Abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, esto queda de manifiesto generalmente en la primera resolución cuando se presenta la acción: “Constitúyase mandato judicial dentro de tercero día” o bien “apercibimiento de poder y/o título”¹⁷.

Ya en el ámbito procedimental para dar curso a la acción, se inicia con la presentación de la demanda (cumpliendo con los requisitos del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil previamente), dentro de quinto día hábil después de la última notificación, esta última la cual se efectuará de conformidad a lo dispuesto en el artículo 553 del Código de Procedimiento Civil y para los efectos de la notificación de conformidad al artículo 44 del mismo cuerpo legal, se presume de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponde al inmueble dado en arrendamiento. A su vez, en el líbello de demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante. Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se presentará en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia.

Fijada la audiencia dentro del párrafo señalado anteriormente, la misma tiene lugar con las partes asistentes al comparendo de estilo, iniciándose con la relación verbal de la demanda con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procede obligatoriamente al llamado a conciliación.

En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvencción

5) El llamado a conciliación será obligatorio;

6) La sentencia que dé lugar el desahucio, restitución o terminación del contrato será apelable en el solo efecto devolutivo.

En los casos de desahucio y restitución el tribunal superior podrá decretar, a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia por el tribunal inferior mientras se encuentre pendiente la apelación, si se solicitase con justa causa, petición que, tratándose de un tribunal colegiado, se resolverá en cuenta, y

7) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades de fomento.

¹⁷ Sobre el tema en comento, es una cuestión habitual dentro de los juzgados civiles y/o de letras, una vez presentada la demanda, salvo que se acompañe mandato judicial, la primera resolución tiende comúnmente a ser el apercibimiento de poder y/o título o bien como se señaló constituir mandato judicial dentro de 3° día, independiente el quantum de las rentas que se adeudan.

se dará traslado a la demandante, la que podrá contestar de inmediato o reservar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número 6) del artículo 8 de la Ley 18.101. En ambos casos, la reconvencción será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal; En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación.

Comentario adicional refieren los dos párrafos señalados anteriormente, por cuanto difieren en la praxis el procedimiento en sí, en primer lugar, por cuanto la figura del juez rara vez se ve y generalmente en el comparendo de estilo se tiende al principio de escrituración y obviamente se hace casi únicamente el llamado a conciliación para luego, incluso, quedar pendiente los puntos de prueba para proceder a la notificación del auto de prueba.

Ya en la audiencia de contestación, conciliación y prueba, si el tribunal estima que no existen puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, cita de inmediato a las partes a oír sentencia, sin perjuicio de ello, comentario refiere a que es una circunstancia que muy pocas veces ocurre. Ahora, deducida demanda reconvenccional, excepcionalmente la demandante puede solicitar una nueva fecha de audiencia dentro de los siguientes 5 días, con el objeto de contestar la misma y a la recepción de prueba que se ofrezca.

Así las cosas, las partes se entienden citadas de pleno derecho a dicho comparendo y se procede de conformidad a lo preceptuado en el artículo 8° de la Ley 18.101, en ese caso, cualquiera de las partes puede solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiere ser rendida en el acto.

Sobre la prueba rendida se siguen las reglas de la sana crítica. A su vez, la prueba testimonial no se puede rendir ante un tribunal distinto del cual conoce la causa. Una vez concluida la recepción de la prueba, las partes son citadas a oír sentencia. Sin perjuicio de lo anterior, el tribunal puede decretar los medios probatorios que estime pertinente. Asimismo, los incidentes se deben promover y tramitar en la misma audiencia conjuntamente con la cuestión principal sin paralizar el curso del procedimiento.

Ya en la etapa de fallo, la sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.

Finalmente, comentarios que no se apartan de la tramitación y el aspecto procedimental, dable es comentar el aspecto recursivo. La sentencia definitiva de primera instancia, así como resoluciones que ponga término al juicio o hagan imposible su continuación son apelables en el solo efecto devolutivo, teniendo preferencia para su vista y fallo durante sus tramitación.

En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas, en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado.

IX. Nueva medida precautoria del artículo 8 numeral 7 BIS de la Ley 18.101

Las normas que nos atañen a este respecto se regulan y se contemplan en el título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil¹⁸, la Ley número 18.101 y la nueva Ley número 21.461, “devuélveme mi casa”. De esta forma queda claro que más allá de la reforma que establece esta última, el procedimiento sigue regulado en la Ley primitiva número 18.101 la cual debe aplicarse a las materias del artículo 7° del mismo cuerpo legal en concordancia con las reglas del artículo 8° de dicho cuerpo legal. Sobre este último precepto es donde encontramos la reforma en su numeral 7° BIS, donde se establece el beneficio de la medida precautoria de restitución anticipada del inmueble dado en arrendamiento y el lanzamiento del arrendador moroso. A saber, dicho precepto, establece:

- Artículo 8 numeral 7 BIS: A solicitud del 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.

¹⁸ Véase Código de Procedimiento Civil.

La medida precautoria en comento procede en los casos en que el arrendador demande la terminación de contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble arrendado, sea por destrucción parcial o haber quedado inutilizado para uso, a consecuencia de cualquier acción u omisión del arrendatario bajo su uso. En todo caso, será necesario acreditar, sobre la base de antecedentes acompañados de manera conjunta con la demanda y que presuman la existencia grave del derecho que se reclama. Con todo, cuando se 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.

Dicha medida especial se posiciona como una medida de alta intensidad, confrontándola con aquellas consagradas en el artículo 290 del Código de Procedimiento Civil.

Será procedente entonces la medida precautoria en aquellos casos en que el propietario o arrendador, demande el término del contrato y conjuntamente solicite la restitución del lugar arrendado, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado. El juez, al analizar los argumentos planteados, los determinará procedentes en el momento que efectivamente se logre acreditar la existencia de dicha presunción grave de daño a la propiedad con la prueba entregada.

X. Indemnización y Derecho legal de retención

En torno a este respecto, cuando el demandado reclame indemnizaciones haciendo valer el Derecho legal de retención que consagra el artículo 1937 del Código Civil¹⁹, deberá interponerse el reclamo en la audiencia a que se refiere el artículo 1936 del Código Civil²⁰,

¹⁹ En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá este ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador. Pero no se extiende esta regla al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

²⁰ Artículo 1936 del Código Civil: El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin

cuestión que el tribunal resolverá en la sentencia definitiva acogiendo o rechazando la retención solicitada, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 9 de la Ley 18.101²¹.

Un aspecto importante el cual merece revista es con respecto a la terminación del contrato de arrendamiento cuando se solicite por falta de la renta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.977 del Código Civil²², la segunda de las reconvenciones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda. Al ejercitarse la acción aludida precedentemente podrán deducirse también, conjuntamente, la de cobro de las rentas insolutas en que aquella se funde y las de pago de consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden.

Una vez demandadas las prestaciones mencionadas anteriormente, se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que la restitución o el pago se efectúe, según lo preceptúa el artículo 10 de la Ley 18.101.

detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados.

²¹ Artículo 9 de la Ley 18.101: Cuando el demandado reclame indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1.937 del Código Civil, deberá interponer su reclamo en la audiencia a que se refiere el artículo anterior. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada.

²² Artículo 1977 del Código Civil: a mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

Capítulo III: El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento

Esta es quizás la figura más importante que contempla la presente reforma de la Ley “Devuélveme mi casa”, abarca un nuevo procedimiento de carácter monitorio para perseguir el cobro de las rentas adeudadas derivadas del arrendamiento, así las cosas, se modifica la Ley 18.101, incorporando a continuación del artículo 18 de la citada Ley, el título III BIS denominado “Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento”.

La regulación en comento se refleja desde las letras A, hasta la K, comenzando desde el artículo 18-A, estableciendo requisitos necesarios para la presentación propia de la demanda en el procedimiento, dentro de los que se consideran conjuntamente a la individualización de partes, información del bien inmueble y el apercibimiento al arrendatario moroso para el pago bajo apercibimiento de “que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada” y “se materialice el lanzamiento”. El demandante tendrá el plazo de 10 días para subsanar la falta de requisitos, bajo apercibimiento de tenerla por no presentada.

La Ley señala de forma clara la obligación del tribunal de justificar debidamente su decisión de inadmisibilidad; y también, que frente a dicha resolución solo procederá el recurso de reposición ante el mismo Tribunal, sin dejar de considerar que en el mismo artículo 18-B se indica: “La declaración de inadmisibilidad no obstará a que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

Ahora bien, en el procedimiento monitorio no procede el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas de arrendamiento, así como tampoco las de desahucio y restitución cuyo fundamento sea distinto al no pago de las rentas y cuentas adeudadas por gastos comunes y/o consumo del inmueble dado en arrendamiento.

Una vez admitida a tramitación la demandad en cuestión, se ordenará al deudor el pago de la obligación dentro del término de 10 días, en cuyo plazo se contempla igualmente para la realización del lanzamiento del arrendatario.

Importante también es que se debe tener presente que, como cualquier debido proceso, también yace el legítimo derecho a defensa por parte del demandado, en este sentido el demandado puede adoptar 3 actitudes:

1. El demandado procede al pago total de su obligación, antes del plazo previsto anteriormente, cuestión que dará término al procedimiento; de no ser completo, el procedimiento seguirá.
2. El demandado podrá oponerse a la demanda monitoria, señalando sus argumentos y los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone.
3. El demandado, actuando en rebeldía, no manifiesta acción alguna y se dispone a lo contemplado por el artículo 18-C²³.

En cuanto a los recursos, se consagra que, ante el procedimiento monitorio, se puede recurrir de apelación en el solo efecto devolutivo, la resolución de que se pronuncie respecto a la oposición del deudor.

I.- Concepción general de procedimiento monitorio

En palabras del profesor Héctor Oberg Yáñez, “consiste, entonces, este proceso monitorio en una intimación judicial a petición del solicitante, requirente o actor al deudor, y dicha intimación la emite el órgano jurisdiccional sin oír al requerido o demandado, pudiéndose exigir o no una acreditación de la pretensión que se hace valer. En otras

²³Artículo 18-C. de la Ley 18.101: Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y, en especial, los contemplados en los números 1 y 2 del artículo 18-A, acogerá la demanda y ordenará 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. La demanda no será susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

El juez establecerá en la resolución que, en el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado 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.

palabras, el órgano jurisdiccional no se pronuncia sobre el mérito y la fundabilidad de lo requerido, sólo si existe oposición se habilitará una etapa probatoria y de conocimiento pleno de mérito. Luego, el proceso monitorio es un proceso de conocimiento -no de ejecución- que se caracteriza por su estructura abreviada y por el hecho de que la sentencia sobre el fondo se dicta sin escuchar al demandado (Oberg Yáñez, 2008).

II.- Tramitación del procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento

En cuanto a la demanda, el artículo 18 letra A de la Ley en estudio, consagra un contenido similar a los requisitos del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, a saber, la demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecuencial del inmueble arrendado deberá señalar:

1. Nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario.
2. El inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento y las cuentas por gastos comunes y de consumo adeudadas; una relación precisa de los antecedentes y las razones que explican tales deudas; y la forma, fecha y lugar en que hubiesen sido contraídas.
3. La solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas de gastos comunes y de consumo adeudadas, y las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondan, y, para el caso de que el deudor no pague o no compareciere o no formule oposición, que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18 letra C, y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.
4. El demandante deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvan de fundamento.

Si bien existen similitudes como la interposición de cualquier demanda, sobre este punto se debe tener en cuenta que se efectúa un examen de admisibilidad por parte del tribunal, de conformidad con el artículo 18 letra B, considerando cuestiones más bien de índole formal para decidir al respecto a su admisibilidad. Ante lo señalado, los casos se pueden dar son los siguientes:

1. Presentada una demanda sin cumplir con los requisitos formales previstos en la ley, el tribunal dispondrá que se subsanen los defectos en el plazo no superior a diez días. El actor quedará apercibido, por el solo ministerio de la ley, a que, si no lo hiciere, se tendrá por no presentada y se procederá al archivo de los antecedentes.
2. Si el tribunal estimare que la demanda no puede ser admitida a tramitación por carecer de jurisdicción o de competencia absoluta, por litispendencia; 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 en el expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, y deberá expresar los fundamentos de su decisión.

En cuanto a los recursos en torno a la admisibilidad, es dable considerar lo preceptuado en el artículo 18 letra B, en contra de la resolución que declare inadmisibile la demanda en el procedimiento monitorio no procederá recurso alguno, salvo el de reposición ante el mismo tribunal. Sin embargo, la declaración de inadmisibilidad no obstará a que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto por la Ley

Ahora bien, conviene aclarar que el precepto señalado en el párrafo anterior, en este procedimiento no procede el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas, en conjunto con las acciones de desahucio y restitución que tengan un fundamento distinto del no pago de las rentas de arrendamiento y de las cuentas adeudadas por gastos comunes y de consumo del inmueble arrendado.

Respecto a la admisibilidad y requerimiento, de conformidad con el artículo 18 letra C²⁴, si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y, en especial, los contemplados en los números 1 y 2 del artículo 18-A, acogerá la demanda y ordenará 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.

En cuanto a la notificación de la demanda monitoria y la resolución que sobre ella recaiga podrán notificarse al deudor en la forma prevista en el número 2 del artículo 8. Se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación. El segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda. Se entenderá que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley. Ahora bien, se debe hacer presente que este procedimiento monitorio puede concluir anticipadamente 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.

III.- Defensas en el procedimiento monitorio

Como en todo procedimiento, debemos tener en cuenta que un debido proceso implica la defensa del demandado, en el caso en estudio nos ceñimos al artículo 18 en sus literales F, G, H e I. En primer lugar, respecto al literal F del artículo en comento, este señala que, dentro del plazo legal, el deudor requerido podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria, y señalará los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone. El deudor deberá acompañar los documentos e indicar todos los

²⁴ Artículo 18 – C, Ley 18.101: Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y, en especial, los contemplados en los números 1 y 2 del artículo 18-A, acogerá la demanda y ordenará 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. La demanda no será susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

El juez establecerá en la resolución que, en el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado 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.

demás medios de prueba de que se valdrá en el juicio declarativo posterior. En el nuevo procedimiento no podrá 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 con la fecha de su notificación. El juez puede desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ella no se hubiere verificado cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieren de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados de conformidad con el inciso primero.

Ahora bien, el artículo 18, en su literal G, nos señala que, si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria de las contempladas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, se conferirá traslado de ella al demandante y se tramitará como incidente, que se deberá 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. Importante es que ante el rechazo de las excepciones o defensas que efectúe el demandado, se le tendrá por condenado al pago de la obligación, el procedimiento continuará como si no se hubiese formulado la oposición y regirá lo previsto en el artículo 18-C.

En cuanto al literal H, del artículo 18 en estudio, una vez formulada oposición fundada en otras excepciones 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 y quedará 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, y no podrán discutirse en él cuestiones diversas de la existencia de la obligación y de las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

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

Importante es no olvidar que en los procedimientos monitorios sólo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C.

Finalizando el ámbito de la defensa, es menester señalar que al respecto sólo será apelable, en el solo efecto devolutivo, la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.

Punto no menor, es considerar y para mantenernos en torno al campo de aplicación, es referirnos al artículo 18 – K de la Ley en estudio, a saber, dicho precepto señala que Las Normas de este Título serán aplicables, en lo pertinente, a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecida en el artículo 2.195 del Código Civil. Así mismo, cabe señalar que, respecto al aspecto contractual, en los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A y, cuando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta es el monto consignado en los depósitos o documentos de pago por al menos tres meses consecutivos y, en caso de que éstos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.

IV.- Cumplimiento de la Sentencia, entrega del inmueble y gastos básicos

El cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios a que se refiere el Título III de la Ley, se regirá por las reglas generales. Sin embargo, cuando ellas ordenaren la entrega de un inmueble, se aplicará lo prescrito en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

En estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días (artículo 13 de la Ley 18.101).

Cuando se solicite la entrega del inmueble, el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren gas, energía eléctrica o agua potable, y en tal caso el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán excepcionarse alegando ignorancia del domicilio del deudor²⁵.

Ahora bien, ¿Qué ocurre con la renovación de la acción? Si se declarare sin lugar el desahucio o la restitución, el actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurrido seis meses desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, a menos que se funden en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

En la misma línea, es menester tener presente ciertas disposiciones generales respecto a la nueva Ley:

- Irrenunciabilidad de derechos: Son irrenunciables los derechos la Ley N° 18.101, confiere a los arrendatarios.²⁶
- Presunción de renta: En los contratos de arrendamiento regido por esta ley que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.²⁷
- Reajuste y mora: En caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan. Cuando se deban intereses, se calculará sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior.

²⁵ Véase artículo 14 de la Ley 18.101.

²⁶ Véase artículo 19 de la Ley 18.101.

²⁷ Véase artículo 29 de la Ley 18.101.

V.- Alcances respecto al arriendo, subarrendamiento abusivo y hacinamiento²⁸

En torno al subarrendamiento, contamos con norma expresa respecto a ello, en ese sentido el artículo 24 BIS señala que “el arrendador o subarrendador que arriende o subarriende un inmueble por pieza o habitación, cuyos estándares incumplan las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será sancionado conforme a lo señalado en el artículo 24 quáter de la presente ley.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, estabilidad, ventilación, iluminación, dimensiones y acondicionamiento térmico de los inmuebles que se destinen al arrendamiento o subarrendamiento por pieza o por habitación. Igualmente, determinará la carga de ocupación máxima que podrán tener los inmuebles arrendados por pieza o habitación.

El arrendador o subarrendador será igualmente responsable de que, en la ocupación de las piezas o habitaciones, no se sobrepase la carga de ocupación que resulte de la aplicación de lo dispuesto en el inciso segundo de este artículo.”

De lo expuesto anteriormente, cabe señalar que sin perjuicio de lo que dispone la norma, es una cuestión que más bien queda sujeta a la autonomía de la voluntad, en el

²⁸ Comentarios respecto del subarriendo en la propuesta legislativa de arriendo y subarriendo abusivo: El subarriendo es una medida, que, aunque no es realizada formalmente, se utiliza en una gran magnitud, desde el pueblo más pequeño a la ciudad más desarrollada, siendo este algo fundamental para el buen desarrollo de la sociedad. Pero en nuestro país no tiene la importancia que esta requiere, ya que no existe ninguna medida que condicione la manera ni el estado físico y sanitario en el que se subarrienda.

Nuestra propuesta busca ser la encargada de solucionar este problema creando una ley, que se encargue de fiscalizar, regular y humanizar los subarriendos con fines residenciales de nuestro país, así mismo disminuir el hacinamiento, que por definición es cuando el número de personas por dormitorio supera el 2,5.

Esta ley se creó con el fin de que al ser implementada acabe con los actos de injusticia social y aprovechamiento que se producen a diario, sin tener ningún tipo de limitación y así apoyar a las personas de clase socioeconómica baja e inmigrantes que no tienen otra opción que aceptar y acatar las reglas que le imponen los subarrendatarios y la legislación chilena al no tener una ley que los ampare.

Es por esto que buscamos cambiar esta realidad adentrándonos en un Chile futuro donde al haber mayor migración, se requerirá de lugares donde estos puedan habitar, y sin una regulación y fiscalización adecuada, el subarriendo se prestará para un comercio que lucrará a base de las necesidades de las personas. Véase texto completo en https://www.bcn.cl/delibera/show_iniciativa?id_colegio=2449&idnac=2&patro=0&nro_torneo=2018

sentido de que el subarriendo lo determinará el contrato en cuestión, supeditada a las partes.

A su vez, determinante es considerar los siguientes preceptos en torno al arrendamiento o subarrendamiento:

- 1) Artículo 24 ter. - Será considerado abusivo de arrendamiento o subarrendamiento que incumpla lo establecido en el artículo precedente.
- 2) Artículo 24 quáter. - La municipalidad que corresponda, la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, o cualquier persona podrá denunciar ante el juzgado de policía local correspondiente el incumplimiento de las disposiciones señaladas en este título. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios que se dispongan.

Recibida la denuncia en los términos del inciso anterior, el juzgado de policía local dispondrá la fiscalización por parte de funcionarios de la Dirección de Obras Municipales de la respectiva comuna, quienes serán auxiliados por la fuerza pública en la forma dispuesta por el artículo 25 de la ley N° 18.287.

Las infracciones de lo dispuesto en este título serán sancionadas con multa a beneficio municipal de 5 a 100 unidades tributarias mensuales. En caso de que medie dolo, engaño o aprovechamiento de la situación de vulnerabilidad de los arrendatarios de las piezas o habitaciones, el monto de la multa que se aplique no podrá ser inferior al treinta por ciento de la multa máxima antes referida.

Asimismo, para la determinación de la cuantía de la multa se ponderará la gravedad del incumplimiento, su duración y el beneficio que el contrato hubiera reportado al arrendador o al subarrendador, según corresponda.

Sobre esto último, debemos hacer un alcance al proyecto primitivo denominado Proyecto de Ley sobre Arrendamiento y Subarrendamiento Abusivo. Iniciativa en atención al contexto habitacional desde el año 2018 en adelante, por cuanto (y aún a la fecha) su objetivo es hacer frente a la situación migratoria a nivel país y las tasas de hacinamiento en los denominados cites o guetos urbanos, donde a la fecha seguimos encontrando

subarriendos de habitaciones en donde fácilmente viven familias completas que superan las 5 personas por cada familia. Dicho proyecto, sin perjuicio de lo reformado por la Ley Devuélveme mi casa, el proyecto en cuestión se centraba en los siguientes parámetros para dar solución a los conflictos habitacionales²⁹:

- Aplicar al máximo actuales normativas.
- Propuesta de Ley que regule subarriendo abusivo.
- Observatorio del subarriendo abusivo.

Esta iniciativa popular se enmarcaba en 4 ejes a los que se debía dar cobertura y solución, esto como previo a la Ley Devuélveme mi casa en lo que se refiere a subarriendo abusivo, por cuanto dada la situación habitacional, se requería trabajar sobre 4 tópicos fundamentales que comenzaron a marcar la situación habitacional en la metrópolis de Santiago³⁰, a saber:

1. Repoblamiento de Santiago: Crecimiento oferta v/s vida de barrio, buscando una reacción de protección patrimonial.
2. Hacinamiento poblacional: Condiciones pésimas de habitabilidad, falta de baños, servicios sanitarios, sobrecarga eléctrica. A su vez, erradicar las mafias que se aprovechan de esta situación para cometer otros ilícitos, como el tráfico de drogas y la prostitución.

²⁹ Iniciativa parlamentaria también llamada Subarriendo Abusivo, Salvemos Vidas, Proyecto de Ley ingresado el 3 de octubre de 2018, iniciativa presentada por Iniciativa elaborada por equipo técnico de Junta de Vecinos Barrio Yungay, con los aportes y acuerdos de cuatro reuniones realizadas en Radio Cooperativa, con la presencia de Alcalde de Santiago, Felipe Alessandri, la concejala Rosario Carvajal, las Diputadas Maya Fernández, Natalia Castillo, Marcela Sabat y los Diputados Giorgio Jackson, Gonzalo Winter y Sebastián Torrealba.

³⁰ Confróntese con el artículo 118 de la Ley número 21.325, el cual señala: El arriendo o subarriendo de piezas o habitaciones a extranjeros deberá dar cumplimiento a la carga de ocupación y demás exigencias y estándares que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, conforme a lo dispuesto en el Título V de la ley N° 18.101. En caso de incumplimiento, el arrendador o subarrendador será sancionado conforme a lo establecido en el artículo 24 quáter de la referida ley, y el monto de la multa que se aplique no podrá ser inferior al treinta por ciento de la multa máxima allí establecida.

3. Mafias dedicadas al subarriendo: Usurpación de inmuebles, subarriendo abusivo en el cobro y maltrato a familias migrantes y chilenas.
4. Prevención de incendios: Frecuencia de al menos 1 incendio cada 15 días en Barrio Yungay, destrucción de inmueble, muertes y destrucción del entorno.

VI. Proyecto de Ley sobre Arrendamiento y Subarrendamiento abusivo – Iniciativa legislativa

Dicho proyecto de Ley se centraba en las siguientes modificaciones a la Ley 18.101 y la Ley General de Urbanismo y Construcción.

“Artículo primero. - Modifíquese la ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el siguiente sentido:

1.- Reemplazase el artículo 5 por el siguiente: “Artículo 5.- En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación se podrá subarrendar la totalidad del inmueble o habitaciones de este solo con autorización expresa y por escrito del arrendador.”

2.- Incorpórese el siguiente Título III, pasando el actual III a ser IV, del siguiente tenor:

“Título III Del arrendamiento de unidades y subarrendamiento

Artículo 7.- Para el arriendo y subarriendo por unidades habitacionales, el inmueble deberá cumplir con la totalidad de normas establecidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus reglamentos, en particular, en lo que se refiere a las exigencias de arquitectura. Del mismo modo el arrendador, el subarrendador o dueño deberán dar cumplimiento a las normas sanitarias dispuestas por la autoridad competente”.

Artículo 8.- Será considerado arrendamiento o subarrendamiento abusivo aquel que signifique un riesgo potencial para los habitantes del inmueble, vecinos o transeúntes, incumpliendo las normas relativas a condiciones de habitabilidad y seguridad contenidas en

la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las disposiciones aplicables del Código Sanitario.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictará un reglamento que pormenore condiciones de habitabilidad y seguridad que aseguren la calidad de las construcciones destinadas al arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles destinados a la habitación.

El incumplimiento de estas normas será sancionado con una multa no inferior a 1 ni superior a 100 unidades tributarias mensuales, de conformidad al artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 9.- En los contratos de arrendamiento o subarrendamiento se considerará siempre abusiva la renta que sea igual o superior al doble de la suma que resulte de dividir la renta total de arrendamiento o subarrendamiento en el número de habitaciones o unidades habitacionales del mismo.

En el caso que el propietario arriende por unidades dentro del mismo inmueble, el cálculo se hará utilizando como base el 11% del avalúo fiscal del inmueble prorrateado en los periodos de pago de la renta en un año, aplicando como cociente a dicho resultado el total de habitaciones.

En caso de configurarse la renta abusiva, el arrendatario o subarrendatario tendrá derecho a que se le restituya lo pagado en exceso y a poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el periodo restante, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Título IV de la presente ley.”

Artículo segundo. - Modifíquese del artículo 142 del decreto supremo N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 1976 que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones en el siguiente sentido:

1.- Agréguese en el inciso segundo, a continuación del punto a parte que ha pasado a ser seguido, la siguiente frase:

“Para estos efectos los funcionarios podrán solicitar auxilio de la fuerza pública.”.

2.- Incorpórese un nuevo inciso tercero, pasando el actual a ser cuarto y sucesivamente, del siguiente tenor:

“La oposición a la fiscalización por parte del propietario arrendador, poseedor arrendador o subarrendador, o del subarrendador será sancionada de conformidad al artículo 20 de esta esta ley.”

Capítulo 4: ASPECTOS JURISPRUDENCIALES DE LA NUEVA LEY

Ya hemos ahondado en la estructura general de la nueva Ley “Devuélveme mi casa”. Junto a ello, se requiere conocer como han obrado nuestros tribunales en la aplicación de esta nueva Ley, para ello, analizaremos algunos fallos, principalmente dentro de los tribunales de base, quienes son los llamados a conocer respecto de las acciones derivadas de la Ley 18.101 y su correspondiente modificación en estudio. Ello nos ha llevado a analizar fallos en diversos aspectos, desfavorables como favorables en torno al tema.

Importante es hacer mención que, al ser una Ley nueva, no encontramos muchos casos que se encuentren finalizados, muy por el contrario, gran parte de los procedimientos se encuentran en tramitación sin perjuicio de ser acogidos de plano, otorgando los plazos correspondientes para deducir oposición, inclusive sin concretarse el lanzamiento del arrendatario.

Ahora bien, desde ya tenemos las primeras aproximaciones prácticas respecto a la tramitación y cómo funciona judicialmente este nuevo procedimiento. En efecto, tenemos un criterio algo uniforme respecto a la Ley, cuestión que no siempre es así por cuanto muchas veces cada tribunal tiene un diverso respecto a diversos temas, ya sea arrendamiento, materia contractual, responsabilidad extracontractual, indemnización de perjuicios, etc., toda vez que recae en el propio juzgador, previo análisis de los procedimientos en sí, adoptar una decisión para fallar respecto al tema.

I.- ROL C-1615-2022, 1er Juzgado Civil de Talcahuano, caratulado ARCE/PÉREZ, resolución de fecha 16 de agosto de 2022, acoge procedimiento monitorio.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

Atendido que se ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 18-A de la Ley 18.101, y habiéndose acreditado la existencia del contrato en que se funda su

acción, y la plausibilidad de los fundamentos de la misma, se accederá a la demanda monitoria, en la forma que se dirá.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1, 18-A, 18-B, 18-C y siguientes y 21 de la Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 21.461; artículos 1437, 1545, 1698, 1706, 1915 y siguientes, 1942, 1947 y 1977 y demás pertinentes del Código Civil; y artículos 144, 160, 170 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se acoge la demanda monitoria de fecha 11 de julio de 2022, deducida por don PATRICIO ALEJANDRO ARCE ARRIAGADA, en contra de doña DANIELA ALEJANDRA PEREZ CH VEZ, debiéndose pagar las siguientes cantidades:

a) El monto de \$500.000, correspondiente a las rentas adeudadas de los meses de junio y julio de 2022.

b) El monto de \$498.400, correspondiente a consumos electricidad adeudados.

II.- Que se ordena requerir al demandado, para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación más los intereses y costas, bajo apercibimiento de que, si no paga, no comparece o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y se dispondrá su lanzamiento y el de los demás ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria, siendo cargo de la parte requerida dar cuenta del pago total al tribunal, acompañando el documento respectivo.

Se hace presente que el primer requerimiento de pago se entiende practicado con la notificación de la demanda y el segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda, por el solo ministerio de la Ley.

En el fallo que acoge de plano la demanda monitoria al tenor de la nueva Ley, se ciñe al cumplimiento de los requisitos previos establecidos por la Ley para presumir por fundada la acción impetrada, en el caso en concreto cabe señalar que, a pesar de ser una causa

relativamente nueva, rozando con los albores del inicio de la nueva Ley, dicha causa se encuentra en etapa de lanzamiento de los ocupantes de la propiedad de la causa en análisis. Ahora bien, se manifiesta con entera novedad la celeridad de dicho proceso, por cuanto esta causa solo duró aproximadamente dos meses, sin perjuicio de que comenzamos con las primeras cuestiones que no garantizan el cumplimiento de las obligaciones adeudadas, toda vez que antes del lanzamiento, los arrendatarios morosos hacen abandono voluntario de la propiedad objeto del litigio.

Formidable es la celeridad del procedimiento frente al procedimiento anterior, cuestión que en ese aspecto da la satisfacción a los arrendadores de recuperar en un tiempo prudente la propiedad arrendada. Se hace énfasis en el surgimiento de una problemática que no ha sido subsanada del todo, ¿Qué ocurre si los arrendatarios hacen abandono anticipado de la propiedad? Esta cuestión no menor ha sido incluso motivo de noticias en la prensa televisiva, toda vez que es una cuestión que se está dando de forma habitual, sigue así la consecuencia propia del procedimiento anterior en torno a que se ven imposibilitados los arrendadores a perseguir los montos adeudados, sea por concepto de arriendo y gastos básicos.

Es una cuestión que trae aparejada consecuencias que se ven reflejadas patrimonialmente en los propietarios, básicamente el hecho de que no se hagan responsables de las deudas de la propiedad durante el período de arriendo, quedando en definitiva solo la vía ejecutiva con la sentencia que se dicte al respecto para proceder al cobro de las mismas.

II.- ROL C-1938-2022, 1er Juzgado Civil de Viña del Mar, caratulado ADMINISTRADORA LOS LAGOS LIMITADA/SINCHICAY, resolución de fecha 08 de julio de 2022, acoge procedimiento monitorio.

VISTO:

Que, a partir de los antecedentes acompañados por el actor, se estiman suficientemente fundadas sus pretensiones, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18-A y 18-C de la ley 18.101; se ACOGE la demanda en procedimiento monitorio interpuesta por don Jaime Varas Canessa, abogado, domiciliado en Viña del Mar calle Etchevers No 268 oficina 91, en representación de Administradora Los Lagos Limitada, del giro de su nombre, representada por Manuel Lagomarsino Schiaffino, empresario, ambos domiciliados en calle Arlegui No 610 oficina 5, Viña del Mar, en calidad de arrendador, en contra de don Cesar Sebastián Sinchicay Carrasco, C.I. N°22.455.550-4. comerciante, en calidad de arrendatario y deudor principal, y de doña Brenda Georgina Sinchicay Carrasco, C.I. N° 22.228.555-0, empresaria, en calidad de codeudora solidaria, ambos domiciliados en calle 5 Norte N° 147, Viña del Mar, y en consecuencia se declara:

I.- Que un ministro de fe requerir de pago a los deudores para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación de pagar las rentas de los meses de febrero a junio por un total de 187,42 Unidades de Fomento, las que se devenguen durante el juicio, más los intereses y costas.

II.- Que, dentro del mismo plazo señalado anteriormente, los deudores requeridos podrán formular por escrito oposición a la demanda monitoria, debiendo señalar los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone, acompañar los documentos e indicar todos los demás medios de prueba de que se valdrían el juicio declarativo posterior.

III.- Que, en caso de no pagar o no presentar reclamación en contra de esta resolución dentro del plazo señalado, se tendrá como sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

IV.- Que, el segundo requerimiento de pago se entender efectuado por el solo ministerio de la ley transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda.

V.- Que, si el pago fuere parcial, se seguir adelante el procedimiento monitorio por la parte de la deuda no solucionada.

VI.- Que, una vez firme, ejecutoriada o que cause ejecutoria la presente resolución, se ordena el lanzamiento del demandado y el de los otros ocupantes del inmueble arrendado ubicado en calle 5 Norte N° 147 de Viña del Mar, en el plazo de diez días corridos.

Nuevamente, vemos un criterio similar al de la primera sentencia analizada, sin embargo, esta vez el juzgado civil es más expreso en señalar la defensa que posee el deudor, así como también que procedimiento ejecutivo como medio para poder perseguir el cobro de las prestaciones adeudadas, las cuales se devengan del propio arrendamiento del inmueble. Ahora bien, respecto a la vía ejecutiva en cuanto al cobro de las deudas, cabe señalar que, sin perjuicio de ser una vía expedita, esto implica la apertura de un nuevo proceso y otro costo para el arrendador con el objeto de recuperar sus acreencias, sumado al costo de un receptor judicial para las notificaciones y otro hecho aun más complejo ¿y si el demandado no tiene bienes para satisfacer las deudas? Nuevamente volvemos al inicio, el arrendador recupera su propiedad, desconociendo las condiciones en que ha quedado, cuestión que no es menor por cuanto es de conocimiento público que muchas veces los arrendatarios abandonan la propiedad y esta queda en deplorables condiciones, que implican un gasto para el arrendador, sea en reparaciones, remodelaciones u otros por concepto de los daños que tenga el inmueble. Ante ello, a modo de crítica conclusiva anticipada, no satisface ni resguarda en su totalidad al arrendador desvalido por los daños y deudas que generaron los arrendatarios respecto al inmueble.

III.- ROL C-9441-2022, 24° Juzgado Civil de Santiago, caratulado COMUNIDAD COMPLEJO URBANISTICO PLAZA LYON/VALENZUELA ARAYA SPA, resolución de fecha 15 de septiembre de 2022, acoge procedimiento monitorio.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en autos comparece don Felipe Weinstein Gottlieb, abogado, en representación, según mandato judicial que acompaña Comunidad Complejo Urbanístico Plaza Lyon, quien interpone demandada de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y restitución de la propiedad en contra de Valenzuela Araya SpA, representada por don Marco Valenzuela Flores, solicitando el pago de las rentas morosas

por la suma de 317,73 Unidades de Fomento en su equivalente en moneda de curso legal, más intereses, más las rentas cuyo pago se devengue durante el curso del juicio.

SEGUNDO: Que, conforme lo dispuesto en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil, el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral en virtud del cual, una de las partes cede el goce de una cosa a otra, y el arrendatario se obliga a pagar un precio o renta determinada, y a restituirla al término del contrato y en los artículos 1924, 1938 y 1942 de Código Civil, se señalan que las principales obligaciones para el arrendador dicen relación con entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en el estado se servir para el fin a que ha sido arrendada; mientras que, por su parte, el arrendatario es obligado a usar la cosa según los términos o espíritu del contrato y a pagar el precio o renta convenida.

TERCERO: Que, a fin de acreditar lo correspondiente, la parte demandante acompaña la siguiente prueba instrumental, consistente en:

1) Contrato de arrendamiento celebrado con fecha 20 de febrero de 2014, entre Administraciones Las Bellotas S.A., en representación de Comunidad Complejo Urbanístico Plaza Lyon y la demandada Comercial Jessica Carmona Collao EIRL, hoy Valenzuela Araya SpA, por la propiedad consistente en modulo 1 del Nivel Plaza del Centro Comercial Plaza Lyon, por una renta que se pactó en la suma mensual de 16,5 Unidades de Fomento, que debía pagarse por períodos mensuales anticipados dentro de los primeros 5 días de cada mes.

2) Escritura de transformación de la demandada Comercial Jessica Carmona Collao EIRL, hoy Valenzuela Araya SpA.

CUARTO: Que, con el mérito de la prueba reseñada, apreciada de conformidad a las reglas de la sana crítica, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18-B y 18-C de la Ley N 18.101, modificada por la Ley N 21.461, se tiene por acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, mediante instrumento privado el cual tuvo por objeto de arrendamiento el inmueble en modulo 1 del Nivel Plaza del Centro Comercial Plaza Lyon y que la parte demanda no ha cumplido con lo pactado en dicho contrato.

QUINTO: Que, habiéndose acreditado la existencia del contrato, y la plausibilidad de los fundamentos de la misma, se acceder a la demanda monitoria, y en consecuencia se

ordena pagar las siguientes prestaciones se aladas en la demanda, debiéndose requerir de pago al demandado para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1, 18-A, 18-B, 18-C y siguientes y 21 de la Ley N 18.101, modificada por la Ley N 21.461; artículos 1437, 1545, 1698, 1706, 1915 y siguientes, 1942, 1947 y 1977 y demás pertinentes del Código Civil; y artículos 144, 160, 170 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se acoge la demanda monitoria de fecha 05 de septiembre de 2022 en contra de Valenzuela Araya SpA, representada por don Marco Valenzuela Flores, debiéndose pagar las siguientes prestaciones:

- Rentas impagas la suma de 317,73 Unidades de Fomento en su equivalente en moneda de curso legal, más intereses, más las rentas cuyo pago se devengue durante el curso del juicio.

II.- Que se deber requerir de pago a la demandada para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas;

III.- Que en el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de las prestaciones se aladas en el resuelvo I, y se dispone el lanzamiento de aquel y el de todos los demás ocupantes del inmueble en el plazo de diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria.

El fallo en comento es bien completo. Primero, nos entrega una definición de contrato de arrendamiento y a su vez hace mención de las obligaciones de los arrendatarios frente al contrato en estudio. Es interesante el análisis doctrinal y legal que hace el tribunal, en ese sentido, entrega criterios orientadores respecto al tema y al cumplimiento de las obligaciones, teniendo presente la bilateralidad del contrato en sí mismo. Nuevamente, encontramos un criterio similar a los fallos ya estudiados en torno a acoger de plano con el mérito de los antecedentes que se acompañan en la demanda.

Sobre el particular, teniendo presente que todos los antecedentes que fundan la presentación de la demanda en el fallo en comento, el tribunal al efectuar el análisis de admisibilidad y de la documentación, se pronuncia de manera ex ante respecto a acoger la acción deducida. Ahora bien, comentario no menor, merece el procedimiento monitorio, se produce un símil respecto a los procedimientos monitorios comunes que tenemos en los procedimientos orales, a modo de ejemplo en materia laboral y penal, que acogen generalmente con el mérito de los antecedentes las acciones, en el caso del procedimiento laboral por materias cuya cuantía no supera los 10 ingresos mínimos mensuales y las derivadas del fuero maternal³¹, de igual forma esto se aplica en materia penal respecto al procedimiento monitorio en relación a las faltas que conlleven una pena de multa³², en

³¹ Artículo 500 del Código del Trabajo: Artículo 500.- En caso que el juez estime fundadas las pretensiones del demandante, las acogerá inmediatamente; en caso contrario las rechazará de plano. Para pronunciarse, deberá considerar, entre otros antecedentes, la complejidad del asunto que se somete a su decisión, la comparecencia de las partes en la etapa administrativa y la existencia de pagos efectuados por el demandado. En caso de no existir antecedentes suficientes para este pronunciamiento, el tribunal deberá citar a la audiencia establecida en el inciso quinto del presente artículo.

Las partes sólo podrán reclamar de esta resolución dentro del plazo de diez días hábiles contado desde su notificación, sin que proceda en contra de ella ningún otro recurso. La notificación al demandado se practicará conforme a las reglas generales. En todo caso, en la notificación se hará constar los efectos que producirá la falta de reclamo o su presentación extemporánea.

Presentada la reclamación dentro de plazo, el juez citará a las partes a una audiencia única de conciliación, contestación y prueba, la que deberá celebrarse dentro de los quince días siguientes a su presentación. En el evento de citarse a la audiencia única por no existir antecedentes suficientes para el pronunciamiento a que se refiere el inciso primero, el tribunal fijará dentro de los veinte días siguientes a la fecha de la resolución, el día y la hora para su celebración, debiendo mediar entre la notificación y la celebración de la audiencia, a lo menos, cinco días.

Si el empleador reclama parcialmente de la resolución que acoge las pretensiones del trabajador, se aplicará lo establecido en el artículo 462.

³² Artículo 392 del Código Procesal Penal: Procedimiento monitorio. Se aplicará el procedimiento monitorio a la tramitación de las faltas respecto de las cuales el fiscal pidiere sólo pena de multa. En el requerimiento señalado en el artículo precedente el fiscal indicará el monto de la multa que solicitare imponer.

Si el juez estimare suficientemente fundado el requerimiento y la proposición relativa a la multa, deberá acogerlos inmediatamente, dictando una resolución que así lo declare. Dicha resolución contendrá, además, las siguientes indicaciones:

- a) La instrucción acerca del derecho del imputado de reclamar en contra del requerimiento y de la imposición de la sanción, dentro de los quince días siguientes a su notificación, así como de los efectos de la interposición del reclamo;
- b) La instrucción acerca de la posibilidad de que dispone el imputado en orden a aceptar el requerimiento y la multa impuesta, así como de los efectos de la aceptación, y
- c) El señalamiento del monto de la multa y de la forma en que la misma debiere enterarse en arcas fiscales, así como del hecho que, si la multa fuere pagada dentro de los quince días siguientes a la notificación al imputado de la resolución prevista en este inciso, ella será rebajada en 25%, expresándose el monto a enterar en dicho caso.

Si el imputado pagare dicha multa o transcurriere el plazo de quince días desde la notificación de la resolución que la impusiere, sin que el imputado reclamare sobre su procedencia o monto, se entenderá que acepta su imposición. En dicho evento la resolución se tendrá, para todos los efectos legales, como sentencia ejecutoriada.

Por el contrario, si, dentro del mismo plazo de quince días, el imputado manifestare, de cualquier modo fehaciente, su falta de conformidad con la imposición de la multa o su monto, se proseguirá con el procedimiento en la forma prevista

ambos es procedente la reclamación dentro del plazo señalado para cada uno. Como se señaló en capítulos y párrafos anteriores, da cuenta de un procedimiento sumarísimo que permite de plano acoger las pretensiones de los demandantes, en el caso labora y civil, y fiscal para el caso penal, que considera suficientes los antecedentes para tener poder pronunciarse al respecto y en ese sentido tener un fallo que la gran cantidad de las veces resulta favorable respecto a los solicitantes.

Este fallo en particular, sin perjuicio de encontrarse en etapa de tramitación, pero haciendo mención de la acogida de plano del mismo, refuerza la tesis de los derechos para obtener restitución de inmuebles y pago de arriendo en un tiempo acotado. También, el fallo destaca la particularidad de las competencias que son otorgadas al juez civil, en cuanto la normativa entrega una nueva facultad al juez que esté conociendo un juicio de arrendamiento. Así, este podrá decretar como medida precautoria, la restitución anticipada del inmueble. Igualmente, estará autorizado a decretar el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario. Es así igualmente, que podemos destacar con el fallo en comento, que el procedimiento monitorio es la vía de reclamación civil de cantidades más rápida y ágil, para exigir el pago de deudas líquidas, determinadas, vencidas y exigibles devengadas del arrendamiento. Un proceso monitorio sirve para reclamar el pago de deudas dinerarias de forma rápida y sencilla.

IV.- ROL C-1786-2022, 2° Juzgado Civil de Temuco, caratulado PACHECO/CLUB DEPORTES TEMUCO S.A.D.P., resolución de fecha 07 de julio de 2022, acoge procedimiento monitorio.

Resolviendo derechamente la demanda de folio 1.

A lo principal: Por interpuesta demanda en procedimiento monitorio.

en los artículos siguientes. Lo mismo sucederá si el juez no considerare suficientemente fundado el requerimiento o la multa propuesta por el fiscal.

Habiéndose dado cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 18-A de la Ley 18.101, se acoge la demanda de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecencial del inmueble arrendado.

Requírase al demandado, para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas, bajo apercibimiento de que si no paga, no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria, siendo cargo de la parte requerida dar cuenta de pago al tribunal, acompañando el documento respectivo.

Se hace presente que se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación. El segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda, por el solo Ministerio de la Ley.

Cuantía: \$1.244.550.

En este caso, tenemos una resolución algo más escueta, sin ahondar tanto detalle, en buen romance, con lo justo respecto al tema. Ahora bien, al analizar el presente caso, es menester señalar que no es un fallo, si bien acoge la demanda, requiere al demandado para que en un período acotado de tiempo pague la respectivas obligaciones en torno a la propiedad arrendada, así las cosas, también recae la carga de probar el pago de las acreencias adeudadas en el arrendatario, por ende, la carga de la prueba queda en el demandado.

La causa en comento en la actualidad aun se encuentra en tramitación, de lo expuesto en dicho caso aun se encuentran pendientes diligencias.

V.- ROL C-1244-2022, 1er Juzgado de Letras de La Serena, caratulado CASTILLO/OLIVARES, resolución de fecha 22 de julio de 2022, acoge procedimiento monitorio.

Proveyendo demanda de 11 de julio de 2022 (folio 1):

A lo principal: Atendido el mérito del documento acompañado y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 18-A de la Ley N 18.101, se acoge la demanda monitoria de precario y se ordena requerir al demandado don Ricardo Alberto Olivares Barrios, cédula de identidad N 10.510.131-7, de conformidad al artículo 18-C de la citada Ley para que en el plazo de diez días corridos desde su notificación haga restitución de la propiedad materia del juicio ubicada en calle Eudosia Carmona N 4442, Población s/n, La Serena.

El demandado dentro del plazo de diez días corridos que – comprende los días sábado, domingo y feriados desde su notificación, poder formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria, patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, debiendo señalar los fundamentos de hecho y derecho de sus alegaciones y excepciones, y acompañar los documentos e indicar todos los medios de que se valdrá en el juicio declarativo posterior.

En caso de que el demandado no comparezca o no formule oposición dentro del plazo antes referido, téngasele por condenado a la restitución del referido inmueble y se dispone su lanzamiento y el de los otros ocupantes del mismo, dentro del plazo de veinte días corridos desde la fecha de notificación de esta resolución.

Si el demandado no compareciera ni se opusiera dentro del plazo legal, la presente resolución tendrá fuerza de sentencia firme y ejecutoriada, y servir de título suficiente para su ejecución.

Nuevamente, encontramos un criterio similar a las causas ya estudiadas por cuanto tenemos una resolución algo más práctica, que tiende a advertir el aspecto ejecutivo que tiene la resolución posteriormente mérito de firme y ejecutoriada para servir como título suficiente para posteriormente comenzar un procedimiento ejecutivo ante la negativa o el no pago de las obligaciones adeudadas con el arrendatario.

VI.- ROL C-3150-2022, 2° Juzgado Civil de Rancagua, caratulado VILLALOBOS/PICUNTUREO, resolución de fecha 24 de agosto de 2022, acoge procedimiento monitorio.

Vistos:

Atendido el mérito de los antecedentes acompañados y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 18-A en relación a lo señalado en el artículo 18-K de la Ley N° 18.101, estimándose que la inscripción dominical acompañada, constituye antecedente plausible suficiente para acceder a lo pedido, se decide:

Que se acoge la demanda monitoria planteada y en consecuencia se ordena requerir a la demandada doña Katterin Elena Picuntureo Jara, Cédula de Identidad N°16.683.651-4, de conformidad a las normas del artículo 18-D de la Ley recién citada, para que, en el plazo de diez días corridos, haga restitución de la propiedad materia del juicio, consistente en un inmueble ubicado en Avenida Circunvalación Poniente N°2788 correspondiente al lote 66 de la Villa Galilea Rancagua F, de la ciudad de Rancagua, con costas.

Para el evento que la demandada no comparezca o no formule oposición, téngasele por condenada a la restitución del inmueble y se dispone su lanzamiento y el de todos los otros ocupantes del mismo en un plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria.

Se hace presente a la demandada que, de conformidad a la ley, dicha resolución tendrá la fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

Con respecto a la causa en análisis, nuevamente vemos que se tiende a un criterio uniformado respecto a la acogida de los procedimientos monitorios solo con el mérito de los antecedentes, esto puede formar un precedente en torno a la celeridad del proceso en sí, sin perjuicio de las etapas posteriores como el lanzamiento, ahora bien destaca que en las causas analizadas, vemos que en los plazos de oposición que se conceden para el demandado, no han hecho ejercicio de su derecho a defensa y hacer valer sus oposiciones

en tiempo y forma, lo cual, desde nuestra perspectiva, se evita el estado de indefensión del arrendador para recuperar en un plazo razonable su propiedad.

VII.- ROL 379-2022 (Libro civil), Ilustrísima Corte de Apelaciones de Arica, fallo de 14 de octubre de 2022, confirma sentencia apelada.

Vistos:

Resolviendo las objeciones documentales de los folios 10 y 13.

Primero: Que teniendo únicamente presente que en los juicios de arrendamiento regulados por la ley N° 18.101, según dispone el artículo 8 N° 7, la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, las objeciones dirigidas en contra de la prueba acompañada por la demandada asimilándola a prueba legal o tasada será desestimada.

En cuanto al fondo.

Segundo: Que se ha deducido recurso de apelación por la parte demandada en contra de la sentencia de 9 de julio de 2022 dictada por el Tercer Juzgado de Letras de esta ciudad, que acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y declaró terminado el contrato celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en pasaje Parinacota N° 1578, condenando además a la demandada a pagar \$8.700.000 por concepto de rentas adeudadas, más aquellas que se devenguen durante el juicio, con sus debidos reajustes e intereses, y que rechazó la demanda reconvenzional de cobro de mejoras.

Tercero: Que, la apelación se funda en la existencia de una compensación legal no considerada por el tribunal, la no existencia de deuda y haber invertido \$14.000.000 en mejoras para el inmueble que no se encontraba en condiciones de habitabilidad.

Afirma que efectivamente se celebró el contrato de arrendamiento sobre la propiedad ubicada en pasaje Parinacota N°1578, de esta ciudad, pero posteriormente, el 24 de julio de 2018, se celebró un contrato de arrendamiento sobre un local comercial ubicado en Colón N° 565, Local N° 22, por una renta de \$100.000 mensuales, incluido los servicios básicos, entre el demandado Ángel Baltazar Martínez y la demandante Jacqueline Martínez Blanco, transformando en acreedoras y deudoras a la vez, comenzando a compensar las rentas de arrendamiento, por lo que no existe deuda en aquella parte que se compensaba. Niega que exista deuda pues aquello no compensado, está solucionado mediante transferencias electrónicas y anuncia que en segunda instancia probará sus alegaciones y las mejoras que introdujo en el inmueble para dejarlos en condiciones de habitabilidad.

Pide la revocación de la sentencia no dando lugar a la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, por encontrarse pagadas las rentas de arrendamiento, declarando a este efecto la existencia de una compensación legal y que se acoja la demanda reconvenzional de reembolso de reparaciones, condenando a la demandada reconvenzional al pago de \$14.000.000 con intereses y reajustes, por las mejoras efectuadas en el inmueble ubicado en pasaje Parinacota N° 1578, con costas.

Cuarto: Que, en cuanto a la prueba acompañada por la demandada en los folios 6, 8, 21 y 24, la misma resulta insuficiente para acreditar los extremos de la apelación, toda vez que la prueba consistente en un certificado de nacimiento de la demandante para acreditar parentesco no resulta pertinente, las declaraciones juradas emitidas por Consuelo Martínez, Nelson Campos, Karla Baldassano y Victoria Blanco, no remplazan ni pueden tener el valor de ponderación de una prueba testimonial que debió rendirse oportunamente a fin de respetar el principio de bilateralidad de la audiencia, previo juramento de rigor y que permitiera a la contraparte escutar tanto a los testigos como el contenido de su declaración mediante el correspondiente conainterrogatorio; la prueba documental consistente en un contrato de arriendo de 24 de julio de 2018 y su modificación de 31 de agosto de 2019 para acreditar relaciones contractuales distintas a la demandada no se encuentra discutida.

Por otra parte, las seis transferencias electrónicas, sin glosa alguna, no prueban el pago de las rentas adeudadas y las facturas y fotografías no tienen la entidad para acreditar las mejoras supuestamente efectuadas, su valor o que tales se hicieran con el consentimiento o acuerdo de las partes.

Quinto: Que, así las cosas, solo cabe concluir que las alegaciones de compensación y pago como modo de extinguir las obligaciones y de reembolso hasta por la suma de \$14.000.000 no han sido acreditadas en esta instancia por prueba idónea.

*Por las anteriores consideraciones **se confirma** la sentencia apelada de 9 de julio de 2022 dictada en la causa Rol N° 823-2022 del Tercer Juzgado de Letras.*

Mención importante es la que hace mención el fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Arica, por cuanto hace referencia a la valoración de la prueba en lo que respecta a los pagos de los cánones de arriendo por concepto de renta. Importante es la forma en que se recalca en el considerando cuarto del fallo en comento, por cuanto da habida cuenta de la responsabilidad que pesa sobre el arrendatario de acreditar fehacientemente el pago de las rentas por concepto de arriendo, es así, que la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Arica hace mención de que transferencias electrónicas no dan fe del pago correspondiente si estas no dan cuenta efectivamente del pago. Así también, dicho fallo da cuenta de que recae en el arrendatario dar cuenta las reparaciones y mejoras efectuadas al inmueble arrendado, toda vez que es él quien debe acreditar el cómo y cuando se realizaron, en este sentido, es menester tener presente que las reglas de valoración de la prueba en materia de arriendo corresponden a las reglas de la sana crítica, apartándose de la prueba legal y tazada que por regla general rige en el aspecto procedimental civil.

VIII.- ROL 49.739-2021 (Libro civil), Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, fallo de 01 de agosto de 2022, casación en el fondo, reproduce sentencia de alzada y dicta sentencia de reemplazo

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, eliminando los considerandos noveno al décimo séptimo, vigésimo primero, y vigésimo cuarto y vigésimo sexto.

Y teniendo, además, presente:

1 ° Que se dan por reproducidos los motivos segundo y desde el cuarto al décimo octavo del fallo de casación que antecede.

2 ° Que, de acuerdo al tenor de la controversia, fluye que los inmuebles arrendados no reunieron las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a locales comerciales que es el uso para el cual la – arrendataria celebra los contratos desde el 26 de marzo de 2020 hasta el –17 de agosto de 2020 por disponerlo así la autoridad sanitaria, defecto de carácter jurídico en la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la indicada prohibición.

3° Que, con todo, asiste al arrendador derecho a terminar en forma inmediata el contrato de arrendamiento, ya que el arrendatario esté en mora de un período entero de rentas no afectas a liberación, toda vez que este último no ha acreditado el pago de los cánones de arrendamiento con vencimiento los días 16 y 11 de septiembre de 2020 en adelante, periodos no comprendidos en el confinamiento obligatorio decretado por la Autoridad para la comuna de Santiago y Viña del Mar, por lo que mediando dos reconvencciones no frustradas, se acogió la demanda principal declarando el término del contrato, la restitución de la cosa y el pago de lo debido es decir las rentas no afectas a liberación y multas.

4° Que, aquellas rentas comprendidas entre los meses de abril y agosto de 2020 ambos inclusive, atendido a lo dispuesto en el citado artículo 1937 del Código Civil, se encuentran afectas a liberación de pago, así como también sus reajustes e intereses, y multas convenidas a su respecto.

5° Que respecto del local comercial de Avenida Borgoño N 14580, Sector Reñaca, Viña del Mar, acreditada la entrega material el 26 de octubre de 2020, se adeudan las rentas

de arrendamientos de septiembre y 26 días de octubre de 2020, más reajustes e intereses y multas; y en cuanto al local N 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N ° 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana se adeudan las rentas de arrendamientos de septiembre de 2020 y aquellas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble, más reajustes e intereses y multas, toda vez que a su respecto no concurre la imposibilidad absoluta de uso en atención, a que en los indicados meses no concurrió confinamiento total para la comuna de Viña del Mar y Santiago, debiendo considerarse los pagos realizados los que deber n tenerse presente al momento de efectuar la liquidación.

Por estas consideraciones y en atención, además, a lo dispuesto en los artículos 1915, 1924, 1925, 1932 y 1977 siguientes del Código Civil, se declara que:

I.- Se revoca la sentencia apelada de primera instancia, de primero de abril de dos mil veintiuno, y en su lugar se decide que se acoge, con costas, la demanda, solo en cuanto se declaran terminados los contratos de arrendamientos que recaen sobre el local comercial de Avenida Borgoño N° 14580, Sector Reñaca, Viña del Mar y el local N 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana y se condena a la demandada a las siguientes prestaciones:

a) Restituir al local N 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana, libre de todo ocupante y con integro pago de todos los servicios asociados al uso del inmueble, dentro de 10° día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con uso de la fuerza pública.

b) Al pago de las rentas de arrendamiento adeudadas conforme se dispone en el considerando 5 de la presente sentencia.

c) Multa, por cada día de retraso en el pago de rentas, conforme a liquidación que se practique en la etapa de cumplimiento.

Acordada con el voto en contra del ministro Suplente señor Muñoz Pardo quien estuvo por confirmar la sentencia en alzada.

Sin perjuicio de los fallos analizados, este último genera cierto impacto por cuanto hablamos de un recurso de casación. Es interesante el criterio que toma la Ilustrísima Corte de Apelaciones, por cuanto da por terminado el contrato de arrendamiento y sobre la misma ordena la restitución del inmueble dado en arrendamiento, sin perjuicio de ser un local comercial, pero que en el caso en concreto se sujeta a la misma Ley 18.101, antes de la reforma del presente año. A saber, las prestaciones a las que obliga al arrendador son las siguientes:

- Restitución del inmueble
- Pago de las rentas de arrendamiento adeudadas
- Multa, por cada día de retraso en el pago de rentas, conforme a liquidación que se practique en la etapa de cumplimiento.

En este sentido, con respecto a la restitución del bien inmueble no hay mucho que señalar, por cuanto esto es parte de la Ley o del demandado vencido en los litigios al tenor de la Ley número 18.101. En cuanto al pago de las rentas tampoco requiere una mayor mención, toda vez que es obligación a su vez del demandado vencido en el proceso al tenor de la Ley en comento. Ahora bien, lo interesante y particular es la regulación que da el tribunal del fondo en torno al retraso en el pago de las rentas adeudadas. Conforme dicho tenor, el tribunal de alzada impone una carga más al demandado con el objeto del que arrendador pueda percibir íntegramente sus rentas y dividendos que no han sido pagados en tiempo y forma por el arrendador, es así que ante los incumplimientos generará deuda para el demandado vencido, lo que puede traducirse en sumas que incrementan su valor en atención al retraso en el pago de las rentas obligadas a pagar judicialmente al arrendador, en nuestro criterio, es una obligación mucho más coactiva que busca asegurar el cumplimiento y pago oportuno de las acreencias.

Dicho lo anterior, cabe señalar que el no pago hará que se liquide la deuda, en efecto esta puede aumentar el quantum si no se paga de conformidad con lo expresado en el fallo comentado.

IX.- ROL C-9554-2022, 23° Juzgado Civil de Santiago, caratulado COMUNIDAD COMPLEJO URBANISTICO PLAZA LYON/RESTAURANT JULIA LUNA PEREZ EIRL, resoluciones de fechas 13 de septiembre y 27 de septiembre de 2022, no da curso a la acción y rechaza reposición.

Santiago, trece de septiembre de dos mil veintidós

No procediendo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18-B inciso final de la Ley 18.101, el ejercicio de acción de cobro de rentas de arrendamiento en el ó procedimiento monitorio, téngase por no presentada la demanda para todos los efectos legales.

Archívense los antecedentes.

Posteriormente se deduce por la demandante, recurso de reposición respecto a la resolución anterior y se resuelve:

Santiago, veintisiete de septiembre de dos mil veintidós

Proveyendo presentación de folio 06:

A lo principal: Como se pide.

Al otrosí: Atendido el mérito de autos y considerando particularmente lo previsto en el artículo 18-B inciso final de la ley N°18.101 Y que lo argumentado por la recurrente para fundamentar su acción no logra desvirtuar los antecedentes que se tuvieron a la vista al momento de dictar la resolución de folio 5 contra la que se dirige se rechaza el recurso de reposición interpuesto.

Sobre el particular, en lo que, respecto a la causa analizada, cabe señalar que se sustentó en rechazar la acción por no corresponder a materias relacionadas con las modificaciones que presenta la actual Ley número 18.101, es así que se comparte el criterio que efectúa la demandante en torno a perseguir por esta vía la acción para recuperar el inmueble objeto de la acción. Ahora bien, se comparte asimismo uno de los argumentos que esgrime la parte demandante en su libelo de demanda, a saber:

Mi mandante es una comunidad de copropietarios que, en tal mérito, por expresa disposición legal, de la Ley 19.537 y hoy de la ley 21.442, es la dueña de todos los bienes comunes de la comunidad, como igualmente se señala en el Reglamento de Copropiedad.

Es del caso que se entregó en comodato precario a la demandada un área de bienes comunes de Plaza Lyon frente a su local, desde el año 2018.

Con dicho reconocimiento, también se acompañaron documentos que fundaban la acción en comento, sin embargo el tribunal fundamenta que la acción no corresponde y en tal sentido debería proceder el procedimiento sumario ordinario de precario para el caso, sin embargo ya estudiamos que la Ley en comento permitiría la acción constando con los antecedentes suficientes que permitan acreditar dicha circunstancia, situación que aconteció en el caso en concreto, por cuanto la demandante si reúne los requisitos necesarios para poder supeditar el procedimiento a las modificaciones de la Ley Devuélveme mi casa, más bien podría incluso hablarse de cuestiones de forma más que cuestiones atingentes al fondo, que en el caso el tribunal ponderó para resolver de la manera antes indicada.

Sin embargo, lo anterior no es óbice a que se pueda perseguir por la vía ordinaria del procedimiento sumario de precario, pero que no se comparte con lo resuelto, atendido a si existen antecedentes fundantes, como así otros medios de prueba que puedan dar fe de la acción que se intenta, el panorama habría sido distinto para la demandante en el caso analizado, teniendo presente que lo buscado es la celeridad y evitar caer en los procedimientos anteriores, que sin perjuicio de ser sumarios, se traducían en juicios de lato conocimiento.

X.- ROL C-1864-2022, 2° Juzgado de Letras de San Bernardo, caratulado COLÍN/BARRERA, resolución de fecha 05 de agosto de 2022, acoge procedimiento monitorio.

Proveyendo la demanda de fecha 8 de julio de 2022, (folio 1)

A lo principal: Atendido el mérito de los antecedentes acompañados y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 18-A de la Ley N° 18.101, se acoge la demanda monitoria planteada y se ordena requerir de pago al demandado de conformidad a las normas del artículo 18-D de la citada Ley para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas. Para el evento que el demandado no pague la obligación, más sus intereses y costas, o no comparezca, o no formule oposición, téngasele por condenado al pago de la obligación reclamada y se dispone su lanzamiento y el de todos los otros ocupantes del inmueble en un plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria. Se hace presente al demandado que, de conformidad a la ley, dicha resolución tendrá la fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

Proveyendo a folio 17.

A lo principal: Certifíquese lo que corresponda. -

Al otrosí: Téngasele por condenado al pago de la obligación reclamada y se dispone su lanzamiento y el de todos los otros ocupantes del inmueble en un plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria, previa intimación y constatación de oposición al mismo. - Notifíquese por cédula. -

Proveyendo a folio 20.-

Cítese a las partes a oír sentencia. -

En la causa analizada, retomamos el criterio mencionado respecto a la uniformidad en acoger de plano los procedimientos monitorios en materia de arriendo, ahora bien, podemos deducir que se cumple con los plazos señalados los cuales eran el principal motivo que da celeridad a este procedimiento y lo destaca como tal, toda vez que aplica el plazo de 10 días para el lanzamiento del deudor.

Otro aspecto particular es que de todas las sentencias analizadas respecto a la materia, así como fallos relacionados de la antigua Ley número 18.101, precisamente de los tribunales de alzada, se da en esta causa seguida ante el 2° Juzgado de Letras de San Bernardo, encontramos que los autos se encuentran en estado de fallo, también con citación a oír sentencia, pero como gran parte de los fallos aun etapa de tramitación, por ende no tenemos un fallo propiamente tal que nos oriente al respecto en la materia, es así que la parte demandante para solicitar que la causa pase a estado de fallo señala lo siguiente:

Que, atendido el estado procesal de la presente causa, vengo en solicitar se dicte sentencia definitiva en estos autos, liquidando el crédito para efectos de lo que en lo sucesivo tendrá lugar en la tramitación de la presente, en especial perseguir la deuda por concepto de arrendamiento y servicios básicos.

Dicho lo anterior, se materializa un fin paralelo al del abandono del inmueble el cual es el pago de los servicios básicos, pudiendo deducir que, de lo estudiado, se buscaría la vía ejecutiva para el pago de las deudas señaladas.

Conclusiones

El arrendamiento ha sido un tema muy comentado. Ha dado que hablar más allá de lo jurídico, acaparando incluso medios de difusión ya sea escrita o audiovisuales en cuanto es una problemática a nivel nacional, cuyo auge devengó en la dictación de la nueva Ley “Devuélveme mi casa”, Ley número 21.461, reforma a la Ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos coloquialmente denominada Ley de arrendamiento.

En el mismo sentido del párrafo anterior, dable es considerar las palabras del profesor Jaime Alcalde respecto al tema, señalando que “El arrendamiento de inmuebles seguirá deparando problemas que desafían al derecho. Basta pensar en la situación de los alojamientos turísticos a la luz del art. 8º, letra j) de la Ley 21.442, que parece contradecir el anterior criterio jurisprudencial sobre ilegalidad de esa figura si ella se encuentra prohibida en el reglamento de copropiedad; en los daños que se pueden reclamar al arrendatario cuando este ha asumido la obligación de habilitar el inmueble, muchas veces bajo una modalidad parciaria, o en los arrendamientos comerciales con ocasión de la pandemia de covid-19. Una mirada al derecho comparado muestra además una diversificación de los tipos de arrendamiento de vivienda. De momento, habrá que ver cómo se van aplicando las normas de la Ley 21.461 por parte de los tribunales.”³³.

Hay que considerar lo último expresado en el párrafo anterior, es una cuestión que desde un punto de vista cronológico aun se encuentra en desarrollo, sin perjuicio de hasta la fecha encontrar criterios casi unificados respecto a acoger de plano los procedimientos monitorios civiles ya iniciados, gran parte de ellos se encuentran aun en etapa de tramitación y lanzamiento de los moradores de los inmuebles objeto del litigio al tenor de la nueva Ley.

³³ Véase publicación de fecha 3 de agosto de 2022, diario El Mercurio – Legal, *Algunas novedades introducidas en la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos*, columna de opinión del profesor de la Universidad Católica Jaime Alcalde.

Web:

https://derecho.uc.cl/images/Algunas_novedades_introducidas_en_la_Ley_18.101_sobre_arrendamiento_de_predios_urbanos.pdf

Ahora, esta nueva Ley cumple el objetivo de dar respuesta a una serie de preguntas que surgieron y que consideramos respondidas a lo largo de este trabajo, preguntas tales como: ¿Puede un juez ordenar la restitución anticipada de un inmueble arrendado? ¿Cómo se acredita que el inmueble fue arrendado? ¿Qué pasa si no hay contrato por escrito? Entre otras. Las preguntas señaladas son respondidas con facilidad, en efecto, el juez puede ordenar anticipadamente la restitución del inmueble, con respecto a la acreditación del contrato si este no consta por escrito basta la sola mención de los cánones de arriendo adeudados para efectos de presumir el perjuicio causado y proceder de conformidad al procedimiento monitorio civil, asimismo, no se excluyen las reglas de apreciación de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, hay una serie de facilidades que se traducen con esta modernización respecto a la figura del arrendamiento.

Un cambio radical es la inclusión de un nuevo procedimiento al sistema civil, recordemos que contamos con un procedimiento civil cuya principio matriz es la escrituración, donde casi nunca los operadores del sistema tienen contacto con el juez directamente, sin perjuicio de que la introducción del procedimiento monitorio es escrito, toma a su vez como referencia los procedimientos similares de los actuales sistemas orales que tiene la judicatura nacional, destacando en materia penal y laboral, con parámetros similares como la “reclamación” que rige ahora para los 3 procedimientos monitorios que se ven en materia judicial.

En la misma línea de lo anterior, nuevamente compartimos y tomamos las palabras del profesor Jaime Alcalde, quien señala que “la mayor novedad de la Ley 21.461 es la introducción de un procedimiento monitorio para el cobro de las rentas de arrendamiento y la restitución consecuencial del inmueble arrendado, que pasa a estar regulado en el Título III bis de la Ley 18.101 e incorpora un examen de admisibilidad de la demanda por parte del tribunal, contra el cual solo cabe el recurso de reposición (art. 18-B). Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con los requisitos legales, la secuela del juicio es sencilla: debe dictar una resolución donde acoge la demanda y ordena 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, bajo apercibimiento de que, si no paga, se le tendrá por condenado al pago de la deuda reclamada y se dispondrá su lanzamiento (art. 18-C de la Ley 18.101). Por el solo ministerio de la ley se entiende que el primer requerimiento de pago al deudor

ocurre al notificarse la demanda monitoria y su proveído, y el segundo, cinco días después (art. 18-D de la Ley 18.101), con el consiguiente inicio de la mora del arrendatario (art. 1977 CC). El juicio tiene otros aspectos interesantes, como la imposibilidad de ampliar la demanda a menos que ella deba ser corregida por haberse acogido una excepción dilatoria (arts. 18-C y 18-G de la Ley 18.101), que marcan un contrapunto con el proceso civil vigente.

El procedimiento monitorio no se agota en el cobro de las rentas adeudadas. El nuevo art. 18-K de la Ley 18.101 señala que, en lo pertinente, dicho procedimiento es aplicable también a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecida en el art. 2195 CC, lo que supuso reducir el supuesto de juicio sumario del art. 680, núm. 6° CPC solo al depósito necesario. El cambio despeja una duda que existía en torno a la acción de simple precario, cuyos contornos son cada vez más estrechos según la jurisprudencia reciente, pero deja subsistente otra. La cuestión que despeja es procedimental, pues no era claro (aunque la práctica forense así lo haya impuesto) que el juicio sumario fuese el procedimiento para obtener la restitución de una cosa que está en poder de otro, sin contrato previo, por ignorancia o mera tolerancia del dueño.”³⁴

Siguiendo en la secuencia de lo ya señalado, dables es destacar que se mantienen algunos aspectos recursivos propios del antiguo procedimiento, en efecto, lo característico del nuevo proceso es el énfasis en la celeridad de los procesos, algo que influye positivamente en los procesos civiles, los cuales como ya se ha señalado y la práctica forense nos ha mostrado, son procedimientos de lato conocimiento que en comentarios desde la praxis judicial se traducen en un constante ir y venir entre el tribunal de base y la Ilustrísima Corte de Apelaciones respectiva, según territorio jurisdiccional, teniendo presente que gran parte de las resoluciones de los tribunales de base (específicamente en competencia civil) sus resoluciones son recurribles vía recurso de reposición y en subsidio se apela, generando un entramado judicial que dilatava (y aun dilata) las causas, las cuales en teoría debiesen ser conocidas en un periodo razonable, como es el caso de los procedimientos sumarios de precario, a modo de ejemplo, que no cumplían con dicha característica antes de la reforma.

³⁴Véase publicación señala anteriormente respecto la Ley en comento del profesor Jaime Alcalde.

Desde un principio, en la etapa de proyecto de Ley como en la Ley en sí, se ha perseguido que los propietarios de inmuebles arrendados se encuentren seguros frente a la celebración de contratos de arriendo y entrega de sus bienes frente dichos actos jurídicos, como así la prevención de la ocupación ilegal de bienes inmuebles. Al mismo tiempo, se puede hablar de un equilibrio entre la relación del arrendador con el arrendatario, siendo ello positivo para el mercado, toda vez que el tema se encuentra en boga y cada día hace más noticia, sobre todo con respecto a cómo dar solución a temáticas como la ocupación ilegal, arrendatarios morosos, etc., siendo esperable desde el proyecto en sus inicios mantener el estándar de inversión y economía que significa un bien inmueble.

Si bien las modificaciones introducidas a la Ley 18.101, habida cuenta de lo que ocurre en la práctica, es dable señalar que la Ley viene dar respuesta a una sensible situación social, en circunstancias que aun no es subsanado el tema por completo respecto a arrendatarios morosos y perjuicios causados en las viviendas, su celeridad procedimental entrega la certeza a quien insta la acción del procedimiento monitorio a encontrarse con la convicción de que se hará justicia y el deudor moroso hará abandono del inmueble. Esta es una solución al problema país del arrendamiento, sin embargo, aún tenemos cuestiones que zanjar, en efecto es una Ley nueva, podemos decir una Ley en pañales, pero con aristas pendientes a dar solución, lo que influye sustancialmente en materia de persecución de cobro de rentas adeudadas, gastos básicos, daños, etc., cuestión que al día de hoy sigue pesando en los afectados por arrendatarios morosos, conviniendo que es un procedimiento judicial breve para demandar el cobro de rentas, consumos domiciliarios (luz, agua, gas, gastos comunes, etc.) y la restitución de la propiedad. Notificada la demanda, el deudor tiene 10 días dentro de los cuales puede: Pagar la deuda, intereses y costas.

Dicho lo anterior, como cuestión tan comentada, es menester señalar que la Ley al establecer un procedimiento más breve, nos otorga también la certeza de que el fallo del procedimiento monitorio nos habilita para perseguir el cobro de las rentas adeudadas a través de la vía ejecutiva, uno de los pocos procedimientos junto al procedimiento monitorio actual, más rápidos y breves de los cuales constamos en la vía civil, como ya se dijo un procedimiento anquilosado de tramitación escrita, cuestiones que aun a la postre debemos implementar en nuestra judicatura para pasar a los procedimientos orales en su totalidad, que desde la experiencia son mucho más rápidos.

Este nuevo conjunto normativo nos vislumbra un procedimiento que contempla un plazo de 10 días bajo apercibimiento de configurarse dicho lanzamiento. Sin duda resulta una atractiva propuesta que goza de evidente celeridad; sin embargo, este lanzamiento siempre deberá realizarse por intermedio de un receptor judicial, cuestión no menor al momento de considerar el pago a la realización de la diligencia. En este orden de ideas, se debe tener siempre presente los costos del ejercicio señalado por quien pretenda iniciar este tipo de procedimientos, pues si consideramos de forma conjunta los honorarios del aludido y los servicios de asesoría prestados por un abogado, los montos podrían llegar a ser mayormente elevados.

Índice

Agradecimientos	2
Introducción	3
Capítulo I: Historia de la Ley 21.461 y la necesidad de crear un nuevo sistema tutelar que garantice la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento	5
I.- Historia de la Ley n°21.461	6
II.- Aspectos generales de la nueva Ley	16
Capítulo II: Instituciones comunes de la nueva Ley y la legislación anterior	19
I.- Arrendamiento	19
II.- Precario	19
III.- Fuentes legales	20
IV.- Procedimientos que establece el Código de Procedimiento Civil en lo relativo al arrendamiento	21
V.- Caracteres generales de los juicios especiales relativos al contrato de arrendamiento	22
VI.- Juicio relativo a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos	23
VII.- Ámbito de aplicación de la Ley número 18.101	23

VIII.- Instituciones y procedimientos comunes de la nueva Ley frente a la legislación anterior	25
VIII.1.- Desahucio y restitución	25
VIII.2.- Procedimientos relacionados	26
XI.- Nueva medida precautoria del artículo 8 numeral 7 BIS de la Ley 18.101	30
X.- Indemnización y derecho legal de retención	31
Capítulo III: El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento	33
I.- Concepción general del procedimiento monitorio	34
II.- Tramitación del procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento	35
III.- Defensas en el procedimiento monitorio	37
IV.- Cumplimiento de la Sentencia, entrega del inmueble y gastos básicos	39
V.- Alcances respecto al arriendo, subarrendamiento abusivo y hacinamiento	41
VI.- Proyecto de Ley sobre Arrendamiento y Subarrendamiento abusivo – Iniciativa legislativa	44
Capítulo 4: ASPECTOS JURISPRUDENCIALES DE LA NUEVA LEY	47
I.- ROL C-1615-2022, 1er Juzgado Civil de Talcahuano, caratulado ARCE/PÉREZ, resolución de fecha 16 de agosto de 2022, acoge procedimiento monitorio	47

- II.- ROL C-1938-2022, 1er Juzgado Civil de Viña del Mar, caratulado ADMINISTRADORA LOS LAGOS LIMITADA/SINCHICAY, resolución de fecha 08 de julio de 2022, acoge procedimiento monitorio. 49
- III.- ROL C-9441-2022, 24° Juzgado Civil de Santiago, caratulado COMUNIDAD COMPLEJO URBANISTICO PLAZA LYON/VALENZUELA ARAYA SPA, resolución de fecha 15 de septiembre de 2022, acoge procedimiento monitorio 51
- IV.- ROL C-1786-2022, 2° Juzgado Civil de Temuco, caratulado PACHECO/CLUB DEPORTES TEMUCO S.A.D.P., resolución de fecha 07 de julio de 2022, acoge procedimiento monitorio 55
- V.- ROL C-1244-2022, 1er Juzgado de Letras de La Serena, caratulado CASTILLO/OLIVARES, resolución de fecha 22 de julio de 2022, acoge procedimiento monitorio 56
- VI.- ROL C-3150-2022, 2° Juzgado Civil de Rancagua, caratulado VILLALOBOS/PICUNTUREO, resolución de fecha 24 de agosto de 2022, acoge procedimiento monitorio 58
- VII.- ROL 379-2022 (Libro civil), Ilustrísima Corte de Apelaciones de Arica, fallo de 14 de octubre de 2022, confirma sentencia apelada 59
- VIII.- ROL 49.739-2021 (Libro civil), Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, fallo de 01 de agosto de 2022, casación en el fondo, reproduce sentencia de alzada y dicta sentencia de reemplazo 61

IX.- ROL C-9554-2022, 23° Juzgado Civil de Santiago, caratulado COMUNIDAD COMPLEJO URBANISTICO PLAZA LYON/RESTAURANT JULIA LUNA PEREZ EIRL, resoluciones de fechas 13 de septiembre y 27 de septiembre de 2022, no da curso a la acción y rechaza reposición. 65

X.- ROL C-1864-2022, 2° Juzgado de Letras de San Bernardo, caratulado COLÍN/BARRERA, resolución de fecha 05 de agosto de 2022, acoge procedimiento monitorio. 67

Conclusiones 70

Índice 75

Bibliografía 79

Enlaces de interés 79

Bibliografía

- Fuenzalida Figueroa, G. -W.-N. (06 de Agosto de 2019). *Biblioteca del Congreso Nacional*. Obtenido de <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/8022/>
- López Díaz, C. (2015). *Arrendamiento de Inmuebles Urbanos*. Santiago: Metropolitana.
- Oberg Yáñez, H. (2008). El procedimiento monitorio civil. En U. d. Desarrollo, *Revista ACTUALIDAD JURIDICA N° 17* (pág. 50). Santiago: Universidad del Desarrollo.
- Ortíz - Véliz, V. (2017). ¿Por qué los arrendadores prefieren la acción de precario? En V. Ortíz - Véliz, *Revista de Derecho (Universidad de Concepción)*, volumen 85 (pág. 242). Concepción: Universidad de Concepción.

Textos legales usados

Código de Procedimiento Civil

Código Orgánico de Tribunales

Código Civil

Código Penal

Código del Trabajo

Ley 18.101

Ley 21.461

Ley 21325

Enlaces de interés respecto al arrendamiento

A continuación, se acompaña un conjunto de enlaces de iniciativas populares para dar cuenta registral de arrendatarios o usuarios morosos relacionadas con materias de arrendamiento, precario u otros afines:

<https://consultamorosos.cl/home.html>

<https://malosarrendatarios.cl/>

<https://www.zoominmobiliario.com/noticia/tres-formas-de-rastrear-a-los-arrendatarios-malos-para-pagar>

<https://uhomie.cl/>