

LEY 19.866

por Carlos Pizarro

QUE REFORMA LA LEY 18.101 SOBRE ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS, PUBLICADA EN EL *DIARIO OFICIAL* DE 11 DE ABRIL DE 2003

Antes de realizar unos breves comentarios respecto de la modificación a la ley 18.101 sobre arrendamientos de predios urbanos, quisiera dar una sumaria noticia de la evolución de la legislación en esta materia.

La legislación especial de arrendamiento de predios urbanos ha sido en gran parte asistemática, siendo determinada por la realidad y no por los criterios jurídicos más idóneos. Además, en segundo término, a partir del año 1975 con la dictación del DL 964, se intenta liberalizar el mercado para promover el arrendamiento. Es decir, a partir del año 1975 y con más énfasis en la ley 18.101 y la actual reforma, podemos constatar que las políticas legislativas en la materia se orientan a disminuir los costos de transacción que implica el contrato de arrendamiento de predios urbanos. Con esto quiero decir que a través de una legislación más liberal se busca disminuir las externalidades negativas, costos no

contratados, que enfrentaba el arrendador al amparo de la legislación anterior. Se impulsa un supuesto equilibrio contractual que permita a las partes definir el contenido del contrato sin dar preeminencia a consideraciones de índole social hasta eliminar todos los vestigios del antiguo régimen basado en el contrato dirigido. De manera tal, que podemos concluir que la reforma a la ley 18.101 se encuentra acorde con las políticas legislativas a partir del DL 964 de 1975 e impulsa una normativa conteste con el sistema económico de libre mercado.

La idea que subyace a la reforma consiste en sostener que la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, si bien liberalizó el mercado aun más que el DL 964, que mantenía restricciones a la libertad contractual, contemplaba, todavía, costos o externalidades negativas que resultaba necesario eliminar. La ley 18.101 mantenía reglas que dificultaban y obstaculizaban el mercado del arriendo inmobiliario, de manera tal, que producía una disminución de la inversión en este ámbito. La actual modificación considera que no existen razones de política social que hagan necesario mantener resguardos excesivos a favor de los arrendatarios

y, por el contrario, resultaba necesario reformar la ley 18.101 con la finalidad de dar cabida a un mercado más transparente y, sobre todo, más expedito en consonancia con el sistema económico aplicado por el gobierno.

Al considerar excesiva la protección del arrendatario se introduce una reducción del plazo de desahucio, pues dicho término permitía deterioros en el inmueble y retraso en el pago de las rentas y los servicios. Esto justifica la modificación de los plazos de desahucio que contemplaban los artículos 3 y 4 de la ley 18.101.

Según dispone el nuevo artículo 3 de la ley 18.101:

“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 los casos mencionados en el inciso anterior, 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 restitución”.

A su turno, el nuevo artículo 4, inciso primero, señala:

“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, contados desde la notificación de la demanda”.

Como se sabe, el fundamento de las normas que contemplan los plazos de desahucio ha sido siempre el evitar las presiones ilícitas a que se puede ver expuesto el arrendatario y evitar que el arrendador pueda aumentar las rentas unilateralmente utilizando como poder de negociación el posible y expedito desahucio del arrendatario. La razón esgrimida para reducir los plazos de desahucio parece incorrecta. En efecto, la dificultad para recuperar la propiedad, no tiene relación con los plazos de desahucio, sino con la dilación de los juicios y lo engorroso del procedimiento. En la práctica jurisprudencial, la recuperación del inmueble tiene lugar en caso de litigio con posterioridad al plazo establecido de desahucio o restitución. De manera tal que lo que impide una recuperación expedita del inmueble no son los plazos legales de desahucio o restitución, sino la dilación del proceso.

Mediante la reforma de los plazos de desahucio y restitución se beneficia al arrendador. Sin embargo, resulta equivocado justificar la reducción de los plazos en atención a una supuesta excesiva protección del arrendatario.

Los problemas vinculados a la restitución del inmueble tienen que ver con la existencia de un procedimiento engorroso al cual la reforma intenta poner remedio.

Por otra parte, la reforma intenta lograr una mayor celeridad en el procedimiento. Este es el objetivo principal de la reforma introducida por la ley 19.866. En efecto, nadie desconoce que los juicios de arrendamientos se habían convertido en procedimientos engorrosos, en los cuales existían importantes incentivos para litigar y dilatar el juicio por parte del arrendatario. Resultaba imperioso dar una mayor agilidad al procedimiento. Para estos efectos se introducen importantes reformas a la ley 18.101.

En primer lugar, en los contratos cuyo plazo haya sido pactado mes a mes y de duración indefinida el desahucio podrá ser judicial o por notificación personal efectuada por un notario. Esta segunda posibilidad se orienta a desjudicializar el desahucio. Sin embargo, en caso de negativa del arrendatario a restituir la propiedad deberá igualmente iniciarse un procedimiento de restitución. El problema no radica en la posibilidad del desahucio sin intervención del juez, sino en la negativa del arrendatario a restituir la propiedad. Por ende, el desahucio notarial no debiera tener mayor impacto.

En segundo lugar, la modificación al artículo 6 permite en caso que el arrendatario abandone el inmueble sin proceder a la restitución del mismo, que el arrendador solicite la entrega al tribunal competente sin forma de juicio y bastando la certificación del aban-

dono por un ministro de fe. Este último debe levantar acta del estado del inmueble, la cual deberá ser remitida al tribunal.

En tercer lugar, se introducen importantes modificaciones al artículo 8 de la ley 18.101, que establece el procedimiento aplicable a los juicios de desahucio, terminación del arrendamiento, restitución de la propiedad por cumplimiento del plazo, restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador, de indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

La reforma establece un procedimiento oral, sin perjuicio que las partes puedan presentar minutas escritas. Una vez presentada la demanda, la resolución del tribunal fijará la audiencia para el quinto día hábil después de la última notificación.

La notificación de la demanda, según disponía el artículo 8, debía efectuarse conforme al artículo 553 inciso primero del *Código de Procedimiento Civil*. Sin embargo, la reforma agrega que

“para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo *Código*, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponde al inmueble arrendado”.

No tiene relevancia si el arrendatario ocupa actualmente el inmueble, la notificación es válida al efectuarse en dicho domicilio. Se trata de una cláusula

de estilo utilizada en los contratos de arriendo celebrados por intermedio de corredores de propiedades y que ahora queda establecida en la ley.

La audiencia tendrá lugar con la parte que asista y deberá llamarse a conciliación una vez practicada la relación verbal de la demanda y la contestación. En la misma audiencia, en caso de no llegarse a conciliación, el juez deberá fijar los puntos de prueba y se procederá a la recepción de la misma. Se trata, por lo tanto, de una audiencia de discusión, conciliación y prueba, reconociendo al demandado la posibilidad de reconvenir. Si el arrendatario reconviene, el arrendador podrá contestar en la misma audiencia o solicitar que una nueva audiencia dentro de los cinco días siguientes, para proceder a la contestación de la demanda reconventional y la recepción de la prueba que se ofrezca.

La reforma al procedimiento resulta justificada, por una parte, no perjudica ni desmejora la situación del arrendatario y, por otra, posibilita una mayor agilidad del procedimiento que permita evitar las demoras en la restitución de los inmuebles arrendados. El arrendador podrá obtener la restitución de la propiedad con un menor costo para él y para el sistema judicial, al tener que disponer de menos recursos para las audiencias en los juicios de arrendamiento que se reducirán considerablemente.

En el evento que el tribunal estime que no existen puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a oír sentencia.

Además, en caso de que el demandado pretenda indemnizaciones y haga

valer el derecho legal de retención en conformidad al artículo 1937 del *Código Civil*, dicha demanda deberá realizarse en la misma audiencia y el juez resolverá en la sentencia definitiva.

También se reduce el plazo de suspensión que permite el artículo 13 de la ley aplicable a los juicios de arrendamiento y de comodato precario. El antiguo artículo 13 contemplaba un plazo máximo de seis meses, el cual fue reducido a treinta días.

El legislador redujo, además, el plazo para intentar nuevamente las acciones en caso de rechazo del desahucio o la restitución. Actualmente podrá intentar las acciones habiendo transcurrido el plazo de seis meses desde que ha quedado ejecutoriada la sentencia.

La introducción de un nuevo artículo 23 bis permite al arrendador que pretenda hacer efectivo el derecho legal de retención solicitar a cualquier funcionario policial en conformidad al artículo 598 del *Código de Procedimiento Civil* impedir que se saquen del inmueble los objetos de la propiedad arrendada, lo que podrá extenderse por un plazo máximo de dos días, salvo que una vez transcurrido el plazo el arrendador exhiba copia autorizada de la orden de retención emanada del tribunal competente.

Por último, se agrega un numerando tercero al artículo 24, el cual establece la sanción de multa al arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.

Un tema pendiente y que afecta, esta vez a los arrendatarios, es la garantía al

momento de celebrarse el contrato de arrendamiento. Resulta bien difícil obtener la restitución del denominado “mes de garantía”. Además, éste no siempre se restituye reajustado. No pocas veces el arrendador o corredor de propiedades imputa gastos con la finalidad de restituir sólo una parte de la garantía.

En suma, una reforma necesaria ante las distorsiones que se habían generado en el procedimiento aplicable al arrendamiento de predios urbanos. Habrá que esperar, sin embargo, su aplicación y efectividad en los Tribunales de Justicia.