

Santiago, Julio del 2022

INFORME NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTO N°21.461

El presente informe ha sido elaborado por **DS (Chile) Abogados** a fin de dar a conocer -someramente- a nuestros clientes, algunos de puntos relevantes de las nuevas disposiciones que establece la denominada Ley “**Devuélvame mi Casa**”, publicada en el Diario Oficial con fecha 30 de junio de 2022, bajo el N°21.461, la que a su vez modifica la Ley N°18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos. A saber:

I. Problemas que intenta resolver la nueva Ley.

Como es de conocimiento público, antes de la entrada en vigencia de esta nueva ley, que reforma de la ley de arrendamiento anterior, el problema de los arrendatarios -morosos- en el pago de sus rentas y el de aquellos que se negaban a devolver el inmueble arrendado (u ocupado), se hacía realmente complejo para los arrendadores.

En efecto, frente a la negativa de pago o devolución del inmueble por parte del arrendatario, necesariamente debía judicializarse¹ la cobranza y solicitud de restitución del inmueble, y para ello existía un solo proceso que, pese a llamarse -sumario-, podía durar muchos meses e incluso años sin llegar a los resultados esperados, además de ser innecesariamente complejo y costoso en su tramitación.

Estos problemas, que no fueron solucionados por la ley anterior (18.101), que paradójicamente se creó para proteger los intereses de la parte que se pensaba más débil: el arrendatario, se fueron incluso incrementando en el tiempo, especialmente en los últimos dos años debido a la crisis sanitaria (COVID-19) que aún nos aqueja.

Como consecuencia necesaria de lo anterior, por un lado, fueron aumentado considerablemente los casos en que los arrendatarios derechamente dejaron de pagar sus rentas, o los casos en que sólo pagaban una parte de ésta y, por otro, y producto de esto mismo, aumentó también considerablemente (aún más) la demora en la tramitación de las causas en el Poder Judicial, haciéndose casi imposible o muy difícil y caro obtener resultados positivos en plazos razonables.

Es en este contexto en que la Ley 21.461, asumiendo que hoy el contratante más débil ya no es el arrendatario, viene a -intentar- dar mayor celeridad a los procesos judiciales de desahucio y término de contrato por no pago de rentas, haciendo extensiva además su aplicación al precario, es decir, a los casos de ocupación de inmuebles sin contrato alguno.

En fin, más allá de la eficacia que pueda representar esta ley para la solución real de los problemas reseñados, cuestión que sólo podremos conocer con su aplicación práctica en el tiempo, entre las principales novedades que podemos destacar, mencionamos las siguientes:

1 Según informe de la Excm. Corte Suprema, se presentan más de 15.000 juicios de arrendamiento al año.

a. Restitución anticipada del inmueble arrendado por daños imputables al arrendatario.

El nuevo numeral 7 bis incorporado en el artículo 8° de ley 18.101, establece lo siguiente:

“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 del juicio no lo condenare a su restitución.”.

Como puede apreciarse, el artículo citado **incorpora una -especie- de medida precautoria de restitución** de inmueble, recogiendo en parte los requisitos del “fummus boni iuris” y el “periculum in mora”, toda vez que exige a lo menos una -presunción grave- del derecho que se reclama, relacionado al peligro en la demora en la restitución del inmueble por el deterioro del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, la solicitud de restitución anticipada del inmueble cuenta con requisitos bastante restringidos, ya que la presunción grave que se debe acreditar se refiere exclusivamente al hecho de haberse destruido parcialmente el inmueble arrendado o haber quedado éste inutilizado para su uso por culpa del arrendatario.

Por lo tanto, no procedería esta especie de medida precautoria de restitución anticipada de inmueble por el simple no pago de rentas, que es el caso de mayor ocurrencia.

Adicionalmente, además de los requisitos anteriores, el inciso final del artículo citado faculta al juez a exigir caución al demandante, con el objeto de asegurar la indemnización al arrendatario, cuando la demanda de finalmente sea rechazada.

b. Nuevo Procedimiento -Monitorio- de Cobro de Rentas y Restitución del Inmueble.

Este -nuevo- procedimiento, incorporado mediante el nuevo Título III bis, artículos 18-A al 18-K, constituye la mayor novedad que trae esta reforma, ya que se crea como un proceso extremadamente ágil y eficiente para cobrar las rentas adeudadas derivadas de un contrato de arrendamiento, en conjunto con la restitución del inmueble.

En este nuevo proceso monitorio, el escrito de demanda, además de cumplir con los requisitos propios de una demanda, deberá contener una relación precisa y detallada de las rentas adeudadas, pudiendo el demandante, además, exigir el pago de deudas de gastos comunes y deudas de consumo, tales como agua, electricidad, gas, etc., Todo, con los intereses y costas que correspondan.

Adicionalmente, en la demanda monitoria deberá solicitarse expresamente que se requiera al deudor para que pague el total de las rentas de arrendamiento y de consumo adeudadas, así como las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, dentro del plazo de 10 días corridos contados desde su notificación.

Si la demanda monitoria cuenta con todos los requisitos antes descritos y el arrendatario moroso no paga -todo- dentro del plazo indicado, o no deduce oposición, **se acogerá la demanda sin más trámite**, condenándolo al pago de las deudas señaladas, además de decretar el lanzamiento del arrendatario del inmueble.

El lanzamiento del arrendatario moroso se concretará en el plazo **no superior a 10 días hábiles**, contados desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria.

Sin perjuicio de lo anterior, el procedimiento monitorio terminará si dentro del mismo plazo de 10 días corridos, el arrendatario moroso paga íntegramente la deuda reclamada. Si el pago fuere solo parcial, seguirá adelante el proceso con la deuda restante. La resolución que se pronuncie sobre -la oposición- del deudor será apelable en el solo efecto devolutivo¹.

Como se señaló, el arrendatario moroso podrá deducir -oposición- por escrito a la demanda monitoria, dentro del plazo ya indicado, debiendo acompañar todos los documentos y medios de prueba de los que piensa hacerse valer.

Esta oposición será -calificada- por el juez correspondiente, y si estima que la oposición o los medios de prueba incorporados carecen de -fundamento plausible-, la rechazará de plano decretando que se siga adelante con el procedimiento monitorio.

En caso contrario, es decir, si el juez estima que la oposición del demandado es fundada, declarará terminado el procedimiento monitorio, dejando sin efecto la resolución que lo condenó al pago de las rentas señaladas, además del lanzamiento del arrendatario. Al ocurrir esto, el demandante necesariamente deberá presentar una nueva demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y desahucio, mediante el procedimiento sumario de la ley de arrendamiento, el que estará limitado a los antecedentes acompañados por ambas partes en el proceso monitorio terminado.

c. Situación de la Acción de Precario.

El artículo 18-K del nuevo Título III bis referido, establece la posibilidad de aplicar las normas del procedimiento monitorio del numeral anterior a la acción de precario establecida en el artículo 2195 del Código Civil, esto es: la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

1 Única resolución apelable en este proceso.

Si bien habrá que esperar para ver cómo se aplicará esta especial situación en los Juzgados Civiles, por el momento debemos entender que se podrá presentar una demanda de precario solicitando la restitución inmediata del inmueble ocupado, aprovechando los breves plazos que otorga esta reforma, teniendo en especial consideración que es bastante frecuente que, en este tipo de casos, los ocupantes se encuentren rebeldes (ausentes) durante la prosecución del juicio.

Como es lógico, en este caso no se podrán cobrar rentas insolutas de arrendamiento, ya que en el precario no existe contrato. Sin perjuicio de lo anterior, aunque no lo dice expresamente, la norma parece abrir la posibilidad de poder cobrar las deudas por concepto de servicios básicos no pagados, así como los de gastos comunes impagos si existieren.

II. Condición (o beneficio) final.

Finalmente el art. 20 de esta reforma, señala un beneficio para el arrendador, estableciendo que si los contratos de arriendo han sido autorizados ante notario, este antecedente -será suficiente- para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.

Para el caso contrario, esto es, 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.

III. Vigencia.

Como toda norma procesal, esta reforma comenzó a regir, para todo procedimiento que se inicie a partir de su publicación en el Diario Oficial, esto es, desde el 30 de junio de 2022.

CONTACTOS

SAMUEL BUZETA P.

Socio Área Litigios
sbuzeta@dsabogados.cl

MARIO ZEPEDA E.

Director Área Litigios
mario.zepeda@
dsabogados.cl

DIEGO VÁSQUEZ C.

Abogado Área Litigios
dvasquez@dsabogados.cl

GONZALO ALARCÓN S.

Abogado Área Litigios
galarcon@dsabogados.cl

DS ABOGADOS

Andrés Bello 2233, Oficina 501

Providencia

+562.32.45.45.00

www.dsabogados.cl

santiago@dsabogados.cl

Paris

+33.1.53.67.50.00
courrier@dsavocats.com

Bordeaux

+33.5.57.99.74.65
bordeaux@dsavocats.com

Lille

+33.3.59.81.14.00
lille@dsavocats.com

Lyon

+33.4.78.98.03.33
lyon@dsavocats.com

Reunion

+33.2.62.50.99.10
reunion@dsavocats.com

Barcelona

+34.93.518.01.11
info@ds-ovslaw.com

Madrid

+34.91.533.53.08
info@ds-ovslaw.com

Bruselas

+32 2286 80 33
bruxelles@dsavocats.com

Milan

+39.02.29.06.04.61
milan@dsavocats.com

Stuttgart

+49.711.16.26.000
info@ds-graner.com

Quebec

+1.418.780.4321
info@dsavocats.ca

Montreal

+1.514.360.4321
info@dsavocats.ca

Toronto

+1.647.477.7317
info@dsavocats.ca

Vancouver

+1.604.669.8858
info@dsavocats.ca

Ottawa

+1.613.319.9997
info@dsavocats.ca

Buenos Aires

+54 11 48 08 91 73
info@dsbuenosaires.com.ar

Lima

+511 7156546
contacto@dscasahierro.pe

Beijing

+86.10.65.88.59.93
beijing@dsavocats.com

Guangzhou

+86.20.81.21.86.69
guangzhou@dsavocats.com

Shanghai

+86.21.63.90.60.15
shanghai@dsavocats.com

Ho Chi Minh City

+84.8.39.10.09.17
dshochiminh@dsavocats.com

Singapore

+65.62.26.29.69
singapore@dsavocats.com

DS Consulting Afrique - Dakar

+221.77.255.68.18
dakar@dsconsultingafrique.com

Cooperación

DS Squaris Union Européenne

+32 2286 80 38
secretariat@squaris.com

Santiago

Andrés Bello 2233, Oficina 501
Providencia
+562.32.45.45.00
santiago@dsabogados.cl