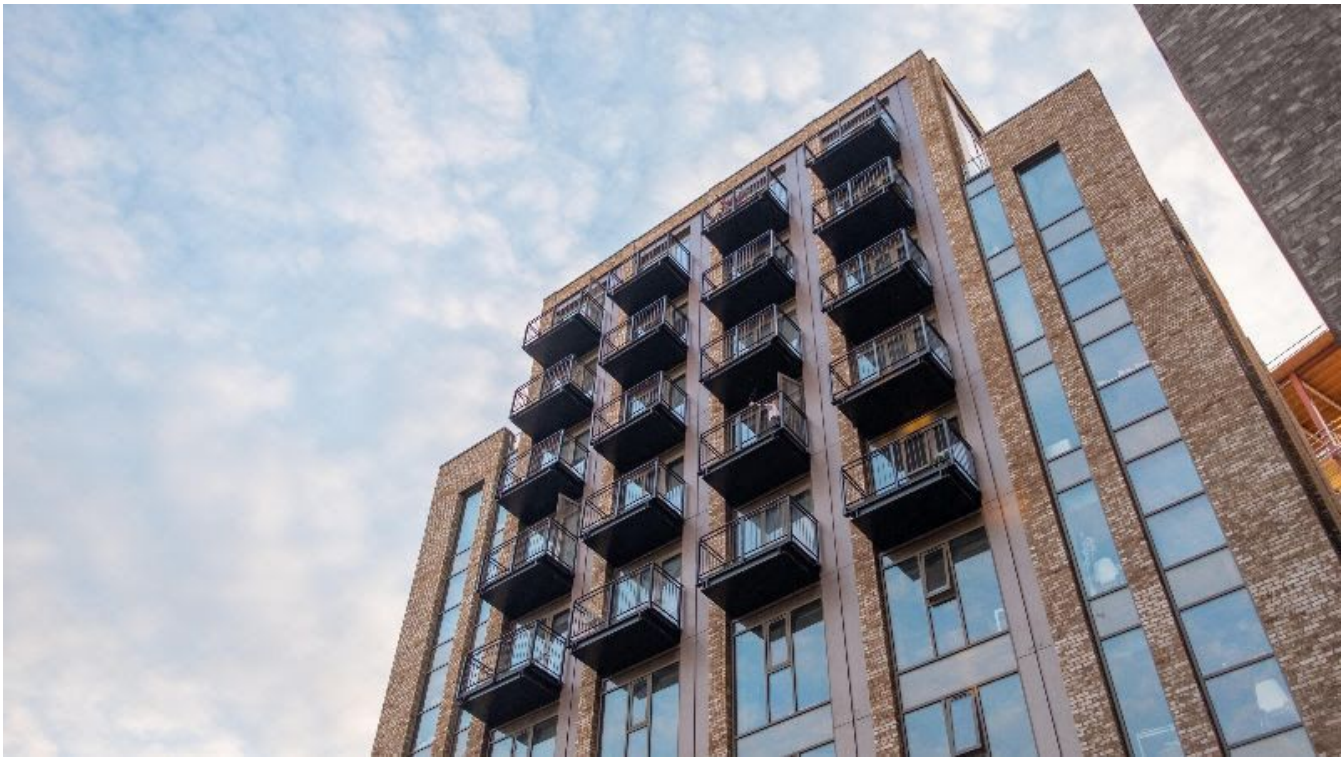
Alerta Legal: Proyecto de Ley que modifica la Ley N°. 18.101 sobre arrendamientos de predios urbanos



07 de Abril, 2022 | *Por* Bernardita Doren *y* Teresita María González

Con fecha 6 de abril de 2022, la Cámara de Diputados remitió al Presidente de la República el texto aprobado por el Congreso Nacional de Chile el proyecto de ley, conocido como “Devuélveme mi casa”, que modifica la Ley N° 18.101 que fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos 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 (Boletín N° 12.809-07), en adelante el “Proyecto”.

El Proyecto busca resolver a una problemática que se ha vuelto cada vez más común en Chile, reforzando los derechos del propietario para que, a través de un procedimiento más expedito, se logre la restitución de la propiedad arrendada que mantenga rentas morosas, impagas, o bien, que haya sido ocupada sin título alguno.

Con el procedimiento judicial actual, el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y restitución de una propiedad en el contexto de un arrendamiento, puede tardar en promedio alrededor de siete meses.

Algunas de las principales modificaciones a la Ley N° 18.101 que contempla el **Proyecto**:

1) Se incorpora la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles, que permite al Juez sustanciador del juicio de término de contrato de arrendamiento, **ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado**, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario. Para ello solo sería necesario acreditar la existencia de presunción grave del derecho que se reclama.

El Juez, cuando lo estime necesario, podrá exigir caución al demandante con cargo a la cual se indemnizará al arrendatario demandado de los perjuicios que se deriven del lanzamiento, si finalmente la sentencia definitiva no lo condenare a restituir el inmueble objeto del arriendo.

2) Se crea un **"Procedimiento Monitorio para Cobro de Rentas de Arrendamiento"**, donde se establece que frente a la solicitud del arrendador al arrendatario de pago de rentas de arrendamiento y las cuentas de gastos comunes y de consumo, si el arrendatario no pagare en el plazo máximo de 10 días, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y se materializaría el lanzamiento en la forma prevista en la ley.

Se establece que las normas del referido Procedimiento Monitorio no serán aplicables bajo la vigencia de alguno de los estados de excepción constitucional establecidos en la actual Constitución.

3) El Proyecto modifica el artículo 20 que señala que en los contratos regidos por la Ley N° 18.101 y que no consten por escrito, se presumiría que la renta será la que declare el arrendatario. El Proyecto dispone que en caso de que los contratos de arrendamiento no consten por escrito, **se presumirá que la renta es el monto consignado en los depósitos o documentos de pago por al menos 3 meses consecutivos**, en caso de que estos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.

Junto con ello, se establece que los contratos de arrendamiento que consten por escrito, serán autorizados 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.

4) Por último, el **comodato precario** ya no se sustanciará bajo las reglas del procedimiento sumario, sino que bajo las normas del "Procedimiento Monitorio para Cobro de Rentas de Arrendamiento" indicado en el número 2) anterior.

	Contactos: Para más información, por favor contactar a: Bernardita Doren Counsel bdoren@dlapiper.cl

**Este reporte provee de información general sobre ciertas cuestiones de carácter legal o comercial en Chile, y no tiene por fin analizar en detalle las materias contenidas en éste, ni tampoco está destinado a proporcionar una asesoría legal particular sobre las mismas. Se sugiere al lector buscar asistencia legal antes de tomar una decisión relativa a las materias contenidas en el presente informe. Este informe no puede ser reproducido por cualquier medio o en parte alguna, sin el consentimiento previo de DLA Piper Chile SpA. (c) DLA Piper Chile SpA 2022.*