

NUEVA LEY SOBRE ARRENDAMIENTO (21/04/2003)

**MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY N° 19.866
PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE 11 DE ABRIL DE 2003.**

Espíritu de la modificación.

Artículos de nueva ley N° 19.866. (incluye referencias a ley antigua 18.101).

Aplicación de la nueva ley a contratos existentes.

Espíritu de la modificación.

En su parte medular, la normativa, respondiendo a la preocupación más importante que tienen los arrendadores de recuperar sus viviendas lo más pronto posible, acorta los plazos de gracia para la restitución de los inmuebles en caso de no pago del arriendo, simplifica el trámite judicial y acota las prerrogativas del juez que en la ley antigua (18.101) favorecían al inquilino que debe abandonar la propiedad. Con las modificaciones deberían bajar también las probabilidades de fuga del arrendatario moroso, ya que entrega a Carabineros la facultad de retenerlo dos días o hacer que el vehículo en que se llevaba sus pertenencias vuelva y sea descargado.

Aplicación de la nueva ley a contratos existentes.

Los cambios introducidos no tienen efecto retroactivo, es decir, que no pueden acogerse a la nueva normativa los contratos vigentes hasta hoy. Esto significa que las demandas de arrendamiento notificadas bajo el imperio de la ley 18.101 (antigua) deben continuar su tramitación conforme a ésta. Sí pueden acogerse los contratos posteriores y las demandas en curso que no hayan sido notificadas al momento de entrar en vigor. Las demandas de arrendamiento notificadas bajo el imperio de la nueva ley y respecto de un contrato celebrado bajo el imperio de la ley antigua se regirán en todo lo relativo al procedimiento (forma) por la ley nueva. Sin embargo, en todo lo relacionado con los derechos y obligaciones emanados del contrato de arrendamiento, deberán regirse por la ley antigua, pues en todo contrato se entienden incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración.

MINISTERIO DE JUSTICIA SUBSECRETARIA DE JUSTICIA

LEY NUM. 19.866 MODERNIZA LA NORMATIVA REGULADORA DE LOS ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente Proyecto de ley:

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

1.- Agrégase al artículo 2º el siguiente número 6, nuevo:

"6.- Las viviendas regidas por la ley N° 19.281."

[Comentario o referencia a ley antigua.](#)

[El artículo dos se refiere a los bienes raíces en que no es aplicable la ley.](#)

2.- Reemplazase el artículo 3º, por el siguiente:

"Artículo 3º.- 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."

Comentario o referencia a ley antigua

"Artículo 3º.- En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y a los de duración indefinida el arrendador sólo podrá ponerles término mediante desahucio judicial.

En los casos en que se refiere el inciso anterior, el plazo de desahucio será de cuatro meses, contados desde la notificación de la demanda, y se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble. Pero dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de doce 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.

3.- En el inciso primero del artículo 4º, reemplazase la expresión "cuatro meses" por "dos meses".

Comentario o referencia a ley antigua.

Se refiere al plazo para la restitución del inmuebles desde la notificación de la demanda para los contratos de plazo fijo que no exceda de un año.

4.- En el artículo 6º, agrégase el siguiente inciso segundo, nuevo:

Comentario o referencia a ley antigua.

El artículo 6 se refiere las obligaciones del arrendatario desde que termina el arrendamiento por expiración del tiempo estipulado para su duración hasta la restitución del inmueble.

"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."

5.- Reemplázase el artículo 8º por el siguiente:

"Artículo 8º.- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se regirán por las reglas siguientes:

- 1) El procedimiento será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen. Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación;
- 2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que

corresponda al inmueble arrendado;

3) En la 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;

4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a conciliación;

5) 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 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 presente artículo. En ambos casos, la reconvencción será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal;

6) 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.

Si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia.

Si se hubiere deducido demanda reconvenccional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los 5 días siguientes, a objeto de proceder a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad a lo establecido en el presente artículo. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiere ser rendida en el acto;

7) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia;

8) Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla;

9) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.

Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.

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, y

10) 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 tributarias mensuales."

[Comentario o referencia a ley antigua.](#)

[El cambio del artículo 8 completo tiende agilizar los juicios .](#)

6.- Reemplazase en el artículo 9º la frase "artículo 683 del Código de Procedimiento Civil" por "artículo anterior".

7.- Sustituyese en el inciso segundo del artículo 13 las expresiones "seis meses" por "treinta días".

[Comentario o referencia a ley antigua.](#)

[Artículo 13: El cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios a que se refiere este Título 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 seis meses.

8.- Suprímese en el artículo 15 la frase "y apreciará la prueba en conciencia en todos los juicios a que se refiere este Título".

Comentario o referencia a ley antigua.

Artículo 15: El tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá decretar los medios probatorios que estime pertinentes y apreciará la prueba en conciencia de todos los juicios a que se refiere el Título.

9. - En el artículo 16, reemplácese las palabras "un año" por "seis meses".

Comentario o referencia a ley antigua.

Artículo 16: Si se declarare sin lugar el desahucio o la restitución. El actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurrido un año 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.

10.- Suprímese en el artículo 17 la frase "y a los de subdelegación".

Comentario o referencia a ley antigua.

Artículo 17: 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 y a los de subdelegación.

11.- Intercálase, a continuación del artículo 23, el siguiente artículo nuevo:
"Artículo 23 bis.- Para los efectos del artículo 1.942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil."

12.- Modifícase el artículo 24, de la siguiente manera:

Comentario o referencia a ley antigua.

Se refiere a multas, entre una y sesenta unidades de fomento, que podrán ser sancionadas por el juez.

- a) Reemplázanse al final del numeral 1, la conjunción "y" y la coma (,) que la precede, por un punto y coma (;);
- b) Sustitúyese el punto final del numeral 2, por la conjunción "y", precedida de una coma (,), y
- c) Agrégase el siguiente número nuevo:

"3. El 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."

Artículo 2º.- Sustitúyese el texto del decreto con fuerza de ley N° 216, de 1931, por el siguiente:

"Artículo único.- El propietario u ocupante a cualquier otro título de una vivienda, para cambiar su domicilio, deberá obtener un salvoconducto de la unidad de Carabineros correspondiente, que acredite el lugar de su domicilio actual y señale el lugar al cual se trasladará.

Para otorgar el salvoconducto, si quien deja el inmueble es el propietario, Carabineros le solicitará antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará que exhiba los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre. Si quien se trasladará no es el propietario, deberá presentar la autorización de éste o de quien hubiera recibido la tenencia del inmueble, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento correspondiente al último mes, así como las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble.

Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza si no se hubiere dado cumplimiento a las disposiciones precedentes. Sin perjuicio de ello, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local.".

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 7 de abril de 2003.- RICARDO LAGOS ESCOBAR, Presidente de la República.- Luis Bates Hidalgo, Ministro de Justicia.- José Miguel Insulza Salinas, Ministro del Interior.- Jaime Ravinet de la Fuente, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Saluda atentamente Ud., Jaime Arellano Quintana, Subsecretario de Justicia.