

El presente reporte tiene como finalidad revisar las modificaciones de la Ley 21.461 que incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento e introduce cambios a la Ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

Las principales incidencias de la modificación legal radican en la incorporación de una nueva medida precautoria, un procedimiento monitorio para cobrar las rentas de arrendamiento y cuentas adeudadas, más la restitución del inmueble arrendado, entre otras materias de incidencia al momento de la tramitación y resolución que son las que sistematizaremos a partir de los siguientes números.

LEY 21.461

INCORPORA MEDIDA
PRECAUTORIA DE RESTITUCIÓN
ANTICIPADA DE INMUEBLES
Y ESTABLECE PROCEDIMIENTO
MONITORIO DE COBRO DE
RENTAS DE ARRENDAMIENTO

INCORPORACIÓN DE MEDIDA PRECAUTORIA: “RESTITUCIÓN ANTICIPADA DEL INMUEBLE”

El **Art. 1 N° 1 de la Ley 21.461** incorpora un número 7 bis, al artículo 8 de la Ley 18.101, que consagra la posibilidad de pedir, como medida precautoria, la restitución anticipada del inmueble sujeto a la siguiente regulación:

- De acuerdo al Art. 8, en relación al **Art. 7 de la Ley 18.101**, es aplicable a todos los juicios relativos a los contratos de arrendamiento y, en particular, respecto de:
 - Desahucio;
 - Terminación del arrendamiento;
 - Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
 - 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 solicitud de restitución anticipada del inmueble es a solicitud del demandante y la resolución además debe considerar lo que se haya obrado en la audiencia, siendo necesaria demostrar, como en toda medida precautoria, la existencia de una presunción grave del derecho que se reclama.
- Se puede ordenar el auxilio de la fuerza pública si se estima necesario.
- En aquellos casos en que se esté demandando la terminación del contrato de arrendamiento y restitución del inmueble, se debe estar alegando como causa el “... haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado”.
- Se puede exigir al demandante que caucione para efectos de indemnizar en caso que, en definitiva, el lanzamiento no se produzca y ello genere perjuicios al demandado.

NUEVO PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA EL COBRO DE LAS RENTAS DE ARRENDAMIENTO

Es el **Art. 1 N° 3 de la Ley 21.461**, el que establece el procedimiento monitorio referido, al incorporar un **Título III bis a la Ley 18.101**, regulándolo en los siguientes términos:

I PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA MONITORIA

De acuerdo al **Art. 18 A de la Ley 18.101**, el procedimiento monitorio se inicia con la interposición de la demanda cuya finalidad es el cobro de las rentas de arrendamiento adeudadas y, como consecuencia de ello, la restitución del inmueble objeto del contrato.

I.1 REQUISITOS DE LA DEMANDA MONITORIA. ROL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El mismo **Art. 18 A de la Ley 18.101**, establece que los requisitos que debe cumplir la demanda son:

- El nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario.
- 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;
- Forma, fecha y lugar en que hubiesen sido contraídas las deudas.
- 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.
- Dentro del petitorio de la demanda, se debe pedir, en caso de que el deudor no pague o no compareciere o no formulare oposición, que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el **artículo 18-C** (“...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”), y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.
- Finalmente, se establece como obligación para el demandante, acompañar en su escrito de postulación “...**todos los antecedentes que le sirvan de fundamento**”.

Cabe señalar que el inciso final del **Art. 18 B de la Ley 18.101** señala que para el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas de arrendamiento, y las de desahucio y restitución, el fundamento común debe ser el no pago de las rentas de arrendamiento y las cuentas de consumo del inmueble, así como los gastos comunes que se puedan adeudar.

El **Art. 1 N° 4 de la Ley 21.461**, modifica el **Art. 20 de la Ley 18.101**, estableciendo normas especiales sobre los contratos de arrendamiento sobre predios urbanos, señalando que:

- En aquellos que consten por escrito, las firmas de las partes deberán ser autorizadas por un notario público.
- En el momento de la firma, el notario debe solicitar los títulos del arrendador para ceder el inmueble.
- Cumplido lo anterior, el contrato constituye “antecedente suficiente” para ejercer la demanda monitoria.

Tal como señala este subtítulo, el tribunal tiene un rol importante en relación al control de admisibilidad de la demanda monitoria, tal como está señalado en los **Arts. 18, letras A y B, de la Ley 18.101** distinguiendo las siguientes situaciones:

I.2

CONTROL DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA MONITORIA Y EFECTOS DE LA DECLARACIÓN JUDICIAL

HIPÓTESIS LEGAL	ACTIVIDAD DEL TRIBUNAL	OTROS EFECTOS
Demanda se presenta sin cumplir con los requisitos formales previstos en la ley.	<ul style="list-style-type: none"> • Dispone se subsanen los defectos en un plazo no superior a 10 días. 	Apercibimiento, bajo el solo ministerio de la ley, de tener por no presentada la demanda y el archivo de los antecedentes.
El tribunal no puede admitir a tramitación la demanda por: <i>“...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”.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Declara de plano la situación que le afecta, siempre que conste manifiestamente en el expediente o se funde en hechos de pública notoriedad. • En todo caso, el tribunal debe expresar el fundamento de su decisión. 	
El tribunal estima que la demanda cumple con los requisitos legales.	<ul style="list-style-type: none"> • El tribunal acoge la demanda y ordena requerir de pago al deudor para que cumpla su obligación en el plazo de 10 días corridos. • La resolución se dicta bajo el apercibimiento de que <i>“...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”.</i> 	<p>La demanda no es susceptible de ampliación alguna (salvo casos previstos en la misma ley).</p> <p>La resolución que se dicta, tiene fuerza de sentencia definitiva firme y sirve de título suficiente para ser ejecutada.</p>

La resolución que declara inadmisibile una demanda monitoria solo es susceptible del recurso de reposición.

Además, así se haya declarado inadmisibile la demanda monitoria, ello no priva al acreedor de demandar la obligación en procedimiento declarativo y lato conocimiento.

I.3

NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA MONITORIA

De acuerdo al **Art. 18 D de la Ley 18.101**, la resolución que recae sobre la demanda monitoria podrá notificarse de acuerdo a las reglas del **inciso primero del art. 553 del Código de Procedimiento Civil**, es decir, haciendo aplicación del Título VI del Libro I del mismo cuerpo legal con las siguientes precisiones:

- Ante la notificación de acuerdo al **Art. 44 del Código de Procedimiento Civil**, se presume de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado.
- El primer requerimiento de pago se entiende efectuado en el momento en que se practica la notificación.
- El segundo requerimiento de pago se entiende efectuado 5 días después de practicada la notificación.
- Los dos requerimientos se entienden verificados por el solo ministerio de la ley.

I.4

ACTITUDES DEL DEMANDADO MONITORIO EN ESTE CONTEXTO

Una vez notificado, el demandado monitorio puede asumir las siguientes actitudes:

1.- Puede pagar totalmente la deuda (incluidos intereses y costas), antes del vencimiento del plazo para oponerse al cobro, lo que tiene como efecto el término del procedimiento.

2.- Si en la hipótesis anterior, el pago que se hace es parcial, el procedimiento continúa por la parte de la deuda que no se haya solucionado.

3.- Puede, en el plazo de 10 días, formular oposición a la demanda monitoria, en los siguientes términos formales:

- La oposición debe presentarse por escrito.
- En el caso de ser más de un deudor, el plazo de oposición es común, contándose el de mayor extensión para alguno de los deudores desde la fecha de su notificación.
- Debe señalarse los fundamentos de hecho y derecho de las alegaciones y/o excepciones interpuestas.
- Deben acompañarse los documentos que en ese momento estén en poder del arrendatario y además, deben indicarse los otros medios de prueba de los que se valdrá en el futuro juicio declarativo. Esta es la oportunidad procesal, precluyendo la posibilidad de que el demandado monitorio pueda aportar medios probatorios durante el desarrollo del juicio declarativo.

Formulada la oposición, el juez podría desestimarla y seguir adelante con el procedimiento monitorio, en las siguientes hipótesis:

- Las alegaciones o excepciones deducidas y/o los medios de prueba señalados, se estima que carecen de fundamento plausible.
- Los antecedentes presentados no consideran los fundamentos de hecho y derecho, y/o no se acompañan los medios de prueba en los términos regulados.

4.- En el término de oposición, el deudor solo deduce alguna/s excepción/es dilatoria/s de las previstas en el [Art. 303 del Código de Procedimiento Civil](#), lo que se sujeta a las siguientes reglas:

- Se debe conferir traslado al demandante.
- Recibe tramitación incidental.
- Si se acoge una excepción dilatoria, debe ordenarse la subsanación del defecto de ser esto posible.
- Si no es subsanable el defecto, se pondrá término al procedimiento monitorio.
- Si se rechazan las excepciones, se le condenará al pago de la obligación y continuará el procedimiento.
- Debe resolverse en el plazo de 3 días desde que concluye la tramitación incidental.

5.- En el término de oposición, ésta se deduce fundada en otro tipo de excepciones:

- El tribunal debe poner término al procedimiento monitorio y de pleno derecho queda sin efecto lo resuelto.
- Sin perjuicio de lo anterior, la oposición en estos términos, tiene por efecto delimitar el objeto del juicio declarativo posterior que quiera iniciar el demandante, pudiendo discutirse solo sobre la existencia de la obligación y las alegaciones/excepciones interpuestas por el demandado.

II RESOLUCIÓN Y SISTEMA DE IMPUGNACIÓN PREVISTO

Solo es apelable, y en el solo efecto devolutivo, la resolución que se pronuncia sobre la oposición del deudor o demandado monitorio.

III APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO MONITORIO A HIPÓTESIS DIVERSAS

De acuerdo al [Art. 18 K de la Ley 18.101](#), las normas sobre procedimiento monitorio que se han descrito en los números anteriores, son aplicables a las acciones de comodato precario para restitución de un inmueble y a la acción de precario contemplada en el [Art. 2195 del Código Civil](#).