

OFICIO N° 254 - 2019

INFORME PROYECTO DE LEY N° 51-2019

Antecedente: Boletín N° 12.809-07

Santiago, doce de noviembre de 2019

Por Oficio N° 119 (CONST.) del Abogado Secretario de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento de la Cámara de Diputados, señor Patricio Velásquez Weisse conforme a lo dispuesto por los incisos primero y segundo del artículo 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se solicitó la opinión de la Corte Suprema sobre el proyecto del ley que “Modifica el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles, en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato” (Boletín 12.809-07).

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión de cuatro de noviembre en curso, presidida por su titular señor Haroldo Brito Cruz, e integrada por los ministros señores Muñoz G., Künsemüller y Silva G., señoras Maggi, Egnem y Sandoval, señores Cisternas y Blanco, señora Chevesich, señor Aránguiz, señora Muñoz S., señores Valderrama y Dahm, señora Vivanco y señor Silva C., acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

AL ABOGADO SECRETARIO

DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN Y JUSTICIA

DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS,

SEÑOR PATRICIO VELÁSQUEZ WEISSE

VALPARAÍSO



“Santiago, doce de noviembre de dos mil diecinueve.

Vistos y teniendo presente:

Primero: El Abogado Secretario de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento de la Cámara de Diputados, señor Patricio Velásquez Weisse, mediante oficio N° 119 (CONST.), de fecha 27 de enero de 2019 -sic- , ha solicitado el informe de esta Corte Suprema respecto del proyecto de ley que “Modifica el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles, en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato” (Boletín 12.809-07), todo ello de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional

Segundo: Opiniones previas emitidas por esta Corte Suprema

Antes de efectuar el análisis de la propuesta correspondiente, es necesario consignar que la Corte Suprema ha emitido opinión sobre materias relativas a la tramitación de lanzamiento provisorio del arrendatario, a propósito del proyecto de ley sobre “arrendamiento de predios urbanos” (Boletín N° 12.797-07), iniciado por moción el 24 de julio de 2019, el cual tenía como objetivo agilizar y facilitar la recuperación judicial de inmuebles a los arrendadores ante el incumplimiento de arrendatarios en el pago de las rentas, y con ello equilibrar una relación que actualmente supone desventajas para los primeros en beneficio de los segundos.

Dicho proyecto de ley buscaba establecer la figura del lanzamiento provisorio del arrendatario, incorporándola como una de las medidas que el juez podría decretar en la audiencia de conciliación, contestación y prueba que contempla el procedimiento establecido en el artículo 8° de la Ley N° 18.101. Con fecha 4 de septiembre de 2019, este tribunal advirtió sobre las dificultades probatorias que tendría el arrendatario lanzado para acreditar el dolo del arrendador; la imprecisión conceptual de la fórmula “medida solicitada en forma dolosa”; la falta de claridad de los perjuicios reclamables; la inconveniencia de radicar la competencia para la declaración de solicitud dolosa en el mismo tribunal que concedió el lanzamiento provisional; y, por último, sobre lo desventajosa que resultaría para el arrendatario la dualidad de procedimientos a los que debe dar inicio para la obtención del resarcimiento que reclama (uno, para que se declare que hubo dolo, y el otro, para que se



declare el daño), estimando más apropiada la alternativa de exigir al arrendador una contra cautela que garantice el resarcimiento de los perjuicios que el lanzamiento provisorio irrogaría al arrendatario que termine siendo absuelto

Tercero: Antecedentes, justificación y estructura de la iniciativa legal

El proyecto de ley da cuenta de la desmedrada situación en que se encontraría la figura del dueño y del arrendador de un inmueble ante arrendatarios u ocupantes que incumplen el pago de sus obligaciones o no dispensan al inmueble el debido cuidado.

Estiman los autores de la moción que aquellos presentan dificultades para despojar de esa propiedad a sus ocupantes, toda vez que las herramientas que el derecho chileno ha puesto a su disposición en la actualidad serían insuficientes, principalmente por la lentitud con que en la práctica operan. Aluden, específicamente, al juicio de arrendamiento, dando cuenta del contraste de la realidad con las expectativas que tuvo el legislador cuando creó la Ley N° 18.101.

En este sentido, el proyecto de ley propone modificar la regulación contemplada en el Código de Procedimiento Civil, con el fin de incorporar una nueva medida precautoria: la restitución anticipada de un inmueble, sin previo desahucio, a través de un nuevo numeral quinto en el artículo 290 del Código de Procedimiento Civil; y la incorporación de un artículo denominado 297 bis, que contiene hipótesis especiales de procedencia de la nueva medida precautoria.

Cuarto: Análisis y observaciones de las normas que corresponde informar a la Excma. Corte Suprema

A.- El proyecto pretende incorporar al artículo 290 del Código de Procedimiento Civil, un nuevo numeral, por lo cual se tendrán a la vista el texto original y la respectiva propuesta:

TEXTO ACTUAL ART 290 CÓDIGO PROCEDIMIENTO CIVIL	TEXTO PROPUESTO ART 290 CÓDIGO PROCEDIMIENTO CIVIL
Art. 290 (280). Para asegurar el resultado de la acción, puede el	Art. 290 (280). Para asegurar el resultado de la acción, puede el



<p>demandante en cualquier estado del juicio, aun cuando no esté contestada la demanda, pedir una o más de las siguientes medidas:</p> <p>1a. El secuestro de la cosa que es objeto de la demanda;</p> <p>2a. El nombramiento de uno o más interventores;</p> <p>3a. La retención de bienes determinados; y</p> <p>4a. La prohibición de celebrar actos o contratos sobre bienes determinados.</p>	<p>demandante en cualquier estado del juicio, aun cuando no esté contestada la demanda, pedir una o más de las siguientes medidas:</p> <p>1a. El secuestro de la cosa que es objeto de la demanda;</p> <p>2a. El nombramiento de uno o más interventores;</p> <p>3a. La retención de bienes determinados; y</p> <p>4a. La prohibición de celebrar actos o contratos sobre bienes determinados.</p> <p>5) <i>La restitución anticipada y sin previo desahucio de un bien inmueble.</i></p>
--	---

El proyecto incorpora en el artículo 290 del Código de Procedimiento Civil una medida nueva, pero que difiere de las cuatro ya existentes en algo que parece esencial, y es que mientras éstas –secuestro, nombramiento de interventor, retención de bienes, prohibición de celebrar actos y contratos- aseguran el cumplimiento y la utilidad o eficacia de la decisión sobre lo principal; sin embargo, la nueva medida que se consagra - restitución anticipada del inmueble - es, derechamente, una decisión anticipada de la acción principal.

Así, de prosperar la iniciativa, la lista del artículo 290 del Código de Procedimiento Civil se compondrá, por una parte, de cuatro medidas de naturaleza propiamente precautoria, que responden a la lógica cautelar y que, en su calidad de tal, pueden reclamarse tanto prejudicialmente o en el transcurso del proceso; y, por otra parte, de una medida de carácter innovativa consistente en, ya no en el aseguramiento de la pretensión, sino en el otorgamiento de la pretensión misma.

En este último caso, el demandante, a quien el tribunal conceda esta nueva medida, podrá ejercitar sin limitaciones los derechos a que dará lugar su pretendido título, como por ejemplo, dando en arriendo a un tercero el

inmueble cuya restitución reclama. Esta posibilidad entraña un peligro que también se advirtió por la Corte en el informe al proyecto de ley boletín 12.797-07, y que consiste en la dificultad práctica del demandado de recobrar después la tenencia del inmueble, si se dictare sentencia definitiva absoluta. Y en esta parte es donde el mismo problema que se quiere solucionar en beneficio del demandante, se torna, y posiblemente con más rigor, en contra del demandado.

Quinto. B.- El proyecto propone agregar al Código de Procedimiento Civil un nuevo artículo denominado 297 bis, especificando algunas de las circunstancias que hacen procedente la nueva medida.

TEXTO ACTUAL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL	TEXTO PROPUESTO CÓDIGO PROCEDIMIENTO CIVIL
	<p>297 bis : “La restitución de un bien inmueble a que alude el numeral quinto del artículo 290 tendrá lugar especialmente en aquellos casos en que el demandante lo requiera a razón del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, de un contrato de sub-arrendamiento, de un contrato de comodato o bien por tratarse de un comodato precario, sin perjuicio de ser aplicable también a otra clase de asuntos de similar naturaleza e indistintamente de la tramitación ordinaria o especial que dichos litigios revistieren.</p> <p>La restitución podrá implicar el lanzamiento del demandado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 595 de este Código, si así fuese necesario.”</p>

La segunda modificación transcrita consiste en la incorporación de algunas hipótesis especiales en que la nueva medida precautoria procedería, siendo estas la del incumplimiento grave y reiterado de un contrato de arrendamiento, sub-arrendamiento, comodato, o bien por tratarse de un comodato precario; y establece también que la medida precautoria de restitución anticipada del inmueble comprenda la del lanzamiento del demandado.



Debe considerarse que la norma que se pretende incorporar no refiere con precisión las hipótesis que se comprenderían en el incumplimiento grave y reiterado.

Por otra parte, el texto de la propuesta merece ser observado en relación a la aplicación de la restitución anticipada en el comodato precario. En efecto, mientras la propuesta de regulación respecto de los contratos de arrendamiento y comodato gira en torno a un estándar de incumplimiento – grave y reiterado- que permitiría al juzgador ponderar los antecedentes y morigerar los radicales efectos de la medida, en el caso del precario no se introduce ningún criterio orientador, procediendo, entonces, la restitución anticipada por ese solo hecho, tratamiento diferenciado que carecería de justificación.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 18 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se acuerda informar **en los términos precedentemente expuestos** el proyecto de ley que “Modifica el Código de Procedimiento Civil para incorporar la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles, en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato” (Boletín 12.809-07).

Se deja constancia que los ministros señores Muñoz G. y Blanco fueron de opinión de informar favorablemente la iniciativa lega consultada, sin las observaciones que contiene el dictamen que antecede.

Por su parte, **los ministros señora Egnem y señor Silva Cancino** concurren al informe que precede, teniendo además en consideración que medidas como la propuesta han de tener cabida en las legislaciones especiales que regulan las materias que pretenden abordar, sin que aparezca como aconsejable que se las considere como medidas cautelares de aplicación general, en atención a la distorsión que su eventual incorporación podría producir en los diversos mecanismos de aseguramiento de los intereses de las partes en juicio, que prevé el legislador procesal.

Ofíciense.

PL-51-2019”



Saluda atentamente a V.S.

