

# Nuevas normas reguladoras de los arrendamientos de predios urbanos

**Hugo Rosende Alvarez**

Director Departamento de Derecho Privado

Profesor de Derecho Civil

UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO

La Ley N° 19.866, publicada en el diario oficial de 11 de abril de 2003, introdujo diversas modificaciones a la Ley N° 18.101, de 1982, que "Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos".

Para comprender el sentido de la reforma, conviene examinar los antecedentes que se tuvieron a la vista en la elaboración de la Ley 18.101, a fin de extraer de ellos los objetivos perseguidos por el legislador de entonces; indicar las ideas inspiradoras de la Ley 19.866; analizar las principales materias que aborda la reforma, dar una opinión acerca de algunos conflictos en el tiempo que pueden suscitarse entre las leyes mencionadas, así como de apreciación de la prueba y, finalmente, hacer mención a ciertas situaciones especiales de la reforma.

## I. Antecedentes de la Ley 18.101, de 1982

La historia legislativa de la Ley 18.101<sup>1</sup> sobre arrendamiento de predios urbanos revela que en el Mensaje del Ejecutivo a la Junta de Gobierno se buscaba la derogación del Decreto Ley 964 de 1975 para "estimular permanentemente la inversión privada en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, por constituir una buena inversión, tanto por la constante valorización de los bienes raíces como por la paulatina liberación de las rentas de arrendamiento congeladas que dispuso el artículo 14 del mencionado D.L. 964". El objetivo perseguido por el Mensaje fue derogar el Decreto Ley 964 y "volver a las normas del Código Civil, restituyéndose al arrendamiento el carácter que siempre debió tener y aplicando las normas del Código de Procedimiento Civil en lo referente a la tramita-

<sup>1</sup> Guillermo Piedrabuena Richard, *Legislación y Jurisprudencia sobre Arrendamientos Urbanos*. Ley N° 18.101, Anexo N° 3 (1982), editado por Fallos del Mes, págs. 17 y siguientes.

ción de las causas, en procedimientos ágiles y debidamente probados". Por último se propuso que la derogación no afecte a los contratos vigentes a la época de publicación de la norma derogatoria.

En la discusión del Proyecto, la Primera Comisión Legislativa rechazó la idea de legislar en los términos propuestos y sugirió una revisión del D. L. 964.

Sostuvo, en lo medular, lo siguiente:

- Que existiendo un gran déficit habitacional, es prácticamente imposible que se produzca un equilibrio en el libre juego de las ofertas y demandas de arriendo de viviendas, perjudicándose de esta forma los intereses de los más necesitados;
- las condiciones del mercado habitacional del país no se encuentran dadas aún para proceder a la derogación absoluta de normas que protegen a los arrendatarios, quienes se verán absolutamente desamparados al encontrarse imposibilitados de adquirir habitaciones, por su elevado costo, y
- cree posible revisar el Decreto Ley N° 964, de 1975, y reestudiar los plazos de desahucio y la situación de los locales comerciales y de las nuevas viviendas, en relación con la aplicación de la ley de arrendamiento.

La Junta de Gobierno optó por efectuar una revisión de la legislación vigente y tratar de encontrar, a través de un nuevo proyecto, un punto de equilibrio entre la vuelta al pleno imperio del Código Civil y la mantención de ciertas normas que protegieran a los arrendatarios, especialmente a los más modestos.

En la discusión final del proyecto se aprobó una disposición transitoria mediante la cual se mantuvieron durante cuatro años las normas limitativas de rentas y garantías respecto de los arrendamientos a celebrarse dentro de los cuatro años siguientes a la publicación de la ley, salvo las excepciones del N° 11 del artículo segundo transitorio.

A juicio del profesor Piedrabuena,<sup>2</sup> la Ley 18.101 es una legislación de transacción y de carácter transitorio, para lo cual tuvo en vista las siguientes razones: a) el plazo de cuatro años previsto en el artículo 2º transitorio obliga al legislador a tener que apreciar a su vencimiento si se justifica o no mantener cierta protección a los arrendatarios; b) las disposiciones perma-

---

<sup>2</sup> Op. cit., pág. 23.

nentes de la ley buscan retornar lo más pronto posible al pleno imperio del Código Civil y a la derogación de todas las normas especiales que desde antiguo protegían a los arrendatarios, y c) es una transacción entre los que querían la total derogación del D.L. 964 y los que deseaban mantener las normas especiales protectoras de los arrendatarios.

## **II. Ideas inspiradoras de la reforma<sup>3</sup>**

### **A) Cambio de circunstancias que no justifican una regulación del contrato de arrendamiento de predios urbanos inspirada en la defensa del arrendatario.**

El Censo del año 2002 señala que en Chile existen 15.058.410 habitantes y 4.434.521 viviendas, por lo que hay 3,3 habitantes por casa, promedio que ubica a nuestro país en el más alto nivel latinoamericano y muy cerca de los países europeos, que exhiben una tasa de 2,8 habitantes por casa.

Del total de viviendas existentes, unas 520.000, que representan el 11,7% del total, se encuentran arrendadas.

**B) La normativa vigente –Ley 18.101– opera, aun contra el espíritu del legislador, desprotegiendo al arrendador.** Se ha llegado al extremo de permitir el enriquecimiento sin causa o injusto para el arrendatario que vive en el inmueble del arrendador por períodos extensos sin pagar la renta, dejando en no pocas veces las casas deterioradas o destruidas, así como las cuentas impagas. Todo ello amparado por los procedimientos judiciales y los amplios plazos de desahucio y de restitución de los inmuebles arrendados.

**C) Lo anterior desincentiva la inversión inmobiliaria y afecta a personas que han destinado sus ahorros en la adquisición de viviendas para obtener ingresos provenientes de su arrendamiento que les permitan vivir.**

Es de advertir, aunque la historia de la ley no lo refleja, la importancia que la nueva normativa tiene para las empresas dedicadas al giro inmobiliario. Basta con recordar que el Empire State Building de Nueva York pertenece a inversionistas y sus ocupantes son arrendatarios. Este solo ejemplo es ilustrativo de lo favorable que puede ser una ley adecuada a los intereses de los arrendadores para el desarrollo de las ciudades.

---

<sup>3</sup> Basado en la exposición del senador don Mario Ríos Santander en el tercer trámite constitucional, Sesión 32 ordinaria, de 12 de marzo de 2003, págs. 3715 a 3717 del Diario de Sesiones del Senado.

D) Se hace necesario entonces dictar una legislación capaz de:

- 1) Solucionar los conflictos con rapidez;
- 2) Restablecer la equidad contractual; y
- 3) Velar por la efectiva protección de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

### **III. Principales materias que aborda la reforma**

La Ley 19.866 se encarga de regular las siguientes materias:

**A) Ambito de aplicación de sus normas.** No se aplican sus disposiciones a los siguientes bienes raíces urbanos:

- 1) Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
- 2) Inmuebles fiscales;
- 3) Viviendas que se arriendan por temporadas no superior a tres meses por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
- 4) Hoteles residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje;
- 5) Estacionamientos de automóviles y vehículos, y
- 6) Las viviendas regidas por la Ley N°19.281.

Como novedad de la Ley N° 19.866, se encuentra la exclusión que ella hace de las viviendas regidas por la Ley N° 19.281, de 1993, que "Establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa", comúnmente conocida como leasing inmobiliario.

#### **B) Plazos.**

La reforma disminuye los plazos de desahucio de los contratos de arrendamiento pactados mes a mes o de duración indefinida, y de restitución de inmuebles arrendados por plazos que no excedan de un año. Acorta el plazo de suspensión de los lanzamientos. Finalmente rebaja el término para el reinicio de las acciones de desahucio o de restitución.



**1) El desahucio**

<b>LEY 18.101</b>	<b>Ley 19.866</b>
<b>a) Forma de desahucio</b>	
Se establece un <b>desahucio judicial</b> dado por el arrendador en los contratos de arrendamiento de predios urbanos en que el plazo se hubiere pactado mes a mes o fuere de duración indefinida.	Se autoriza al arrendador para efectuar el <b>desahucio judicialmente o mediante notificación personal</b> efectuada <b>por un notario</b> .
<b>b) Plazo de desahucio</b>	
En los casos anteriores el plazo será de cuatro meses contado desde la notificación de la demanda, el cual se aumenta en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope de doce meses.	Se reduce el plazo a dos meses contado desde su notificación, y se aumenta en un mes por año completo de ocupación por el arrendatario, con un tope de seis meses.

**2) Restitución en los contratos de arrendamiento de plazo fijo que no excedan de un año.**

<b>LEY 18.101</b>	<b>Ley 19.866</b>
<b>a) Forma de desahucio</b>	
El arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble.	Se mantiene.
En tal evento, el arrendatario goza de un plazo de cuatro meses contado desde la notificación de la demanda.	Se reduce el plazo a dos meses contado desde la notificación de la demanda.

**La restitución en los contratos de plazo fijo que excedan de un año.**

Terminado el contrato de arrendamiento, el arrendador tendrá derecho para exigir la restitución cuando quiera (Artículo 1956 del Código Civil).

**3) Reinicio de las acciones de desahucio o restitución.**

<b>LEY 18.101 - Art. 16</b>	<b>Ley 19.866</b>
<p>Si se declara 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.</p>	<p>Se disminuye el plazo a “seis meses”.</p>

**4) La suspensión del lanzamiento**

<b>LEY 18.101 - Art. 13 inc. 2º</b>	<b>Ley 19.866</b>
<p>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.</p>	<p>Se restringe el plazo, en vez de “no superior a seis meses” por “no superior a treinta días”.</p>

**C) Algunos conflictos en el tiempo que pueden suscitarse entre las leyes 18.101 y 19.866 en relación al desahucio, la restitución, el reinicio de las acciones de desahucio y restitución, y la suspensión del lanzamiento de los arrendatarios de bienes raíces urbanos.**

1) La Ley N° 19.866 introdujo modificaciones a la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, sin expresar que sus disposiciones se aplican a los contratos celebrados con anterioridad a la publicación de la reforma y omitiendo la dictación de preceptos transitorios para resolver los conflictos en el tiempo entre la ley antigua y la nueva.

2) En las circunstancias descritas se suscitan dudas acerca de la ley aplicable en materia de plazos para el desahucio del arrendamiento por el arrendador, la restitución del inmueble por el arrendatario, el reinicio de las acciones de desahucio y restitución, y la suspensión del lanzamiento de los

arrendatarios de bienes raíces urbanos. Todo ello tratándose de contratos celebrados bajo la Ley 18.101 y ejercidas o consumadas las facultades durante la vigencia de la Ley 19.866, que rebajó a la mitad los plazos contemplados en la ley antigua.

3) Para abordar este tema, resulta conveniente considerar, como criterio general, que los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la Ley N° 19.866, publicada en el diario oficial de 11 de abril de 2003, se rigen por la Ley 18.101 de 1982, tanto en lo que concierne a sus requisitos de forma y de fondo cuanto a lo que se refiere a sus efectos. Así lo establece el inciso 1º del artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes: "En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración".

A su vez, siguiendo el mismo raciocinio y conforme con el principio de la irretroactividad de la ley, consagrado en el artículo 9º del Código Civil, los contratos celebrados a partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.866 se gobiernan por sus disposiciones.

4) Es preciso atender a los motivos que sirven a la extinción del arrendamiento para establecer un límite a la vigencia de estos contratos celebrados bajo el amparo de la Ley 18.101.

Las causales de expiración del arrendamiento de cosas se encuentran establecidas en el artículo 1950 del Código Civil, que se agrupan en causas genéricas o comunes a los otros contratos y modos específicos de extinción del arrendamiento, sin perjuicio en este último caso de las formas regladas por la Ley 18.101, modificadas por la Ley 19.866.

La doctrina clasifica las **causas en genéricas de expiración de los contratos y específicas de extinción del arrendamiento**. Entre las **genéricas** que hacen expirar el arrendamiento de cosas, se encuentran **aquellas que emanan de la voluntad de las partes**: mutuo disenso o resciliación y la voluntad unilateral de una de ellas, como el desahucio, la revocación o la renuncia; **y las que obedecen a causas legales**: la resolución o terminación, por haber operado la condición resolutoria ordinaria, la condición resolutoria tácita, el pacto comisorio, simple o calificado; la nulidad o rescisión; la muerte, y el plazo extintivo o de caducidad.

**Los modos específicos de extinción del arrendamiento** son la destrucción total de la cosa arrendada; la expiración del plazo estipulado para la duración del arriendo; la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia del juez en los casos previstos por la ley.

Las formas especiales regladas por la Ley 19.866, que modifican las normas de la Ley 18.101, se refieren principalmente a los plazos de desahucio, restitución y suspensión de los lanzamientos de los inmuebles urbanos arrendados.

## **5) El desahucio**

### **a) El desahucio en el arrendamiento de cosas.**

De acuerdo con las normas dadas en el arrendamiento de cosas, el desahucio se aplica a aquellos contratos en que no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre. En tales casos, cualquiera de las partes deberá hacerlo cesar desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente. La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos. Y el desahucio empezará a correr el mismo tiempo que el próximo período. Así lo dispone el artículo 1951 del Código Civil.

Sin embargo, el precepto señalado no se extiende al arrendamiento de inmuebles relativos a casas, almacenes u otros edificios, como tampoco a los predios rústicos, los cuales se rigen por los párrafos 5 y 6 del título XXVI del libro IV del Código Civil.

Finalmente, el artículo 3º de la Ley 18.101, sustituido por la Ley 19.866, regula el desahucio de los bienes inmuebles urbanos sometidos a las normas de arrendamiento de esta clase de bienes.

### **b) El desahucio en los contratos de arrendamiento de predios urbanos pactados mes a mes o de duración indefinida.**

i) La Ley 18.101 se ocupa del desahucio efectuado por el arrendador, obligándolo a dar el aviso judicialmente y con cuatro meses de anticipación, contados desde la notificación de la demanda, el cual se aumenta con dos meses por cada año de ocupación por el arrendatario con un tope de doce meses.

A su vez la Ley 19.866 flexibiliza la forma que reviste el aviso del arrendador, permitiendo no sólo el desahucio judicial, sino también la notificación personal del aviso al arrendatario por medio de un notario público. El plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, aumentándose 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.

ii) El desahucio por parte del arrendatario no está sometido a otras reglas que las establecidas en el artículo 1976 del Código Civil. En tal caso, le bastará al arrendatario dar el aviso sin formalidades especiales y con una anticipación de un período entero de los designados en la convención o la ley para el pago de la renta.

iii) El desahucio dado por el arrendador respecto de los contratos de arrendamiento anteriores a la Ley 19.866 se rige, en cuanto a la forma, por la ley vigente en que se efectúe la notificación. Ello por aplicación del principio: "*Tempus regit actum*". En lo que concierne a la expiración del contrato y a los plazos del desahucio y adicionales de desocupación del inmueble, se ha entendido que estas materias se rigen por la ley antigua, por mandato del artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo, porque la ley antigua gobierna los efectos del contrato hasta que éste expire.

Sin embargo, nos parece que esa interpretación resulta discutible, porque en estricto sentido el plazo del desahucio es aquel que corresponde al aviso anticipado, de cuatro meses en la Ley 18.101 y de dos meses en la Ley 19.866, cumplido el cual el contrato expira. Después de extinguido el arrendamiento surge el plazo adicional, cuya fuente directa es la ley y no el contrato, por la cual se aumenta con dos meses por cada año de ocupación con un tope de doce meses (Ley 18.101) o más un mes por año completo con un límite de seis meses (Ley 19.866).

Por consiguiente, la nueva ley debe regir el plazo adicional desde que ésta derogó la ley antigua (artículo 52 del C.C.) y no puede invocar el arrendatario un derecho adquirido en virtud de un contrato celebrado bajo la vigencia de la ley antigua, porque este plazo adicional no es un efecto del contrato regido por el inciso 1º del artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes. Se trata, en verdad, de un plazo legal postcontractual.

## 6) La restitución.

a) La Ley 18.101 dispuso en el inciso 1º del artículo 4º que en los contratos de plazo fijo que no exceda de un año, el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble. En tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de cuatro meses, contado desde la notificación de la demanda.

La Ley 19.866 redujo el plazo de cuatro meses a dos meses, manteniendo inalterado el resto de la disposición.

b) Lo expuesto se aplica a los contratos de plazo fijo, hasta un año, exclu-

yendo a aquellos pactados mes a mes o de duración indefinida, que dan lugar a desahucio.

El motivo de la restitución puede ser variado: la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato, el no pago de las rentas de arrendamiento (artículo 1942 C.C.) la infracción de un acuerdo contractual que prohíba al arrendatario subarrendar el inmueble, o ceda el contrato sin autorización del arrendador (artículo 1946 C.C.), por no efectuar las reparaciones locativas o en general de aseo y conservación que le incumben (artículos 1940, 1971 y 1972 del C.C.), o destine la vivienda o edificio en un objeto ilícito (artículo 1973 C.C.), o, en fin, cuando haya terminado el contrato por haber operado una condición resolutoria: ordinaria, tácita, pacto comisorio: simple o calificado.

c) La Ley 18.101, sin modificar la norma general civil en orden a que el contrato se extinguió por el vencimiento del plazo, agrega una exigencia para obtener la restitución del inmueble por el arrendador, que consiste en la necesidad de solicitar judicialmente la mencionada restitución y notificar la demanda, cumplido lo cual le otorga al arrendatario un plazo de cuatro meses para restituir el predio urbano. A su turno, la Ley 19.866 rebaja ese plazo a dos meses.

d) En la restitución, el contrato se encuentra ya extinguido en razón de la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, atendido lo dispuesto en el N° 2 del artículo 1950 del Código Civil.

Así, entonces, no es el contrato el que está vigente, sino que es la ley la que permite al arrendatario conservar la ocupación de la cosa por el plazo que ella le otorga para la restitución.

Es la ley y no el contrato la fuente que autoriza al arrendatario la ocupación del inmueble después de expirado el arriendo por el vencimiento del plazo de su duración. Ello excluye, a nuestro juicio, la aplicación en este caso del inciso 1° del artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes.

e) Cabe destacar que la restitución del inmueble debe solicitarse judicialmente por el arrendador y el plazo para restituir el bien se cuenta desde la notificación de la demanda. En otras palabras, terminado el arrendamiento se inicia una etapa postcontractual de carácter judicial, que comienza con la demanda de restitución por el arrendador y continúa con el beneficio del plazo a favor del arrendatario para materializar la devolución del inmueble arrendado. Tales actos y derechos procesales se gobiernan por la norma del artículo 24 y no por el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo.

f) Atendido a que las leyes que versan sobre procedimientos rigen *in actum*, con la excepción de las diligencias iniciadas o los plazos en curso al publicarse la ley nueva, resulta que las demandas de restitución notificadas a partir de la publicación en el diario oficial de la Ley N° 19.866, se sujetan al procedimiento y a los plazos de restitución contemplados en esta nueva ley.

### **7) La suspensión del lanzamiento.**

La Ley 18.101 dispuso, en el inciso 2º del artículo 13, que en los juicios de esta ley 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. La Ley 19.866 rebajó ese tiempo a treinta días.

En el caso en examen, se está en presencia de un juicio afinado, en que la ley concede al juez la facultad reglada de suspender el lanzamiento cuando circunstancias graves y calificadas lo justifiquen, lo cual podía durar hasta seis meses en la legislación antigua y ahora hasta treinta días.

Se trata de una norma procesal que rige *in actum*, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley sobre Efecto Retroactivo, que dispone: "Las leyes concernientes a la substanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir". De otro lado, la suspensión del lanzamiento no depende de un vínculo contractual entre el ocupante y el dueño del inmueble, sino de factores sociales o humanitarios, ninguno de los cuales da pie para apoyarse en el artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, que protege la ultractividad de la ley vigente a la época de celebración del contrato. De otro lado, la suspensión del lanzamiento constituye una facultad que la ley concede al juez, cuya posibilidad de ejercicio supone una mera expectativa para el arrendatario, y como tal no constituye derecho, al tenor del inciso 1º del artículo 7º de la ley mencionada. Por estas razones la expectativa en cuestión no se encuentra amparada por la garantía constitucional del derecho de propiedad (artículo 19 N° 24 C.P.R.), desde que no constituye un derecho adquirido que deba ser respetado por la ley nueva.

### **8) El reinicio de acciones de desahucio y restitución.**

Esta materia, reglada en el artículo 16 de la Ley 18.101, se pone en el caso de haberse rechazado el desahucio o la restitución por sentencia ejecutoriada y el arrendador pretenda renovar el ejercicio de tales acciones. La Ley 18.101 estableció un plazo de un año y la Ley 19.866, de seis meses, para el reinicio de dichas pretensiones.

En nuestra opinión el plazo para el reinicio de tales acciones es de naturaleza procesal y como tal regido por el artículo 24 de la Ley sobre Efecto Retroactivo, según ya se ha explicado, lo que significa la aplicación de la ley nueva a estos respectos.

### D) Procedimiento y apelación

La Ley 18.101 había recurrido al procedimiento sumario, con modificaciones, para aplicarlo a los juicios de arrendamiento. Mas la Ley 19.866 es más drástica y crea un nuevo procedimiento que se aparta de las normas anteriores tanto en la ritualidad como en el recurso de apelación.

<b>Sumario con modificaciones en la Ley 18.101</b>	<b>Ley N° 19.866</b>
<p>El procedimiento sumario será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen (artículo 8° Ley 18.101 y artículo 682 del C.P.C.).</p> <p>No habrá la sustitución del procedimiento previsto en el artículo 681 C.P.C.</p>	<p>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.</p>

\* Véase crítica a este procedimiento verbal en el artículo "Exigencias para constituir procesos orales. Reflexiones a propósito del nuevo procedimiento establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos", del profesor don Alex Carocca Pérez, en *Semana Jurídica* N°s 134 y 135, de junio de 2003.

<b>Sumario con modificaciones en la Ley 18.101</b>	<b>Ley N° 19.866</b>
<p><b>Deducida la demanda</b>, citará el tribunal a la <b>audiencia del quinto día hábil después de la última notificación</b> (artículo 8° Ley 18.101 y artículo 683 C.P.C.).</p> <p>No se aplican los aumentos de plazo previstos en los artículos 683 y 259 del C.P.C.</p>	<p>Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación</p>

<p><b>Sumario con modificaciones en la Ley 18.101</b></p>	<p><b>Ley N° 19.866</b></p>
<p><b>Notificación de la demanda.</b></p>	
<p>Se aplica la notificación personal o la notificación personal subsidiaria, en este último caso aunque el demandado no se encuentre en el lugar del juicio (artículo 8° Ley 18.101 y artículos 553 inciso 1°, 40 y 44 del C.P.C.).</p> <p>Notificación a los subarrendatarios.</p> <p>La audiencia de contestación se verificará con la parte que asista y no se requerirá la concurrencia del defensor público.</p> <p>No se aplica el inc. 2º del artículo 683 del C.P.C.</p>	<p>Notificación personal o personal subsidiaria del artículo 44 del C.P.C. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado.</p> <p>Se mantiene.</p> <p>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.</p>
<p><b>Reconvención</b></p>	
<p>El demandado podrá reconvenir al actor y de la reconvención se dará traslado al actor por seis días.</p>	<p>En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor. De la reconvención se dará traslado al demandante, que podrá contestar en ese acto o reservar esa gestión para una nueva audiencia dentro de los 5 días siguientes para la contestación y recepción de la causa a prueba. Las partes se entenderán notificadas de ello en la misma audiencia.</p>
<p><b>Conciliación</b></p>	
<p>Será obligatorio el llamado a <b>conciliación</b>.</p>	<p>Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a <b>conciliación</b>.</p>

**Procedimiento sumario  
modificado en la Ley 18.101**

**Ley N° 19.866**

**La prueba**

La prueba, cuando haya lugar a ella, se rendirá en el plazo y en la forma establecidos para los incidentes.

**El término probatorio** es de 8 días hábiles (artículo 90 inciso 1° del C.P.C.). Si hay diligencias probatorias fuera del lugar del juicio, se puede ampliar una sola vez el término por el número de días que sean necesarios, sin que exceda en ningún caso del plazo total de treinta días, contados desde que se recibió el incidente a prueba (artículo 90 inciso 3° del C.P.C.).

**Lista de testigos.**

Dentro de los dos primeros días del probatorio (art. 90 inc. 2° del C.P.C). 6 testigos por cada parte sobre cada hecho controvertido (artículo 372 C.P.C.).

No se aplica la comparecencia de los parientes (artículo 8° Ley 18.101, y 689 C.P.C.).

**Vencido el término probatorio**, el tribunal, de inmediato, citará a las partes para oír sentencia (artículo 687 C.P.C.).

En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba.

**Oportunidad del probatorio.**

La audiencia de contestación y prueba.

**Lista de testigos: 4 por parte.**

- **Actor:** en la demanda.
- **Demandado:** antes de la 12:00 horas día anterior a la audiencia.

No hay exhorto.

Concluida la recepción de la prueba, citación para oír sentencia.

<b>Procedimiento sumario modificado en la Ley 18.101</b>	<b>Ley N° 19.866</b>
<b>Apreciación de la prueba</b>	
En conciencia.	Conforme a las reglas de la sana crítica.
<b>Incidentes</b>	
Los <b>incidentes</b> deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta.	Los <b>incidentes</b> deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta.
<b>Sentencia definitiva</b>	
<p>Debe dictarse en el plazo de diez días desde la citación para oír sentencia. (artículo 688, inc. 2º C.P.C.).</p> <p>Se pronuncia sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.</p>	<p>Se pronuncia sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.</p>
<b>Apelación</b>	
<p>La sentencia que dé lugar el desahucio, restitución o terminación del contrato será apelable en el solo efecto devolutivo (artículo 8º de la Ley 18.101).</p> <p>Las demás resoluciones se conceden en el solo efecto devolutivo (artículo 691 C.P.C.).</p> <p>En ambos casos, cabe la orden de no innovar.</p> <p>Se tramita la apelación conforme a las reglas de los incidentes.</p>	<p>Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.</p> <p>Las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo, tendrán preferencia para su vista y fallo. Durante su tramitación no se podrá conceder orden de no innovar.</p> <p>Competencia del tribunal de alzada para pronunciarse sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera instancia para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado.</p>

## E) Apreciación de la prueba en conciencia o de acuerdo a las reglas de la sana crítica.

1) La jurisprudencia ha precisado lo que debe entenderse por la apreciación de la prueba en conciencia o conforme a las reglas de la sana crítica.

En cuanto a la **apreciación de la prueba en conciencia**, ha decidido que significa la atribución de los jueces del fondo para considerar la que producen las partes o reúne el propio tribunal de la instancia, sin sujeción a las reglas del Derecho Procesal, en cuanto a su naturaleza o mérito comparativo. En consecuencia, es inadmisibles el recurso de casación en el fondo sustentado en infracción de las leyes reguladoras de la prueba si ésta, en el caso, podía el tribunal apreciarla en conciencia (Ley N° 17.934 sobre delito de tráfico de estupefacientes).<sup>4-5</sup>

Según la interpretación generalmente admitida en la doctrina y la jurisprudencia, apreciar la prueba en conciencia importa, para los jueces del mérito, la facultad de valorar las probanzas y obtener las conclusiones de ellas con entera libertad; sin la cortapisa de las leyes reguladoras de la prueba contenidas en el Código de Procedimiento Penal. De tal manera que, cualquier exceso o arbitrariedad que pudieren cometer en tal sentido, podría ser objeto de otros recursos extraordinarios, pero no del de casación.<sup>6</sup>

Estando autorizado el tribunal para apreciar en conciencia la prueba en los juicios sobre arrendamiento, en conformidad al artículo 45 del D.L. N° 964, de 1975, no están sujetos los sentenciadores al régimen de prueba legal y, por lo mismo, no son aplicables en estos procesos las limitaciones y prohibiciones que tal régimen impone y los preceptos que los regulan.

En ellos los jueces están obligados solamente a examinar con recta inten-

<sup>4</sup> Corte Suprema, 14 de mayo de 1980, R.D.J., t. 77, sec. 4º, p. 72; Corte de La Serena, 21 de octubre de 1957, R.D.J., t. 54, sec. 4º, p. 388; Corte Suprema, 15 de junio de 1961, R.D.J., t. 58, sec. 4º, p. 142; Corte Suprema, 26 de junio de 1978, R.D.J., t. 75, sec. 4º, p. 388; Corte Suprema, 7 de agosto de 1980, R.D.J., t. 77, sec. 1º, p. 65.

<sup>5</sup> La Ley 17.934, de 1973, que anteriormente sancionaba el tráfico de estupefacientes, decía en su artículo 20 que: "En la sustanciación y fallo de los procesos por los delitos a que se refieren los artículos anteriores, los tribunales apreciarán la prueba en conciencia".

<sup>6</sup> Corte Suprema, 20 de octubre de 1976, R.D.J., t. 73, sec. 4º, p. 226; Corte Suprema, 24 de abril de 1956, R.D.J., t. 53, sec. 4º, p. 32; Corte de La Serena, 21 de octubre de 1957, R.D.J., t. 54, sec. 4º, p. 388; Corte Suprema, 11 de abril de 1961, R.D.J., t. 58, sec. 4º, p. 70; Corte Suprema, queja, 22 de agosto de 1961, R.D.J., t. 58, sec. 3º, p. 67; Corte Suprema, queja, 25 de septiembre de 1961, R.D.J. t. 58, sec. 3º, p. 77; Corte Suprema, 28 de agosto de 1964, R.D.J., t. 61, sec. 4º, p. 283.

ción, con el conocimiento exacto y reflexivo de los hechos y de acuerdo con la lógica y la equidad, los diversos antecedentes acumulados en la causa para llegar a la conclusión que su prudencia y criterio les dicten.<sup>7</sup>

– La facultad de apreciar la prueba en conciencia no significa autorizar la arbitrariedad, fallar contra razón o justicia. Permite a los jueces no ceñirse a la prueba completa o tasada, que en general contempla nuestro procedimiento penal, sino apreciar los antecedentes que suministra el proceso con un criterio amplio, basado en razonamientos que aconseje el buen juicio o dentro de un discernimiento acorde con las normas de una sana crítica.<sup>8</sup>

– Apreciar la prueba en conciencia significa que el juez no está obligado a someterse a los preceptos establecidos por el Código de Procedimiento Civil para valorarla; sino sólo a examinar, con recta intención, con el conocimiento exacto y reflexivo de los hechos y de acuerdo con la lógica y la equidad, los diversos antecedentes acumulados en el proceso, para llegar con entera libertad al convencimiento y a la decisión que se halle más de acuerdo con su íntima y libre convicción.<sup>9</sup>

2) En lo que atañe a la **apreciación de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica**, el juez está obligado a expresar las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas o técnicas en cuya virtud se asigna valor a las probanzas rendidas o se las desestima.<sup>10-11</sup>

<sup>7</sup> Corte Suprema, 30 de enero de 1978, R.D.J., t. 75, sec. 1a, p. 104; Corte Suprema, 8 de mayo de 1958, R.D.J., t. 55, sec. 4a, p. 71; Corte Suprema, queja, 12 de mayo de 1958, R.D.J., t. 55, sec. 3ª, p. 5; Corte Suprema, 9 de agosto de 1960, R.D.J., t. 57, sec. 4a, p. 169; Corte Suprema, 27 de octubre de 1967, R.D.J., t. 64, sec. 4ª, p. 302; Corte Suprema, 25 de octubre de 1973, R.D.J., t. 70, sec. 4a, p. 108.

<sup>8</sup> Corte Suprema, 8 de junio de 1976, R.D.J., t. 73, sec. 4a, p. 171. Corte de Valparaíso, 30 de noviembre de 1956, R.D.J., t. 53, sec. 2a, p. 109; Corte Suprema, 27 de noviembre de 1961, R.D.J., t. 58, sec. 4a, p. 334; Corte Suprema, queja, 7 de junio de 1966, R.D.J., t. 63, sec. 3a, p. 73; Corte Suprema, 22 de septiembre de 1971, R.D.J., t. 68, sec. 4a, p. 231; Corte Suprema, 5 de mayo de 1975, R.D.J., t. 72, sec. 4a, p. 149.

<sup>9</sup> Corte Santiago, 12 de mayo de 1981, R.D.J., t. 78, sec. 2a, pp. 53 y ss.

<sup>10</sup> Corte Suprema, 9 de julio de 1992, R.D.J., t. 89, sec. 1a, p. 87.

<sup>11</sup> El artículo 456 del Código del Trabajo establece: "Al apreciar las pruebas según la sana crítica, el tribunal deberá expresar las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud les designe valor o las desestime. En general, tomará en especial consideración la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas o antecedentes del proceso que utilice, de manera que el examen conduzca lógicamente a la conclusión que convence al sentenciador".

El inciso 2º del artículo 14 de la Ley 18.287, sobre procedimientos de policía local, dice: "Al apreciar la prueba de acuerdo con las reglas de la sana crítica, el tribunal deberá expresar las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas o técnicas en cuya virtud les asigne valor o las desestime. En general, tomará en especial consideración la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las pruebas y antecedentes del proceso que utilice, de manera que el examen conduzca lógicamente a la conclusión que convence al sentenciador".

3) La Corte Suprema ha decidido que los hechos fijados por los jueces de mérito son inamovibles para el Tribunal de Casación, más aún, cuando no se advierte que se haya infringido el sistema probatorio de la sana crítica. Es del caso señalar que la recurrente en el libelo del recurso sólo dice que los falladores vulneraron este sistema probatorio, sin indicar en el escrito entre las normas transgredidas por los jueces, los artículos 455 y 456 del Estatuto Laboral, como también cómo estos sentenciadores han vulnerado las razones jurídicas, las de la lógica, las científicas, las técnicas o de la experiencia.<sup>12</sup>

En autos sobre solicitud de desafuero maternal, el juez de primera instancia rechazó la demanda por estimar que no se han establecido antecedentes que justifiquen que el juez acceda a lo demandado. Apelada dicha sentencia, fue confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, sin modificaciones. En contra de esta última sentencia, la defensa de la parte demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

La Corte Suprema<sup>13</sup> sostiene que si bien el artículo 445 del Código del Trabajo reglamenta la prueba confesional, tal diligencia debe valorarse con las demás aportadas por las partes de acuerdo al sistema probatorio que rige esta materia, esto es, de la sana crítica. En este contexto, las meras afirmaciones de la demandante vertidas a raíz de las posiciones hechas por la contraria, en su favor, no pueden servir de antecedentes como para inferir, de acuerdo a la lógica y a las máximas de la experiencia, que es efectivo lo aseverado por la demandada, pues no existe otro elemento de convicción que permita arribar a esa conclusión, por el contrario, el mérito del contrato da cuenta de una relación laboral a plazo fijo, sin condiciones de ninguna especie. En la especie, se desprende que no existen antecedentes que justifiquen la negativa del juez a otorgar el desafuero solicitado, pues apreciando la prueba de acuerdo a la sana crítica se llega a la conclusión de que la causal invocada por la entidad empleadora se encuentra probada, y por su parte la trabajadora no aportó elementos de prueba suficientes para modificar o alterar tal situación. Por lo expuesto y normas legales que se indican en el fallo, la Corte Suprema acogió el recurso de casación en el fondo.

En el fallo de casación de 29 de octubre de 2002, la Exma. Corte expresa: "Que la sana crítica es un sistema de valoración de la prueba que se ubica según la doctrina entre los sistemas de valoración a posteriori o judicial. El profesor Eduardo Couture la definió expresando que "la sana crítica son reglas del correcto entendimiento humano, contingentes y variables, con relación a la experiencia del tiempo y del lugar, pero que son estables y

<sup>12</sup> Fallos del mes, sentencia 7; p. 1480. Casación fondo. Corte Suprema, 27 de septiembre de 2000, R.D.J. t. 97 N° 3, sec. 4°, p. 276.

<sup>13</sup> Fallos del Mes N° 503, sentencia 9, pág. 3253.

permanentes en cuanto a los principios lógicos en que debe apoyarse la sentencia” (Considerando cuarto). “Que en estas condiciones, sólo cabe concluir que los sentenciadores de segundo grado, al confirmar sin modificaciones el fallo de primera instancia, se han apartado de las reglas de la sana crítica y han desatendido el mérito de la prueba aportada, contraviniendo los artículos 174, 455 y 456 del Código del Trabajo, pues de haberlos aplicado correctamente, los jueces debieron llegar a la conclusión que, en la especie, corresponde otorgar el desafuero de la trabajadora por la causal del artículo 159 N° 4 del texto legal antes citado. Este error de derecho ha influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, desde que condujo a rechazar la demanda de autos” (Considerando séptimo). “Que conforme a lo antes reflexionado, el recurso de casación en el fondo debe ser acogido” (Considerando octavo).

La Corte de Apelaciones de San Miguel, en fallo de 18 de marzo de 2002,<sup>14</sup> decidió:

“Si la única prueba inculpativa en contra de la acusada como autora del delito de tráfico ilícito de estupefacientes está constituida por los dichos de dos funcionarios policiales, que dicen haber actuado como agentes encubiertos, pero cuya declaración no se adecúa a la precisa descripción contenida en el artículo 34 de la Ley 19.366, el delito en cuestión no puede tenerse como legalmente acreditado. La confesión de la acusada sólo es idónea, según la ley, para comprobar la participación de la reo en un delito, mas no para establecer la existencia misma de una conducta típica y antijurídica. La regla que estatuye para estos casos de apreciación de la prueba conforme a la sana crítica, no ha podido abrogar ni superar la norma garantista esencial del artículo 456 bis del Código de Procedimiento Penal, que exige en el juzgador una íntima y plena convicción, apoyada en los medios de prueba legal, para dictar un fallo condenatorio”.

4) La Corte Suprema en fallo de 8 de junio de 1976,<sup>15</sup> ha establecido que la facultad de apreciar la prueba en conciencia no significa autorizar la arbitrariedad, fallar contra razón o justicia. Sí permite a los jueces no ceñirse a la prueba completa o prueba tasada, que en general contempla nuestro procedimiento penal, sino apreciar los antecedentes que suministra el proceso con un criterio amplio, basado en razonamientos que aconseje el buen juicio o dentro de un discernimiento acorde con las normas de una sana crítica. Que, a mayor abundamiento y con alusión a lo manifestado anteriormente en orden a que la prueba en conciencia no importa arbitrariedad, la que en caso de existir podría además dar lugar a un recurso distinto al de casación.

<sup>14</sup> R.D.J., tomo 99, 2ª parte, sec. 4ª, p. 25, año 2002.

<sup>15</sup> R.D.J., t. 73, 2ª parte, sec. 4ª, p. 171.

Este fallo crea una enorme similitud entre la apreciación de la prueba en conciencia y aquella sujeta a las reglas de la sana crítica, pero da a entender que en el primer caso no procede la casación en el fondo, sino otro recurso extraordinario.

5) La doctrina se encuentra dividida en cuanto a considerar la apreciación de la prueba en conciencia y conforme a la sana crítica como términos idénticos o distintos.

a) El profesor Cristián Maturana Miquel<sup>16</sup> dice: “la Excelentísima Corte Suprema ha señalado que apreciar la prueba en conciencia significa autorizar a los tribunales para hacer de ésta una apreciación racional, con recta intención y conforme a la sana crítica, sin estar obligados a someterse a las normas legales establecidas para valorarla, de una manera que la convicción moral que los jueces de la instancia adquieren así libremente no puede ser revisada por el recurso de casación en el fondo”.

Agrega el profesor Maturana Miquel que “en un seminario sobre valoración de la prueba efectuado durante el año 1974 en el Departamento de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile, se llegó a un acuerdo que sentó la siguiente conclusión sobre la materia: “Cuando el legislador establezca la apreciación de la prueba en conciencia, el juez debe considerar que su convicción debe ser demostrable por la lógica y las máximas de la experiencia”.

“La fijación de los hechos, en virtud de una valoración de la prueba que no se expresa entra en el ámbito de la libre convicción”.<sup>17</sup>

El profesor Carlos Pecchi Croce afirma que en el seminario mencionado los profesores de derecho procesal aceptaron que apreciar la prueba en conciencia y según las reglas de la sana crítica es lo mismo.<sup>18</sup>

No coinciden con ese pensamiento los profesores señores Emilio Rioseco Enríquez, Raúl Tavolari Oliveros y Mario Rojas Sepúlveda.

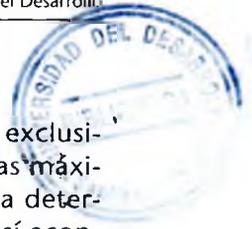
b) Don Emilio Rioseco,<sup>19</sup> comentando la doctrina sentada por el fallo de casación de 26 de marzo de 1966 (R.D.J., t. 63, sec. 1ª, pág. 66), explica que la distinción que la sentencia formula entre apreciación en conciencia

<sup>16</sup> Cristián Maturana Miquel, *Aspectos generales de la prueba*, marzo 2002 (Apuntes).

<sup>17</sup> *Revista de Derecho Procesal* N° 9 y 10, p. 99, 1975.

<sup>18</sup> En este sentido, y siguiendo un orden alfabético, se pronuncian los profesores señores: Maturana, Cristián; Mosquera, Mario; Ortiz, Eleodoro; Pecchi, Carlos; Salas Julio, y Tapia, Enrique.

<sup>19</sup> Emilio Rioseco Enríquez, *La prueba ante la jurisprudencia. Derecho Civil y Procesal Civil. Parte General y Reglas Comunes*, N° 402, págs. 271 y 272, y N° 456, pág. 311. Segunda edición actualizada. Editorial Jurídica de Chile, 1982.



y según la sana crítica es cierta. A la primera se le deja un ámbito exclusivamente subjetivo y a la segunda otro objetivado por la lógica y las máximas de experiencia. Sin embargo, el fallo atribuye a la sana crítica determinaciones que también juegan en la valoración en conciencia. Así acontece con el sentido común, el buen juicio y la recta intención.

En su opinión, el elemento diferenciador no está en el hecho de que en un caso el juez sea enteramente libre para formar sus convicciones (conciencia) y en el otro deba sujetarse a la lógica y experiencia (sana crítica), sino más bien en la decisión valorativa del medio que, cuando lo aprecia en conciencia, agrega un factor subjetivo de equidad, es decir, de conveniente justicia aplicada al caso particular. En cambio la apreciación por sana crítica es "racional" con prescindencia del alcance valorativo del medio en relación con los hechos concretos y su equitativa ponderación.

c) Si se sigue el criterio de identidad entre la apreciación de la prueba en conciencia y de acuerdo a las reglas de la sana crítica se presenta el problema de la procedencia del recurso de casación en el fondo por infracción de las leyes reguladoras de la prueba. Como se ha visto, no se admite ese recurso de nulidad respecto de la apreciación de la prueba en conciencia y sí se admite la casación en la forma por falta de consideraciones. A la inversa, en materias laborales y respecto de la ley sobre tráfico de estupefacientes,<sup>20</sup> se acepta la casación en el fondo por infracción de las leyes reguladoras de la prueba por contravenir las leyes de la lógica, científicas o de la experiencia.

La Ley 19.866 no dice cuáles son los parámetros objetivos en que se debe basar la sana crítica, lo que hace aun más complejo dilucidar la procedencia del recurso de casación en el fondo por infracción de las leyes reguladoras de la prueba en materia de arrendamientos de inmuebles urbanos.

En diversos fallos<sup>21</sup> se ha sentado la siguiente doctrina: "En consecuencia, no puede prosperar el recurso de casación en el fondo en cuanto se aduce el quebrantamiento del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, porque aun admitiendo que la sentencia hubiera incurrido en la apreciación de la fuerza probatoria del informe pericial, en los errores, omisiones

<sup>20</sup> La Ley N° 19.366, de 1995, en vigencia, que sanciona el tráfico ilícito de estupefacientes y sustancias sicotrópicas, dicta y modifica diversas disposiciones legales y deroga la Ley N° 18.403, establece en su artículo 36 lo siguiente:

"En la sustanciación y fallo de los procesos por los delitos a que se refiere esta ley, los tribunales apreciarán la prueba de acuerdo con las reglas de la sana crítica". Lo cual se relaciona con el artículo 456 bis del Código de Procedimiento Penal, que dispone: "Nadie puede ser condenado por delito sino cuando el tribunal que los juzgue haya adquirido, por los medios de prueba legal, la convicción de que realmente se ha cometido un hecho punible y que en él ha correspondido al procesado una participación culpable y penada por la ley".

<sup>21</sup> R.D.J., 2° pte., sec. 1°, tomo 63, pág. 66; tomo 28, pág. 329; tomo 43, pág. 377; tomo 44, pág. 565; tomo 46, págs. 425 y 748; tomo 51, pág. 428; tomo 44, pág. 63; tomo 60, pág. 340, y tomo 41, pág. 448.

y deficiencias que le atribuye la recurrente, con ello no habría cometido ninguna infracción legal que pueda servir para cohonestar el recurso de casación en el fondo. La cuestión planteada es un problema de hecho, ya que la ley no ha señalado "las reglas de la sana crítica" a las que debe el tribunal conformarse al hacer su apreciación y, por lo tanto, cualesquiera que sean los reparos que pueda merecer la interpretación, ponderación y justipreciación del mérito justificativo del referido dictamen pericial, ellos no serían constitutivos de errores legales o de derecho".

Por consiguiente, quedan dos materias que deberá resolver la jurisprudencia; por una parte, la definición de la sana crítica en la Ley 19.866 y por la otra, si decide ampliar el contenido de leyes reguladoras de prueba<sup>22</sup> para que tengan cabida en ellas los fundamentos en que se apoya la sana crítica. La orientación que experimente la jurisprudencia determinará la procedencia del recurso de casación en el fondo en esta clase de juicios fundado en la infracción de las leyes reguladoras de la prueba.

## F) Situaciones especiales

### 1) Bien inmueble arrendado que ha sido abandonado por el arrendatario.

<b>Ley 18.101 (Artículo 6º inc. 1º)</b>	<b>Ley N° 19.866 (Artículo 6º inc. 2º)</b>
Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe 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.

<sup>22</sup> **Leyes reguladoras de la prueba.** La Excma. Corte Suprema ha establecido que cabe entender vulneradas las normas reguladoras de la prueba, principalmente, cuando los sentenciadores invierten el onus probandi, o carga de la prueba, rechazan las pruebas que la ley admite, aceptan las que la ley rechaza, desconocen el valor probatorio de las que se produjeron en el proceso cuando la ley le asigna uno determinado de carácter obligatorio o alteran el orden de precedencia que la ley le diere. C. Suprema, 13 Julio de 2000. Rol 3588-99.

En fallo de 20 de mayo de 2003, recaído en el recurso de casación en el fondo rol 2409-2001, la Corte Suprema sostiene que la función de apreciación de los medios de prueba corresponde a los jueces del fondo, que no pueden infringir la ley al hacerlo, a menos que infrinjan las leyes reguladoras de la prueba que establezcan parámetros fijos de apreciación y no se contrapongan con otras pruebas del proceso. De acuerdo a esta doctrina, la apreciación de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica quedaría excluida del recurso de casación en el fondo.

## 2) Salvoconducto y recibo.

### **Ley 19.866 - Artículo 2º. Sustituye el texto del D.F.L. 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”.

## 3) Multas.

<b>Ley 18.101 (artículo 24)</b>	<b>Ley N° 19.866</b>
<p>Serán sancionados con multas de una a sesenta unidades de fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio en que sea controvertido el hecho que las motiva (Contempla sólo los dos casos que se enuncian a continuación).</p> <p>1) El arrendatario que en los casos contemplados en los incisos segundo y tercero del artículo 11, incurriere en falsedad en la declaración, sea acerca de la existencia o no de subarrendatarios, sea acerca de sus nombres;</p> <p>2) El subarrendador que, habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pagare la renta del arrendamiento y a consecuencia de ello el subarrendatario fuese lanzado del inmueble, y</p>	<p>(La reforma agrega este tercer caso).</p> <p>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.</p>

Las multas indicadas serán de beneficio fiscal e ingresarán a Rentas Generales de la Nación.

#### **4) Derecho legal de retención.**

La Ley 19.866 introdujo el artículo 23 bis a la Ley 18.101, señalando que para los efectos del artículo 1942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del C.P.C.

El inciso 2º del artículo 1942 del Código Civil establece que para seguridad del pago del precio o renta de arrendamiento, y de las indemnizaciones a que hubiere lugar, el arrendador podrá retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

A su vez, el artículo 598 del C.P.C. dice: "Si el arrendatario pretendiera burlar el derecho de retención que concede al arrendador el artículo 1942 del Código Civil extrayendo los objetos a que dicho artículo se refiere, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos de la propiedad arrendada.

El funcionario de policía prestará este auxilio sólo por el término de dos días, salvo que transcurrido este plazo le exhiba el arrendador copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente".

#### **5) Pago de las rentas de arrendamiento.**

Se mantiene lo preceptuado por el artículo 6º de la Ley 18.101, que dice: "Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble".

#### **6) Comparecencia personal.**

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.