



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

Ley N° 19.865:

Financiamiento compartido

Ley N° 19.866:

Modernización de la normativa
reguladora de los arrendamientos
de predios urbanos

FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl

I. INTRODUCCIÓN



Con fecha 01 de abril de 2003, fue publicada en el Diario Oficial la ley N° 19.865, sobre Financiamiento Urbano Compartido.

El fundamento de esta ley radica en la necesidad del Estado de contar con instrumentos que, siguiendo la exitosa línea impuesta por la Ley de Concesiones de Obras Públicas, permitan resolver las carencias de infraestructura urbana de la población.

Esta nueva herramienta legal tiene por objeto incentivar la participación del sector privado en el desarrollo y modernización de las ciudades. Para ello se faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización y a las Municipalidades para que, mediante los denominados «contratos de prestación», puedan adquirir bienes u obtener la ejecución, operación o mantención de obras por parte del sector privado, en sus respectivos territorios jurisdiccionales, entregando, como contraprestación de lo anterior, derechos sobre bienes muebles o inmuebles o la posibilidad de explotar uno o más inmuebles u obras.

II. CONTENIDO DE LA LEY N° 19.865, SOBRE FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO

A continuación, haremos mención a los aspectos más destacados de la Ley sobre Financiamiento Urbano Compartido:

1. EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO

1.1. Ámbito de aplicación de la ley

La Ley N° 19.865, en adelante la ley, establece y regula el sistema de financiamiento urbano compartido, por el cual se faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante los Serviu, y a las Municipalidades para celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación, que podrá consistir en otorgar a aquéllos derechos sobre bienes muebles o inmuebles, la explotación de uno o más inmuebles u obras.

Conforme a lo señalado anteriormente, en primer término, el sistema de financiamiento urbano compartido opera sobre la base del llamado «contrato de participación», que corresponde a un contrato administrativo regulado por el Derecho Público y que será analizado con posterioridad en este Informe. En segundo término, las únicas entidades autorizadas para celebrar los contratos de participación con los privados son los Serviu y las Municipalidades, los que deberán ceñirse a las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el caso de los primeros; y actuar de conformidad a lo establecido en los respectivos planes de desarrollo comunal, en el caso de las segundas.

Es del caso comentar que, originalmente, esta iniciativa se refería en forma exclusiva a los Serviu, pero durante la discusión parlamentaria fueron agregadas las Municipalidades.

1.2. Licitación Pública y Autorización previa

Para celebrar el contrato de participación, los Serviu y las Municipalidades están obligados a efectuar **licitaciones públicas**. Dichas licitaciones se registrarán por las normas contenidas en la Ley sobre Financiamiento Urbano Compartido, su reglamento y por las bases de la respectiva licitación.

Asimismo, en el caso de los Serviu, la ley exige autorización previa del respectivo Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y, tratándose de las Municipalidades, el alcalde deberá contar con el acuerdo del Concejo en los casos que corresponda de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.¹

1.3. Adjudicatario que no es el mismo proponente

En el caso que el adjudicatario de la licitación no sea el proponente, las bases de licitación podrán establecer la obligación de dicho adjudicatario de reembolsar al proponente todo o parte de los costos de estudios que éste debió realizar para elaborar su proposición, en la forma, modo y plazos que allí se establezcan. Sin embargo, precisa la ley, el proponente no podrá exigir otras compensaciones al Serviu o a la Municipalidad, según corresponda.

1.4. Inmuebles sobre los cuales pueden ejecutarse las obras urbanas

Prescribe la ley en comento, que las obras cuya ejecución, operación y mantención se contraten mediante el sistema de financiamiento urbano compartido podrán ejecutarse sobre:

- a. Inmuebles que sean del dominio de los Serviu o de las Municipalidades;
- b. Inmuebles que se encuentren bajo la administración de los Serviu o de las Municipalidades;
- c. Inmuebles que sean del dominio de cualquier órgano o servicio integrante de la Administración del Estado;
- d. Inmuebles que se encuentren bajo la administración de cualquier órgano o servicio integrante de la Administración del Estado.

1.5. Prestaciones que pueden recibir los Serviu y las Municipalidades del participante, en virtud de un contrato de prestación

- a. La ejecución, la operación o la mantención total o parcial de una obra por un periodo determinado;
- b. La entrega en propiedad de uno o más bienes inmuebles;
- c. La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación;
- d. El uso o goce, por un periodo determinado, de uno o más bienes inmuebles;
- e. El uso o goce, por un periodo determinado, de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación, y
- f. Una suma de dinero, adicionalmente a una o más de las anteriores prestaciones.

1.6. Prestaciones que puede recibir el participante de parte de los Serviu y Municipalidades, en virtud de un contrato de prestación

- a. La explotación total o parcial de uno o más bienes u obras por un periodo determinado, pudiendo percibir los beneficios de la explotación;

¹ El artículo 65 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades es aquel que señala los casos en que el Alcalde requiere de acuerdo del Concejo.

- b. El derecho al uso o goce de uno o más bienes muebles o inmuebles por un periodo determinado, y
- c. La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles o inmuebles.

1.7. Restricciones de los contratos de participación

Los contratos de participación no podrán comprometer recursos financieros públicos, actuales o futuros, ni podrán realizar otras contraprestaciones que las ya señaladas.

1.8. Adecuada equivalencia de las prestaciones

Al celebrar o modificar un contrato de participación, los Serviu y las Municipalidades deberán velar porque exista una adecuada equivalencia de las prestaciones o contraprestaciones comprometidas.

Es del caso comentar que esta disposición es de suyo importante por cuanto le otorga una mayor garantía a las empresas en la celebración de los contratos de participación.

A mayor abundamiento, la Cámara Chilena de la Construcción señaló en su oportunidad, que la ley debería contemplar procedimientos periciales para determinar la adecuada equivalencia de prestaciones y contraprestaciones, sin embargo, esta solicitud fue rechazada.

2. LA LICITACION EN EL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO

2.1. Obligación de llamar a licitación pública

Como se señaló anteriormente, para la celebración de los contratos de participación los Serviu y las Municipalidades están obligados a llamar a licitación pública, la que podrá ser nacional o internacional. A ella podrán presentarse personas naturales o jurídicas, tanto chilenas como extranjeras, que cumplan con las exigencias que establezca el reglamento de la ley y las bases de licitación.

2.2. Seriedad de la oferta

El interesado en participar en la licitación deberá dar garantía de la seriedad de su oferta. La ley entrega a su reglamento y a las bases de licitación establecer las exigencias de esta garantía.

2.3. Menciones que deben contener las bases de licitación

Las bases de la licitación son elaboradas por el Serviu o la Municipalidad, según corresponda, y deben contener las menciones que especifica la ley, tales como, etapas del proceso de licitación; plazo para la calificación de las ofertas; régimen de garantías; plazo de vigencia del contrato de participación; naturaleza y singularización de la prestación que el licitante adjudicatario deberá entregar al Serviu o a la Municipalidad, según corresponda, así como la naturaleza y singularización de la contraprestación que se otorgará a éste; el régimen de sanciones y multas aplicables en caso de incumplimiento del contrato de participación; las causales de suspensión y extinción del contrato de participación; etc.

2.4. Factores que deben considerarse para la evaluación de las ofertas

El sistema de evaluación de las ofertas estará establecido en las respectivas bases, y atenderá, entre otros, a uno o más de los siguientes factores, según corresponda en cada caso:

- a. Monto de la inversión que efectuará el licitante;
- b. Plazo del contrato de participación;
- c. Estructura tarifaria;
- d. Calificación técnica del licitante;
- e. Calificación de otros servicios adicionales ofrecidos, si fueren estimados necesarios;
- f. Un presupuesto detallado del proyecto y un análisis de flujos de caja;
- g. Riesgos derivados de caso fortuito o fuerza mayor, que el licitante se compromete a asumir durante la vigencia del contrato de participación;
- h. Consideraciones de carácter ambiental y ecológico, si procediere, tales como belleza escénica, flora que se plantará en el predio, impacto que experimentará el entorno del inmueble durante la ejecución de las obras, u otras que se establezcan en las bases;
- i. Puntaje adicional para el proponente, en el caso que proceda;
- j. Los beneficios sociales netos del proyecto, entendiendo por tales la diferencia entre los beneficios brutos obtenidos y los costos para el Municipio o el Serviu.

2.5. Adjudicación de la licitación

La adjudicación de la licitación se efectuará mediante resolución del Director del Serviu o del Alcalde, según corresponda, la que será publicada en el Diario Oficial.

3. EL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

3.1. Concepto

La ley define el contrato de participación como un acuerdo de voluntades, celebrado conforme a las normas de ésta, cuya finalidad es contribuir al desarrollo urbano. En virtud de este contrato, y durante un plazo determinado, las partes se obligan recíprocamente a cumplir con una o más de las prestaciones mencionadas con anterioridad en este informe.

3.2. Obligaciones del adjudicatario de la licitación y sanciones en caso de incumplimiento

El adjudicatario de la licitación, dentro de los plazos que establezcan el reglamento o las bases de licitación, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a. Constituir las garantías exigidas por las bases de la licitación;
- b. Constituir, cuando corresponda, una sociedad de giro exclusivo, cuyo objeto sea la ejecución, operación, mantención y/o explotación de las obras a que se refiere el contrato de participación, de conformidad con las leyes chilenas, en los casos y con los requisitos que el reglamento o las bases de licitación establezcan;

c. Suscribir ante notario público dos transcripciones de la resolución que adjudica la licitación y de los demás instrumentos que las bases o el reglamento establezcan, en señal de aceptación de su contenido. Asimismo, señala la norma, uno de los ejemplares deberá protocolizarse ante el mismo notario dentro del plazo que fijen las bases de licitación, contado desde su publicación en el Diario Oficial. El otro ejemplar será entregado al Serviu o a la Municipalidad correspondiente. Estas transcripciones harán fe respecto de toda persona y tendrán mérito ejecutivo sin necesidad de reconocimiento previo.

Las obligaciones señaladas en la letra c. precedente, deberán cumplirse una vez que se publique en el Diario Oficial la resolución que adjudica la licitación y después de cumplidos los requisitos mencionados en las letras a. y b. anteriores. Es del caso señalar que una vez que la persona se ha adjudicado la licitación la ley habla del «participante».

3.3. Adjudicación dejada sin efecto

Si el participante no cumple con todas y cada una de las obligaciones referidas precedentemente, dentro de los plazos establecidos en el reglamento o en las bases de la licitación, el Serviu o Municipalidad, según sea el caso, podrá dejar sin efecto la adjudicación, mediante resolución fundada.

En el evento que se deje sin efecto la adjudicación, el Serviu o la Municipalidad, según corresponda, dentro del plazo de 15 días contado desde la fecha de publicación de dicha resolución en el Diario Oficial, podrá llamar a una nueva licitación pública o invitar mediante licitación privada a los demás oferentes que se hubieren presentado a la licitación, con el objeto que mejoren o mantengan sus respectivas ofertas.

3.4. Garantía de fiel cumplimiento del contrato

El participante está obligado a constituir una garantía de fiel cumplimiento del contrato, por el monto y en la oportunidad, forma y condiciones que establezcan las bases de la licitación.

3.5. Perfeccionamiento del contrato de participación

El contrato de participación se entiende perfeccionado desde el momento de la publicación en el Diario Oficial de la resolución de adjudicación del Director del Serviu o del Alcalde, según corresponda. En efecto, prescribe la norma, publicada dicha resolución, el participante estará habilitado para poner en marcha el proyecto y constituirá título suficiente para que se hagan valer sus derechos frente a terceros.

Cabe comentar que la Cámara Chilena de la Construcción había sugerido que los contratos de participación en los cuales las obligaciones económicas y administrativas a las que se obligara el Serviu excedieran el monto o periodo presupuestario correspondiente, o cuando se incluyeran garantías o bienes estatales de montos significativos, deberían ser firmados por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o bien ratificados por él, de manera de otorgar mayores seguridades a los inversionistas y financistas. En el caso de los Municipios, se propuso que para obligarse a montos superiores al presupuesto o que excedan el periodo presupuestario, debieran requerir la aprobación del Concejo Municipal.

Sin embargo, estas sugerencias fueron rechazadas en el Congreso, por cuanto se consideró que se apartaban del espíritu de esta ley.

3.6. Transferencia del contrato de participación

Para transferir un contrato de participación se requiere de autorización previa y expresa del Serviu o de la Municipalidad, según corresponda. Dicha transferencia debe ser total, comprendiendo todos los derechos y obligaciones emanados del contrato. Por su parte, el cesionario del contrato de participación deberá cumplir con los siguientes requisitos previos a la cesión o transferencia:

- a. Ser persona natural o jurídica que cumpla los requisitos para ser adjudicatario;
- b. No estar inhabilitado;
- c. Dar cumplimiento a las obligaciones de todo participante, referidas anteriormente en el número 3.2. de este informe.

El Serviu y las Municipalidades dispondrán de un plazo de 60 días, contado desde la fecha de ingreso de la solicitud en sus oficinas, para autorizar o denegar la transferencia del contrato, mediante resolución fundada. Si transcurre dicho plazo sin que hubiere sido dictada esta resolución, se entenderá denegada la autorización. En todo caso la transferencia del contrato será de conocimiento público desde que se solicita al Serviu o la Municipalidad.

4. PRENDA ESPECIAL SIN DESPLAZAMIENTO

4.1. Obligación de constituir prenda especial sin desplazamiento

En aquellos casos en que la obligación del participante comprenda la ejecución, operación o mantención total o parcial de una obra, y su retribución consista en la explotación total o parcial de la misma por un periodo determinado, éste estará obligado a constituir una prenda especial sin desplazamiento, la que tendrá por objeto garantizar las obligaciones financieras que el participante contraiga para la ejecución, operación, mantención y explotación de la obra.

Esta prenda especial sin desplazamiento podrá recaer sobre los derechos que para el participante emanen del contrato; los bienes muebles de su propiedad; y los ingresos que provengan de la explotación de la obra.

4.2. Formalidades de la prenda

La prenda debe constituirse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Prenda Industrial del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al domicilio del Serviu o de la Municipalidad, según sea el caso, y en el del participante, si fueren distintos. Además, deberá anotarse al margen de la inscripción de la sociedad participante en el Registro de Comercio. Finalmente, en todo aquello que no fuere incompatible con lo establecido en la Ley sobre Financiamiento Urbano Compartido, a esta prenda se le aplican la mayoría de las disposiciones relativas a la prenda industrial, regulada en la Ley N° 5.687 (artículos 25, inciso primero; 30; 31; 32; 33; 36; 37; 38; 40; 42; 43; 44; 46; 48; 49 y 50).

5. INSPECCIONES, SANCIONES Y MULTAS

El Serviu o la Municipalidad, según el caso, están encargados de la inspección y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del participante, en todas las etapas del contrato.

Asimismo, les corresponde aplicar las sanciones y multas previstas en la ley, en su reglamento y en las bases de licitación. Finalmente, la ley señala que en caso de incumplimiento parcial de las obligaciones del participante, las multas van desde el 5 al 20% del valor total del proyecto.

6. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A TERCEROS

El participante será responsable por los daños que se ocasionen a terceros con motivo del contrato de participación, a menos que dichos daños sean imputables a medidas impuestas por el Serviu o por la Municipalidad, según corresponda, con posterioridad a la suscripción del contrato.

7. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

7.1. Comisión Conciliadora

Para el conocimiento y resolución de las controversias que pudieran suscitarse entre las partes con motivo del contrato de participación, la ley contempla la existencia de una Comisión Conciliadora.

7.2. Integración

La Comisión Conciliadora estará integrada por las siguientes personas:

- a. Un profesional designado por el Director del Serviu o la Municipalidad, según corresponda;
- b. Un profesional designado por el participante;
- c. Un profesional nombrado de común acuerdo por las partes, quien la presidirá. A falta de acuerdo, será designado por el juez de letras de asiento de la Corte de Apelaciones en cuyo territorio estuviere emplazada la obra, en el caso que el contrato de participación hubiere sido celebrado con el Serviu, o por el juez de letras que corresponda a la respectiva comuna, si el contrato se celebró con un Municipio. Dicho juez deberá sujetarse al mismo procedimiento que contempla el Código de Procedimiento Civil para la designación de peritos, sin que los interesados puedan oponerse a la designación. El recurso de apelación procederá siempre en el solo efecto devolutivo².

7.3. Conciliación y Tribunal Arbitral

La Comisión Conciliadora tiene por finalidad buscar la conciliación entre las partes, formulando proposiciones para ello. En el evento que la conciliación no se produzca dentro del plazo de 30 días, cualquiera de las partes podrá solicitarle, en el plazo de 10 días, que se constituya en Tribunal Arbitral. Vencido dicho plazo, si no se hubiere solicitado la constitución del Tribunal Arbitral, quedará firme la última proposición de la Comisión Conciliadora. Señala la ley que las opiniones que los miembros de la Comisión Conciliadora hubieren emitido en su carácter de tales no los inhabilitarán para desempeñarse como árbitros.

En lo que respecta al Tribunal Arbitral, la ley señala que éste actuará como árbitro arbitrador³, y tendrá un plazo de 30 días para

² Que el recurso de apelación proceda en el solo efecto devolutivo significa que el tribunal inferior, no obstante la existencia del recurso, seguirá conociendo de la causa hasta su terminación, incluso hasta la ejecución de la sentencia definitiva.

³ Árbitro arbitrador o amigable componedor es aquel que falla de acuerdo a lo que su prudencia y la equidad le dictaren, y en cuanto al procedimiento, se sujeta a las reglas que las partes le hubieren formulado y, en caso que nada dijeren, a las reglas del Código de Procedimiento Civil.

resolver, plazo durante el cual se mantendrá la suspensión de los efectos de la actuación reclamada, en su caso. En contra de la sentencia arbitral se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma. Lo anterior, sin perjuicio que las partes renuncien expresamente a dichos recursos. Sin embargo, habría sido preferible que el fallo fuera inapelable.

8. DESIGNACIÓN DE INTERVENTOR

8.1. Comentario Previo

Originalmente, en el proyecto de ley se había establecido que el Serviu o la Municipalidad podrían solicitar autorización a la Comisión Conciliadora para la designación de interventor, siendo suficiente para lo anterior sólo que el participante no hubiere dado cumplimiento a las obligaciones del contrato de participación.

Por su parte, la Cámara Chilena de la Construcción hizo presente que la disposición señalada precedentemente, no definía causales específicas, sino que por el contrario facultaba la adopción de la designación de interventor ante cualquier incumplimiento. Lo anterior, a todas luces, constituiría una amenaza a la equidad del contrato por actos de la autoridad, desalentando y/o encareciendo la participación del sector privado.

En mérito de lo anterior, en el seno de la discusión parlamentaria, fue modificado el proyecto, en el sentido de acotar la posibilidad de solicitar el nombramiento de un interventor solamente en el evento que el participante abandonare la obra o interrumpiere injustificadamente el servicio convenido.

8.2. Designación de Interventor

Como se indicó anteriormente, sólo en caso de abandono de la obra o de interrupción injustificada del servicio convenido por parte del participante, el Serviu o la Municipalidad, según corresponda, están facultados para solicitar a la Comisión Conciliadora autorización para la designación de interventor. En este caso, la Comisión Conciliadora actuará como Tribunal Arbitral. Cabe agregar que la ley también contempla otra situación en que autoriza la designación de interventor, que es en caso de incumplimiento grave del contrato por parte del participante, lo cual es comentado más adelante en este informe.

8.3. Facultades del Interventor

El interventor designado sólo tendrá las facultades de administración necesarias para velar por el cumplimiento del contrato de participación. Asimismo, dicho interventor cesará en su cargo cuando el participante manifieste por escrito la voluntad de reasumir sus obligaciones, y siempre que esta declaración sea aprobada por la Comisión Conciliadora.

En todo caso, expresa la ley, si transcurrieren 90 días desde la designación del interventor, y el participante no hubiere efectuado la declaración señalada precedentemente, o bien, tras haberlo hecho y obtenido la aprobación de la Comisión Conciliadora, no reasumiere sus obligaciones, se entiende que ha incurrido en un incumplimiento grave de sus obligaciones, lo cual, de acuerdo a lo que se comentará más adelante, constituye una causal de extinción del contrato de participación.

8.4. Auxilio de la fuerza pública

Mientras estuviere pendiente la designación del interventor, la Comisión Conciliadora está facultada para solicitar a los tribunales de justicia el auxilio de la fuerza pública, de tal manera de dar cumplimiento al contrato de participación.

9. QUIEBRA DEL PARTICIPANTE

En caso de quiebra del participante, la primera junta ordinaria de acreedores deberá pronunciarse, a proposición del síndico o de dos o más acreedores, por una de las siguientes opciones:

- a. Subastar los derechos del participante emanados del contrato de participación; o
- b. Continuar con el contrato.

Si no hubiere acuerdo respecto de una o otra de estas alternativas, habrá que proceder a la subasta del contrato de participación. Asimismo, en caso de quiebra del participante, la ley exige al Serviu y a la Municipalidad, según corresponda, nombrar un representante que, actuando conjuntamente con el síndico y la junta de acreedores, vele por el cumplimiento del objeto del contrato de participación.

10. DURACIÓN DEL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

10.1. Fijación del plazo

La ley establece dos alternativas para la fijación del plazo del contrato de participación. La primera, que dicha fijación se haga directamente en las respectivas bases de licitación. La segunda, que las bases de licitación establezcan que el plazo del contrato sea ofrecido por el adjudicatario de la licitación.

10.2. Expiración del plazo

Una vez concluido el plazo del contrato de participación, el bien objeto del mismo debe ser restituido al Serviu o a la Municipalidad, según corresponda, el que podrá disponer de dicho bien en conformidad a la ley. Tratándose de bienes de dominio o bajo la administración de otro ente público, éstos deben ser devueltos a los respectivos entes.

11. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Después de perfeccionado el contrato de participación, la ley faculta al Serviu y a la Municipalidad, según sea el caso, para modificar, por razones de interés público, las características de la obra, de su ejecución, mantención, operación o explotación. En este caso, el Serviu o la Municipalidad, según corresponda, deberá compensar al participante con la indemnización pertinente si éste hubiere experimentado perjuicio con motivo de las modificaciones introducidas, acordando con aquél indemnizaciones que podrán expresarse en el plazo del contrato, en las tarifas, y en cambios en las prestaciones y contraprestaciones propias del contrato de participación.

Si con motivo de lo anterior, se suscitaren controversias, éstas se someterán al conocimiento y resolución de la Comisión Conciliadora.

12. SUSPENSIÓN DEL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

La ley enumera los casos en que se suspende temporalmente el contrato de participación, a saber:

- a. Por guerra externa, conmoción interior o fuerza mayor que impidan su cumplimiento;
- b. Por destrucción parcial del bien objeto del contrato de participación que impida su utilización, y
- c. Por cualquiera otra causa prevista en las bases de la licitación.

13. EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

Al igual que en el caso de la suspensión, la ley enumera las causales de extinción del contrato de participación, que son:

- a. Expiración del plazo de su vigencia;
- b. Acuerdo mutuo de las partes. Sin embargo, en este caso la ley exige previamente a los Serviu y a las Municipalidades, que los acreedores a cuyo favor se hubiere constituido la prenda especial sin desplazamiento ⁴ consientan en alzar dicho gravamen o acepten, previamente y por escrito, su extinción anticipada.
- c. Incumplimiento grave de las obligaciones de las partes, y
- d. Cualquier otra causa prevista en las bases de la licitación.

14. INCUMPLIMIENTO GRAVE DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

14.1. Incumplimiento grave de las obligaciones del contrato por parte del participante

Como se señaló anteriormente, el incumplimiento grave de las obligaciones que establece el contrato de participación constituye una causal de extinción del mismo.

La ley establece que la declaración de incumplimiento grave del contrato de participación debe ser solicitada a la Comisión Conciliadora por cualquiera de las partes contratantes, y debe fundarse en alguna de las causales establecidas en el contrato o en las bases de licitación. Por su parte, la Comisión Conciliadora resolverá la solicitud en calidad de Tribunal Arbitral.

14.2. Designación de Interventor

Si el Tribunal Arbitral declara que el participante ha incurrido en incumplimiento grave del contrato, el Serviu o la Municipalidad, previa autorización de este Tribunal, procederá a designar un interventor, el cual sólo tendrá las facultades para velar por el cumplimiento del contrato.

14.3. Nueva licitación pública

Dentro del plazo de 180 días, contado desde que el Tribunal Arbitral hubiere declarado que el participante ha incurrido en incumplimiento grave del contrato, el Serviu o la Municipalidad, según corresponda, deberá llamar a una nueva licitación

⁴ Es del caso recordar que la ley sobre financiamiento urbano compartido exige al participante constituir prenda sin desplazamiento sobre los bienes o derechos objeto del contrato, cuando la obligación de éste comprenda la ejecución, operación o mantención total o parcial de una obra, y su retribución consista en la explotación total o parcial de la misma por un tiempo determinado.

pública, en la cual el adjudicatario deberá cumplir con las obligaciones que impone la ley, ya referidas en el número 3.2. de este informe.

Al asumir el nuevo participante, cesa de pleno derecho en sus funciones el interventor designado.

14.4. Incumplimiento grave de las obligaciones del contrato por parte del Serviu o la Municipalidad

Hasta ahora se ha comentado lo que ocurre en caso de extinción del contrato de participación por declaración de incumplimiento grave de las obligaciones del participante. Sin embargo, también se extingue dicho contrato si ha habido incumplimiento grave de las obligaciones que impone el contrato por parte del Serviu o de la Municipalidad, caso en el cual el participante tendrá derecho al pago del daño patrimonial sufrido.

15. DISPOSICIONES GENERALES

15.1. Cómputo de los plazos de días

Prescribe la ley que los plazos de días establecidos en las bases de las licitaciones y los estipulados en los contratos de participación se entenderán de días corridos, salvo que expresamente se señale que son de días hábiles.

15.2. Celebración de nuevos contratos o ejecución de nuevas obras por el Serviu o las Municipalidades

Precisa la ley que la suscripción de un contrato de participación no limita al Serviu o a la Municipalidad, según corresponda, para celebrar nuevos contratos o ejecutar nuevas obras o intervenciones urbanas, ni tales acciones generarán derecho a compensación alguna a favor del participante, salvo que se afecten gravemente los derechos contenidos en el contrato.

15.3. Reglamento de la ley

El Reglamento de la ley sobre financiamiento urbano compartido que se dicte deberá ser visado por el Ministerio de Hacienda. Es del caso comentar que existen varios aspectos cuya regulación están entregados por la ley a su Reglamento como ocurre, por ejemplo, con los requisitos o exigencias que deberán cumplir las personas que se presenten a la licitación pública (2.1.); plazo que tiene el adjudicatario de la licitación para cumplir con las obligaciones que le impone la ley (3.2.); etc. De ahí entonces la importancia que dicho Reglamento sea dictado lo más pronto posible, por cuanto la ley está vigente desde el día de su publicación en el Diario Oficial, esto es, desde el día 1º de abril de 2003.

15. 4. Modificaciones al decreto ley N° 1.305, de 1975

Finalmente, la ley también comprende algunas disposiciones que modifican el decreto ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, a saber:

a. En primer término, se agrega dentro de las facultades que corresponden a la División de Desarrollo Urbano del Minvu, la de informar técnicamente los planes, proyectos y programas correspondientes al sistema de financiamiento urbano compartido, que provengan de los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu).

b. En segundo lugar, se establece la facultad de los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) para que, mediante el sistema de financiamiento urbano compartido, puedan adquirir bienes o contratar con terceros la ejecución, operación y mantención de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas, infraestructura urbana y, en general, de aquellas obras cuya ejecución y mantención les compete ciñéndose a las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de acuerdo con la ley respectiva.

III. EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LA LEY SOBRE FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO.⁵

Dentro de los ejemplos de aplicación de la ley N° 19.865, sobre financiamiento urbano compartido, podemos mencionar los siguientes:

1. La construcción y explotación de áreas verdes públicas que pueden ser financiadas con el permiso de aprovechamiento inmobiliario de parte de las mismas, dentro de los márgenes que estipula la norma de uso de suelo aplicable.
2. La construcción de centros comunitarios y cívicos de uso mixto público-privado, donde la explotación de la parte pública pueda financiar lo privado.
3. Planes de pavimentación de calles y avenidas, incluida su mantención por cierto tiempo, pagado con la autorización de explotación inmobiliaria de terrenos y sectores aledaños, de propiedad fiscal, que pueden verse beneficiadas con el mejoramiento. Lo mismo podría aplicarse en el caso de sistemas de transporte urbano masivo.
4. Sistemas de aguas lluvia de uso público cuya inversión puede ser acometida y financiada por los sectores beneficiados, a partir del saneamiento y drenaje de sectores inundables, transformados en suelo útil.

IV. CONCLUSIÓN

Se espera que mediante esta nueva forma de asociación público-privada, representada por el contrato de participación, sea posible desarrollar infraestructura urbana que contribuya a disminuir el pasivo urbano existente. Asimismo, que esta nueva herramienta legal constituya un factor de estímulo para el desarrollo de la actividad económica en general, ya que se incorporaría la gestión y el capital privados a través de los contratos de participación, generando industrias y empleos en sectores donde el Estado no ha podido intervenir.

El texto completo de esta ley está disponible para los socios en la página web (www.camaraconstruccion.cl) y en la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción.

⁵ Estos ejemplos de aplicación de la ley N° 19.865 fueron tomados de la publicación de la Cámara Chilena de la Construcción FUNDAMENTA N° 4, de septiembre de 2002.

I. INTRODUCCIÓN



Con fecha 11 de abril del año 2003, fue publicada en el Diario Oficial la ley N° 19.866, que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos.

La ley en comento introduce una serie de modificaciones a la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, con el objeto de adecuar la normativa del contrato de arrendamiento de dichos predios a las actuales condiciones sociales y económicas que sirven de base para el funcionamiento del mercado inmobiliario.

El fundamento de la ley N° 19.866 radica en que las normas proteccionistas de los arrendatarios que contemplaba la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, perdieron vigencia con el transcurso de los años, transformándose en un elemento que retardaba el desarrollo de la actividad inmobiliaria y discriminaba a los arrendadores. Sin embargo, es importante dejar en claro que con esta modificación no se está privando de protección a los arrendatarios, sino que sólo se está equiparando los derechos y deberes de éstos y de los arrendadores.

Asimismo, se ha podido constatar que, en ciertas ocasiones, la más importante fuente de ingresos de una persona está constituida por la renta que obtiene del arriendo de un bien raíz que le pertenece, o bien, en situaciones de apremio económico, el propietario se ve en la necesidad de arrendar el inmueble en donde vive, siendo luego privado de éste por largo tiempo, debido a la actitud abusadora de parte del arrendatario, que encontraba un fuerte respaldo en la normativa legal proteccionista que contemplaba la ley N° 18.101, antes de la modificación legal que se analizará a continuación.

Finalmente, se estima que con las modificaciones que incorpora la ley N° 19.866 en la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, destinadas fundamentalmente a agilizar el procedimiento judicial de término del contrato de arrendamiento de dichos predios, así como facilitar la restitución del inmueble arrendado, consecuentemente se obtendrá una reactivación del mercado inmobiliario. En efecto, se espera que con estas modificaciones aumente la cantidad de inversionistas inmobiliarios dedicados al arrendamiento de propiedades.

Cuadro Resumen de las Principales Modificaciones

A continuación señalaremos en forma breve cuáles son las principales novedades que contempla la ley N° 19.866:

1. Reduce a la mitad los plazos para la restitución del inmueble arrendado.
2. Facilita la devolución del inmueble que ha sido abandonado por el arrendatario.
3. Audiencia verbal de contestación y prueba.
4. No es obligatorio contar con el patrocinio de abogado, siempre que la renta no supere las 4 UTM.

5. Para efectos de la notificación personal subsidiaria, se presume de derecho que el domicilio del arrendatario es donde se encuentra el inmueble arrendado.
6. La interposición de un recurso de apelación no suspende la tramitación del juicio, ni el cumplimiento de la sentencia de primera instancia.
7. La suspensión del desalojo o lanzamiento no podrá exceder de los 30 días.

Contenido de la ley N° 19.866

Las modificaciones específicas que introduce la ley N° 19.866 en materia de arrendamiento de predios urbanos son las siguientes:

1. Exclusión de las viviendas arrendadas con promesa de compraventa del ámbito de aplicación de la ley N° 18.101

La ley N° 19.866 excluye expresamente de la aplicación de las normas de la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, a las viviendas arrendadas con promesa de compraventa. En efecto, dicho arrendamiento está sujeto a una normativa especial contemplada en la ley N° 19.281, sobre leasing habitacional.

Sobre el particular, es conveniente recordar que, originalmente, también se había considerado excluir del ámbito de aplicación de la ley sobre arrendamiento de predios urbanos, a los bienes raíces urbanos cuyos contratos de arrendamiento estipularan una renta mensual igual o superior a 60 unidades de fomento. Sin embargo, dicha modificación no prosperó en el Congreso.

2. Desahucio de contrato de arrendamiento pactado mes a mes y de duración indefinida

La ley N° 18.101, establecía que en los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el arrendador sólo podía ponerle término mediante desahucio judicial. Lo anterior significaba que tratándose de estos contratos de arrendamiento, el arrendador necesariamente debía demandar.

En cambio, con la modificación que incorpora la ley N° 19.866 en esta materia, tratándose de los contratos señalados precedentemente, el arrendador podrá optar entre ponerles término judicialmente, o bien extrajudicialmente mediante notificación personal efectuada por un notario. En suma, el arrendador no estará obligado a demandar, a menos que el arrendatario insista en no abandonar el inmueble arrendado.

3. Reducción de los plazos de desahucio

a. Contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y de duración indefinida

La ley N° 18.101, establecía que en los contratos en que el plazo del arrendamiento se hubiera pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el plazo de desahucio sería de cuatro meses, que se aumentaba en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, pero el plazo más el aumento no podía exceder de los doce meses.

Por su parte, la ley N° 19.866, reduce el plazo de desahucio de cuatro a dos meses, contado desde la notificación de la demanda, plazo que se aumentará sólo en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble, en vez de dos meses. Finalmente, expresa la ley en comento, el plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses, en vez de los doce meses que establecía la ley originalmente.

En síntesis, el plazo de gracia, luego de ser solicitado el desahucio, queda reducido a la mitad de lo que era antes de la modificación.

Asimismo, se mantiene la norma que dispone: «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».

b. Contratos de plazo fijo que no exceda de un año

Tratándose de los contratos de arrendamiento de plazo fijo que no exceda de un año, se mantiene la norma que obliga al arrendador a solicitar el desahucio judicialmente. Sin embargo, la ley Nº 19.866 reduce el plazo de desahucio a que tiene derecho el arrendatario, de cuatro a dos meses, contado desde la notificación de la demanda.

4. Facilita devolución de inmueble abandonado

Uno de los grandes inconvenientes que experimentan, en muchas ocasiones, los arrendadores es el abandono del inmueble por parte del arrendatario sin restituirlo. Es por ello que la ley Nº 19.866 dispone que en aquellos casos en que el arrendatario hubiere abandonado 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. Al respecto, dicho ministro de fe levantará acta del estado en que se encuentra el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.

5. Audiencia Verbal

La ley Nº 19.866 establece que el procedimiento en los juicios de arrendamiento de predios urbanos será verbal. Sin perjuicio de lo anterior, las partes estarán facultadas para presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulan.

Es del caso recordar que anteriormente estos juicios se tramitaban por escrito conforme a las normas del procedimiento sumario, con algunas modificaciones. En cambio ahora estamos frente a un procedimiento verbal.

A continuación, se hará mención a las principales innovaciones que introdujo la ley Nº 19.866 en materia de procedimiento:

a. Notificación de la demanda

La ley Nº 19.866 establece que presentada la demanda, el tribunal citará a una audiencia para el quinto día hábil después de la última notificación.

En cuanto a la notificación de la demanda, se aplica la regla general contenida en el Código de Procedimiento Civil, esto es, debe ser notificada personalmente⁶ al demandado, lo cual no constituye ninguna novedad. Sin embargo, en el caso que no sea posible notificar personalmente al arrendatario demandado, después de haber sido buscado por el ministro de fe encargado de la notificación en dos días distintos en su habitación o en el lugar donde habitualmente ejerce su industria, profesión o empleo, y, por consiguiente, deba practicarse la notificación personal subsidiaria que contempla el Código de Procedimiento Civil, la ley Nº 19.866 establece expresamente que, para los efectos de la notificación personal subsidiaria, se presumirá de pleno derecho⁷ como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado.

Lo anterior significa que, en caso que no hubiere sido posible notificar personalmente al demandado, para que se entienda practicada la notificación bastará con que el ministro de fe concurra al inmueble arrendado y entregue copia íntegra de la

6 La notificación personal consiste en entregar a la persona a quien se debe notificar, copia íntegra de la resolución judicial y de la solicitud en que haya recaído.

7 Que se presuma de derecho significa que no admite prueba en contrario.

demanda y de la resolución dictada, a cualquier persona adulta que se encuentre en dicho lugar. Y si no hay nadie allí, o bien no fue posible entregar las copias señaladas anteriormente, fijará en la puerta un aviso en que se da conocimiento de la demanda, con especificación de las partes, materia del juicio, juez que conoce y de las resoluciones que se notifican.

Sobre el particular, es necesario destacar la importancia de la modificación procesal referida anteriormente, la que facilitará y dará mayor rapidez a la notificación de la demanda, en los casos en que el demandado no sea encontrado, aspecto de suyo importante para poder dar inicio al juicio. En efecto, antes de la modificación la notificación de la demanda podía demorar hasta cuatro meses, dilatando y encareciendo la resolución del problema.

b. Medios de prueba

En la demanda será obligatorio indicar los medios de prueba de que piensa valerse el demandante.

En cuanto a la prueba testimonial, se limita a cuatro el número máximo de testigos que podrá presentar cada parte. Asimismo, los testigos que empleará el demandante deberán ser individualizados en la misma demanda. Por su parte, la nómina de testigos del demandado deberá ser presentada hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia.

c. Desarrollo de la Audiencia

Como se indicó anteriormente, el tribunal citará a las partes a una audiencia al quinto día hábil de notificada la demanda. Esta audiencia se llevará a efecto sólo con la parte que asista, lo que no constituye ninguna novedad respecto de lo que existía antes de la modificación. Lo que sí constituye una novedad es que esta audiencia estará destinada no sólo a la contestación de la demanda, sino que también para recibir la prueba (siempre que sea necesaria). Es del caso señalar que antes se citaba primero a una audiencia de contestación y después a otra audiencia distinta para la prueba.

La audiencia se iniciará con la relación verbal de la demanda, y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido, las partes serán llamadas a conciliación, trámite que es de carácter obligatorio y que ya estaba establecido en esos términos antes de la modificación.

En la contestación de la demanda, el demandado podrá reconvenir⁸ al demandante, señalando en el mismo acto los medios de prueba en que se basa su pretensión. Por su parte, el demandante, al dársele traslado de la reconvenición, podrá contestar de inmediato, o bien dejar dicha gestión para una audiencia especial para tal efecto. Sin embargo, en ambos casos la reconvenición se tramitará y resolverá conjuntamente con el asunto principal.

En el caso que se hubiere presentado reconvenición, el demandante podrá solicitar al tribunal que se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los cinco días siguientes, en la cual se procederá a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba ofrecida. Asimismo, establece la ley N° 19.866, las partes se entenderán citadas de pleno derecho⁹ a dicha audiencia. 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.

d. Recepción de la causa a prueba

En el caso que no hubiere avenimiento total entre las partes, el tribunal deberá determinar si existen o no hechos substanciales, pertinentes y controvertidos¹⁰ que deban ser acreditados.

Si el tribunal resuelve que no existen hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, citará de inmediato a las partes para

8 Se entiende por reconvenición la acción deducida por el demandado en contra del demandante, al momento de contestar la demanda, en el mismo juicio originado por el segundo de los nombrados.

9 Que las partes se entiendan citadas de pleno derecho, significa que no es necesario algún tipo especial de notificación.

10 En materia procesal, para que un tribunal determine que hay que recibir pruebas, no basta con que exista una controversia sobre los hechos, además es necesario que estos hechos tengan conexión con el asunto debatido y que de su existencia o inexistencia dependa el derecho o la consecuencia jurídica que se reclama.

oír sentencia. En caso contrario, establecerá cuáles son estos hechos substanciales, pertinentes y controvertidos y procederá, de inmediato, a recibir la prueba ofrecida en la demanda y la contestación.

La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. Sobre este punto, cabe señalar que dentro de los métodos que existen para la valorización de la prueba, se distingue entre el sistema de prueba legal, en donde es la ley la que enumera taxativamente los medios de prueba que pueden utilizar las partes en juicio, así como la eficacia probatoria de cada uno de ellos. El sistema de prueba libre, en donde la ley no fija los medios de prueba, siendo las partes las que acreditarán los hechos de la manera que mejor les acomode, y en donde el juez no está sujeto a reglas de ponderación de la prueba rendida. Y el sistema de la sana crítica, en donde es el legislador el que enumera los medios de prueba, pero entrega al juez la facultad para valorar dichos medios de prueba de acuerdo a la lógica y a la experiencia.

En cuanto a la prueba de testigos, ésta sólo puede rendirse ante el mismo tribunal que conoce de la causa, por lo que no se permite que se haga por exhorto. Una vez terminada la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia.

e. Incidentes

Los incidentes¹¹ deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, junto con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta, lo cual corresponde a una correcta aplicación del principio de la economía procesal.

La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.

f. Apelación y segunda instancia

La ley en análisis señala que el recurso de apelación sólo procederá en contra de la sentencia definitiva¹² de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.

En cuanto a las apelaciones, éstas se concederán en el solo efecto devolutivo. Esto significa que, no obstante la existencia del recurso de apelación, el tribunal seguirá conociendo del juicio hasta su terminación, incluyendo la ejecución de la sentencia definitiva. A modo de ejemplo, si el tribunal ordena la devolución del inmueble, aún cuando esté pendiente la apelación, dicho inmueble deberá ser entregado.

Esta modificación reviste especial importancia, por cuanto antes, no obstante que la ley establecía que la apelación se concedía sólo en el efecto devolutivo, existía la posibilidad de solicitar la suspensión del cumplimiento de la sentencia de primera instancia, mientras estuviese pendiente la apelación.

Además, aplicando el principio de la economía procesal, se establece que las apelaciones gozarán de preferencia para su vista y fallo, asimismo durante su tramitación no se podrá conceder orden de no innovar.

En segunda instancia, el tribunal, a solicitud de parte, podrá pronunciarse por la vía de la apelación sobre todas las cuestiones que hubieren sido debatidas en primera instancia para ser falladas en la sentencia definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado.

¹¹ Se entiende por incidentes las cuestiones accesorias del juicio que requieren de un especial pronunciamiento del tribunal.

¹² Sentencia definitiva es aquella que pone fin a la instancia, resolviendo la cuestión o asunto que ha sido objeto del juicio.

g. Facultad de las partes de actuar por sí solas en juicio

La ley N° 19.866 faculta a las partes para comparecer y defenderse personalmente en primera instancia, siempre que se trate de juicios en los cuales la renta, al tiempo de interponerse la demanda, no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales (aproximadamente \$119.000.-).

Sobre el particular, es preciso señalar que esta disposición existía en la ley N° 18.101, con la única diferencia que para la actuación personal de las partes se exigía que la renta no fuere superior a cuatro unidades de fomento.

h. Ejercicio del derecho de retención por parte del arrendatario

El Código Civil, en su artículo 1937, establece que «En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador». Conforme a lo establecido en la ley N° 19.866, si el demandado (arrendatario) reclama indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1937 del Código Civil, deberá interponer su reclamo en la misma audiencia de contestación y prueba, manteniéndose la disposición que establece que el tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada.

6. Suspensión del lanzamiento

Antes de la ley N° 19.866 el juez estaba facultado para suspender, en casos graves y calificados, un lanzamiento decretado por un plazo no superior a los seis meses. Luego la ley N° 19.866 reduce este plazo máximo de suspensión del lanzamiento de seis meses a treinta días.

7. Nuevo plazo para solicitar nuevamente el desahucio o la restitución, cuando éstos han sido declarados sin lugar

La ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, establecía que si se declaraba sin lugar el desahucio o la restitución, el demandante sólo podría intentar nuevamente tales acciones transcurrido el plazo de un año desde que la sentencia de rechazo estuviere ejecutoriada. Por su parte, la ley N° 19.866 reduce este plazo durante el cual el demandante no puede volver a solicitar el desahucio o la restitución, de un año a seis meses.

8. Reforzamiento del derecho de retención del arrendador

Sobre este punto, previamente hay que referirse a lo establecido en los artículos 1942 del Código Civil y 598 del Código de Procedimiento Civil. El primero de los artículos mencionados señala que para asegurar el pago de la renta, así como de las indemnizaciones a que tenga derecho, el arrendador podrá retener los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieran, presumiéndose que le pertenecen, salvo prueba en contrario.

Por su lado, el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil se pone en el caso que el arrendatario pretenda burlar el derecho de retención que concede al arrendador el artículo 1942 del Código Civil, extrayendo los objetos a que hace mención dicho artículo, otorgándole al arrendador el derecho a solicitar el auxilio de cualquier funcionario de la policía para impedir que se saquen esos objetos de la propiedad arrendada. El funcionario de la policía prestará este auxilio sólo por el término de dos días, salvo que transcurrido este plazo el arrendador le exhiba copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente.

La ley N° 19.866 incorpora una nueva disposición, en virtud de la cual hace plenamente aplicable a los contratos de arrendamiento sobre predios urbanos lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el resguardo del derecho de retención del arrendador establecido en el artículo 1942 del Código Civil.

9. Nueva conducta sancionada con multa

Se establece que 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, será sancionado con multas de una a sesenta unidades de fomento.

Si bien es cierto que la ley N° 19.866 pretende poner fin a los abusos en que podían incurrir los arrendatarios inescrupulosos respecto de sus arrendadores, no es su objetivo permitir que el arrendador se transforme en un abusador.

10. Modificación del Decreto con Fuerza de Ley N° 216, de 1931

El Decreto con Fuerza de Ley N° 216, del año 1931, es aquel cuerpo jurídico que establecía la obligación, por un lado, de las Prefecturas de Carabineros de Chile de efectuar el empadronamiento de los vecinos de los sectores de su respectiva jurisdicción, y por el otro, de los arrendadores o propietarios que vivieren en cada uno de estos sectores de inscribirse en los registros correspondientes.

Asimismo, este Decreto con Fuerza de Ley establecía que ningún arrendatario o propietario podría cambiar su domicilio sin haber obtenido de la Jefatura de Carabineros correspondiente, un salvoconducto que acredite el lugar de su nuevo domicilio. Luego, en el caso de ser arrendatario del inmueble, al solicitar el salvoconducto debía exhibir el comprobante que acreditara la cancelación de la renta de arrendamiento correspondiente al último mes.

La ley N° 19.866 sustituye íntegramente el texto del Decreto con Fuerza de Ley N° 216, de 1931, por el siguiente:

En primer término, se establece que si el propietario u ocupante a cualquier otro título de una vivienda pretende 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.

Si quien deja el inmueble es el propietario, para otorgar el salvoconducto Carabineros le solicitará los antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará con la exhibición de los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre.

Si quien se traslada 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.

Asimismo, si no se cumpliera con las disposiciones señaladas precedentemente, Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza. Sin perjuicio de lo anterior, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local.

11. Vigencia de las normas de la ley N° 19.866

La ley N° 19.866 no contiene normas transitorias relativas a su entrada en vigencia, por consiguiente, se aplica la regla general, en virtud de la cual se entiende que dicha ley entró en vigencia junto con su publicación en el Diario Oficial, esto es, el día 11 de abril de este año.

Asimismo, como la mayoría de las modificaciones que introduce esta ley son de carácter procesal, relativas a normas que regulan el procedimiento en los juicios de arrendamiento de predios urbanos, debemos entender que rigen «in actum», esto es de inmediato. En efecto, el artículo 24 de la Ley sobre el Efecto Retroactivo de las Leyes, expresa que «Las leyes concernientes a la substanciación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir.» Sin embargo, este mismo artículo advierte lo siguiente: «Pero los términos (plazos) que hubiesen empezado a correr y las actuaciones y diligencias que ya estuvieren iniciadas se registrarán por la ley vigente al tiempo de su iniciación».

Luego, de acuerdo a lo expresado anteriormente, podemos afirmar que si la demanda aún no ha sido notificada, deben aplicarse plenamente las modificaciones que introdujo la ley N° 19.866. En cambio, si la demanda fue notificada al arrendatario antes del día de la publicación en el Diario Oficial de la ley en comento, el juicio deberá continuar su tramitación conforme a las normas de la ley sobre arrendamiento de predios urbanos sin considerar las modificaciones.

Por otra parte, cabe dilucidar qué ocurre con aquellas demandas que son notificadas bajo la vigencia de la ley N° 19.866, pero que corresponden a contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a esta ley. Sobre el particular, se entiende que en este caso deben aplicarse las normas de la nueva ley, salvo en lo relativo a los derechos y obligaciones emanados del contrato de arrendamiento. Lo anterior, por cuanto el artículo 22 de la «Ley sobre el Efecto Relativo de las Leyes», expresa que «En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración», sin embargo, este mismo artículo establece como excepción a la norma «Las leyes concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren de ellos;». En suma, todo lo relativo al procedimiento (forma) se rige por la nueva ley, y lo concerniente a los derechos y obligaciones de las partes contratantes (fondo) se regula por la ley antigua, que era la vigente al tiempo del contrato.

Cabe comentar que las interpretaciones referidas precedentemente son las que ha postulado el Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP), don José Francisco Montalva.¹³

Finalmente, en cuanto a los plazos de desahucio, en el caso de una demanda que se notifica bajo la nueva ley, pero que corresponde a un contrato celebrado con anterioridad a ella, el señor Montalva ha expresado que si se trata de un arrendamiento cuyo plazo de duración es mes a mes, de duración indefinida o de plazo fijo que no exceda de un año, deberán respetarse los plazos de desahucio consagrados en la ley antigua. En cambio, en el caso de un contrato de arrendamiento pactado a un plazo fijo superior a un año, se aplica íntegramente la nueva ley, ya que ni en ésta ni en la antigua ley se contemplan plazos de desahucio o de gracia para los arrendatarios.

En suma, atendida la ausencia de normas transitorias, consideramos que es posible que se produzcan algunos inconvenientes en la aplicación de las nuevas normas contenidas en la ley N° 19.866, pero que esperamos no constituyan un gran obstáculo para incentivar el arrendamiento de propiedades urbanas y, consecuentemente, reactivar este mercado.



¹³ La posición del Presidente de la Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios (ACOP), don José Francisco Montalva, sobre la vigencia de las normas que modificaron la ley N° 18.101, figuran en el diario «El Mercurio», de fecha 13 de abril de este año, así como en la publicación «La Semana Jurídica», N° 128.

TABLA DE CALCULO DEL
IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA Y
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE MAYO 2003

				UTM \$ 29.860	
Periodo	Monto de Renta Imponible		Factor	Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	Desde	Hasta			
M	- 0 -	403.110,00	0,00	0,00	Exento
E	403.110,01	895.800,00	0,05	20.155,50	3 %
N	895.800,01	1.493.000,00	0,10	64.945,50	6 %
S	1.493.000,01	2.090.200,00	0,15	139.595,50	8 %
U	2.090.200,01	2.687.400,00	0,25	348.615,50	12 %
A	2.687.400,01	3.583.200,00	0,32	536.733,50	17 %
L	3.583.200,01	4.479.000,00	0,37	715.893,50	21 %
	4.479.000,01	Y MAS	0,40	850.263,50	Más de 21 %
		MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LIMITE EXENTO		\$ 403.110,00	\$ 201.555,00	\$ 94.058,96	\$ 13.436,96

TABLA DE CALCULO DEL
IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA Y
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE JUNIO 2003

				UTM \$ 29.830	
Periodo	Monto de Renta Imponible		Factor	Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	Desde	Hasta			
M	- 0 -	402.705,00	0,00	0,00	Exento
E	402.705,01	894.900,00	0,05	20.135,25	3 %
N	894.900,01	1.491.500,00	0,10	64.880,25	6 %
S	1.491.500,01	2.088.100,00	0,15	139.455,25	8 %
U	2.088.100,01	2.684.700,00	0,25	348.265,25	12 %
A	2.684.700,01	3.579.600,00	0,32	536.194,25	17 %
L	3.579.600,01	4.474.500,00	0,37	715.174,25	21 %
	4.474.500,01	Y MAS	0,40	849.409,25	Más de 21 %
		MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LIMITE EXENTO		\$ 402.705,00	\$ 201.352,50	\$ 93.964,46	\$ 13.423,46

El INFORME JURIDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre el crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Descriptor: Financiamiento urbano compartido; infraestructura urbana; contrato de participación; asociación público-privada.

Arrendamiento de predios urbanos, modernización de la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos; ley N° 18.101.

Asesor Jurídico: Augusto Bruna Vargas.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl