

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
CHILE



**"PROCEDIMIENTO REGULADO EN LA LEY
18.101 SOBRE ARRENDAMIENTO DE
PREDIOS URBANOS"**

**MEMORIA DE PRUEBA
PARA OPTAR AL GRADO DE
LICENCIADO EN CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES.**

ISABEL PALACIOS DEL VALLE

2006

031-036

INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento ha ido adquiriendo en la vida diaria una relevancia cada vez mayor, sólo comparable con la compraventa. Su importancia radica según Meza Barros en “satisfacer la necesidad cotidiana de procurarse el goce de cosas que no es posible adquirir, de procurarse servicios indispensables”¹.

Mi interés en el estudio de este contrato se centra en el arrendamiento de bienes raíces urbanos. Esto porque para muchas personas que no tienen los medios económicos como para procurarse el dominio de un inmueble, el contrato de arrendamiento de predios urbanos es la herramienta jurídica destinada a satisfacer una necesidad tan elemental como es la vivienda. Otras, teniendo poder económico, prefieren hacer uso del arriendo porque no les interesa acceder al dominio, sino que optan por obtener las ventajas que les procura un bien a través de este sistema que, en forma expedita y fácil, les procura lo mismo que lograrían siendo propietarios y les permite invertir sus capitales en negocios más rentables que la adquisición de inmuebles u otros bienes no consumibles².

Cualquiera que sea el motivo que lleva a los particulares a contratar, el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación ha constituido casi siempre una fuente de conflictos.

Nuestro legislador ha demostrado especial atención y preocupación al momento de regular este contrato dado las connotaciones políticas, tributarias y el interés social y económico que subyace en él. Celis señala al respecto que es el contrato que más dificultades presenta al legislador en su búsqueda por encontrar formulas adecuadas que armonicen intereses tan violentamente opuestos como son los de arrendadores y arrendatarios, siendo muy difícil que una ley de esta naturaleza sea calificada de absolutamente justa ni por los unos ni por los otros³.

Por lo anterior, la legislación sobre arrendamiento ha experimentado numerosas modificaciones y evoluciones. Han existido normativas que embarazan el ejercicio de los derechos del dueño de la cosa arrendada, como también otras que han fomentado la inversión

¹ Meza Barros, Manuel; Manual de Derecho Civil, Tomo I, De las fuentes de las obligaciones; Editorial Jurídica de Chile; Santiago, Chile; 1995; p. 192.

² Hübner, Ana María y otros; Contrato de Arrendamiento, Tomo I; Editorial Jurídica ConoSur; Santiago, Chile; 1995, p.6.

³ Celis Rodríguez, Rubén; Normas especiales de arrendamiento de predios urbanos; Editorial Jurídica de Chile; Santiago, Chile; 1992, p.7.

en bienes raíces y la construcción de viviendas estableciendo libertad absoluta al propietario en lo relativo, por ejemplo, al monto de la renta.

Es así como a través de la legislación se puede ver reflejada la vida económica y de adopciones políticas por las que ha atravesado nuestro país. Desde el contrato de libre discusión fundado en el liberalismo propio del siglo XIX, pasando por las restricciones a la libertad de contenido, llegado así a un contrato dirigido, para luego volver progresivamente, al contrato de libre discusión y entregado a la voluntad de las partes. De esta manera, hemos visto como la Ley 11.622 protegió los derechos de los arrendatarios porque fue dictada dentro de un sistema que tendía al socialismo pero que desmotivó la construcción habitacional como alternativa de inversión de capitales. Tiempo después, se dictó el D.L 964 de 1975 que trató de equilibrar las prestaciones de las partes desentendiéndose de su papel tutelar a favor de la parte más débil. Posteriormente, se advirtió la necesidad de liberar aún más este contrato adecuándolo a la economía libre mercadista, dictándose así la Ley 18.101.

Actualmente, se continúa legislando en esta materia con un criterio neo-liberal porque es evidente que la flexibilidad que pueda llegar a alcanzar el mercado depende mucho del régimen jurídico existente. A juicio de Ana María Hübner, al activarse la construcción dando seguridades a los inversionistas, se reactiva prácticamente toda la economía social de mercado y, dentro de ésta, hay un creciente interés de convertir en propietarios a la gran mayoría de los grupos familiares del país, lo que se está obteniendo a través de los sistemas de subsidios y contrato de leasing habitacional”⁴.

Esta multiplicidad de normativas que nos han regido se explica porque las leyes deben ser siempre actuales y vigentes, de modo que nos permita poder solucionar verdaderamente los conflictos que se plantean entre las partes, y donde es muy difícil, conformar a los contratantes que protestan por la inseguridad de sus derechos. Es una de las pocas legislaciones expuestas a críticas constantes ya que, a diferencia de las demás convenciones, no es de ejecución instantánea sino que de tracto sucesivo, vale decir, vincula a las partes por períodos de tiempo que generalmente son prolongados⁵.

Esto último motivó mi idea de elaborar un trabajo que analizara la más reciente regulación que tiene este contrato comprendida en la Ley N° 19.866, exponiendo y analizando,

⁴ Hübner, op.cit. p.7

⁵ Celis Rodríguez, op.cit. p.8.