

# ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL XVIII

XX Jornadas Nacionales de Derecho  
Civil, Concepción, 2024

**MANUEL BARRÍA PAREDES**

*(Director y editor)*

**RAMÓN DOMÍNGUEZ ÁGUILA    PEDRO HIDALGO SARZOSA**  
**DANIEL PEÑAILILLO ARÉVALO    RICARDO CONCHA MACHUCA**  
**JOSÉ LUIS DIEZ SCHWERTER    CRISTIÁN LARRAÍN PÁEZ**  
**CARLOS ÁLVAREZ CID    BÁRBARA SILVA JIMÉNEZ**  
**ANDRÉS KUNCAR ONETO**

*(Editores)*



**tirant  
lo blanch**

Homenajes  
& congresos



Departamento de  
Derecho Privado  
**Universidad de Concepción**

**ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL XVIII**  
*XX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Concepción, 2024*

## COMITÉ CIENTÍFICO DE LA EDITORIAL TIRANT LO BLANCH

### **MARÍA JOSÉ AÑÓN ROIG**

*Catedrática de Filosofía del Derecho  
de la Universidad de Valencia*

### **ANA CAÑIZARES LASO**

*Catedrática de Derecho Civil  
de la Universidad de Málaga*

### **JORGE A. CERDIO HERRÁN**

*Catedrático de Teoría y Filosofía del Derecho  
Instituto Tecnológico Autónomo de México*

### **JOSÉ RAMÓN COSSÍO DÍAZ**

*Ministro en retiro de la Suprema  
Corte de Justicia de la Nación  
y miembro de El Colegio Nacional*

### **MARÍA LUISA CUERDA ARNAU**

*Catedrática de Derecho Penal  
de la Universidad Jaume I de Castellón*

### **MANUEL DÍAZ MARTÍNEZ**

*Catedrático de Derecho Procesal de la UNED*

### **CARMEN DOMÍNGUEZ HIDALGO**

*Catedrática de Derecho Civil  
de la Pontificia Universidad Católica de Chile*

### **EDUARDO FERRER MAC-GREGOR POISOT**

*Juez de la Corte Interamericana  
de Derechos Humanos  
Investigador del Instituto  
de Investigaciones Jurídicas de la UNAM*

### **OWEN FISS**

*Catedrático emérito de Teoría del Derecho  
de la Universidad de Yale (EEUU)*

### **JOSÉ ANTONIO GARCÍA-CRUCES GONZÁLEZ**

*Catedrático de Derecho Mercantil de la UNED*

### **JOSÉ LUIS GONZÁLEZ CUSSAC**

*Catedrático de Derecho Penal  
de la Universidad de Valencia*

### **LUIS LÓPEZ GUERRA**

*Catedrático de Derecho Constitucional  
de la Universidad Carlos III de Madrid*

### **ÁNGEL M. LÓPEZ Y LÓPEZ**

*Catedrático de Derecho Civil  
de la Universidad de Sevilla*

### **MARTA LORENTE SARIÑENA**

*Catedrática de Historia del Derecho  
de la Universidad Autónoma de Madrid*

### **JAVIER DE LUCAS MARTÍN**

*Catedrático de Filosofía del Derecho  
y Filosofía Política de la Universidad de Valencia*

### **VÍCTOR MORENO CATENA**

*Catedrático de Derecho Procesal  
de la Universidad Carlos III de Madrid*

### **FRANCISCO MUÑOZ CONDE**

*Catedrático de Derecho Penal  
de la Universidad Pablo de Olavide de Sevilla*

### **ANGELIKA NUSSBERGER**

*Catedrática de Derecho Constitucional  
e Internacional en la Universidad de Colonia  
(Alemania) Miembro de la Comisión de Venecia*

### **HÉCTOR OLASOLO ALONSO**

*Catedrático de Derecho Internacional  
de la Universidad del Rosario (Colombia)  
y Presidente del Instituto Ibero-Americano  
de La Haya (Holanda)*

### **LUCIANO PAREJO ALFONSO**

*Catedrático de Derecho Administrativo  
de la Universidad Carlos III de Madrid*

### **CONSUELO RAMÓN CHORNET**

*Catedrática de Derecho Internacional  
Público y Relaciones Internacionales  
de la Universidad de Valencia*

### **TOMÁS SALA FRANCO**

*Catedrático de Derecho del Trabajo y de la  
Seguridad Social de la Universidad de Valencia*

### **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

*Magistrado de la Sala Primera (Civil)  
del Tribunal Supremo de España*

### **ELISA SPECKMAN GUERRA**

*Directora del Instituto de Investigaciones  
Históricas de la UNAM*

### **RUTH ZIMMERLING**

*Catedrática de Ciencia Política  
de la Universidad de Mainz (Alemania)*

Fueron miembros de este Comité:

**Emilio Beltrán Sánchez, Rosario Valpuesta Fernández y Tomás S. Vives Antón**

# ESTUDIOS DE DERECHO CIVIL XVIII

*XX Jornadas Nacionales de  
Derecho Civil, Concepción, 2024*

**Manuel Barría Paredes**  
*(Director y editor)*

**Ramón Domínguez Águila**  
**Daniel Peñailillo Arévalo**  
**José Luis Diez Schwerter**  
**Carlos Álvarez Cid**  
**Pedro Hidalgo Sarzosa**  
**Ricardo Concha Machuca**  
**Cristián Larrain Páez**  
**Bárbara Silva Jiménez**  
**Andrés Kuncar Oneto**  
*(Editores)*

**tirant lo blanch**  
Valencia, 2025

Copyright © 2025

Todos los derechos reservados. Ni la totalidad ni parte de este libro puede reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopia, grabación magnética, o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación sin permiso escrito de los autores y del editor.

En caso de erratas y actualizaciones, la Editorial Tirant lo Blanch publicará la pertinente corrección en la página web [www.tirant.com](http://www.tirant.com).

Esta obra cuenta con Licencia Creative Commons vía: CC BY-NC-ND 4.0

© Manuel Barría Paredes y otros

© TIRANT LO BLANCH  
EDITA: TIRANT LO BLANCH  
C/ Artes Gráficas, 14 - 46010 - Valencia  
TELEFONO: 96/361 00 48 - 50  
FAX: 96/369 41 51  
Email: [tlb@tirant.com](mailto:tlb@tirant.com)  
[www.tirant.com](http://www.tirant.com)  
Librería virtual: <https://editorial.tirant.com/cl>  
ISBN: 979-13-7021-281-0

Si tiene alguna queja o sugerencia, envíenos un mail a: [atencioncliente@tirant.com](mailto:atencioncliente@tirant.com). En caso de no ser atendida su sugerencia, por favor, lea en [www.tirant.net/index.php/empresa/politicas-de-empresa](http://www.tirant.net/index.php/empresa/politicas-de-empresa) nuestro procedimiento de quejas.

Responsabilidad Social Corporativa: <http://www.tirant.net/Docs/RSCTirant.pdf>

## **CONSORCIO DE LAS JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL**

- Prof. MAGDALENA BUSTOS DÍAZ - Universidad de Chile  
Prof. CARMEN DOMÍNGUEZ HIDALGO - Pontificia Universidad Católica de Chile  
Prof. RAMÓN DOMÍNGUEZ ÁGUILA - Universidad de Concepción  
Prof. ÁLVARO VIDAL OLIVARES - Pontificia Universidad Católica de Valparaíso  
Prof. SUSAN TURNER SAEZ - Universidad Austral de Chile  
Prof. GIAN FRANCO ROSSO ELORRIAGA - Universidad de los Andes  
Prof. CARLOS PIZARRO WILSON - Universidad Diego Portales  
Prof. FABIÁN ELORRIAGA DE BONIS - Universidad Adolfo Ibáñez  
Prof. MARCELA ACUÑA SAN MARTÍN - Universidad de Talca  
Prof. HUMBERTO CARRASCO BLANC - Universidad Católica del Norte  
Prof. PAMELA MENDOZA ALONZO - Universidad Alberto Hurtado  
Prof. BRUNO CAPRILE BIERMANN - Universidad del Desarrollo  
Prof. PAMELA PRADO LÓPEZ - Universidad de Valparaíso

**COMISIÓN ORGANIZADORA**  
**XX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL**  
**UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN**

**MANUEL BARRÍA PAREDES**  
Director del Departamento de Derecho Privado

**RAMÓN DOMÍNGUEZ ÁGUILA**  
Profesor de Derecho Civil

**DANIEL PEÑAILILLO ARÉVALO**  
Profesor de Derecho Civil

**JOSÉ LUIS DIEZ SCHWERTER**  
Profesor de Derecho Civil

**CARLOS ÁLVAREZ CID**  
Profesor de Derecho Civil

**PEDRO HIDALGO SARZOSA**  
Profesor de Derecho Civil

**RICARDO CONCHA MACHUCA**  
Profesor de Derecho Civil

**CRISTIÁN LARRAÍN PÁEZ**  
Profesor de Derecho Civil

**BÁRBARA SILVA JIMÉNEZ**  
Profesora de Derecho Civil

**ANDRÉS KUNCAR ONETO**  
Profesor de Derecho Civil

# Índice

Presentación .....	25
--------------------	----

## PRIMERA PARTE

### TEMAS GENERALES, PERSONAS, FAMILIA Y SUCESIONES

<i>Sobre la necesidad de revisar la historia dogmática, fuentes y sistemática del Código Civil Chileno, a propósito de una nueva edición de las obras completas de Andrés Bello</i> .....	31
CLAUDIA CASTELLETTI FONT	
<i>Personas declaradas interdictas por demencia y ejercicio de su autodeterminación en el ámbito médico. Criterios ante desacuerdos</i> .....	59
DARÍO PARRA SEPÚLVEDA	
<i>Consideraciones sobre la relevancia del principio de la autonomía progresiva de los hijos menores y la regulación de la responsabilidad de los progenitores por los hechos dañinos de sus hijos adolescentes</i> .....	77
EDUARDO DARRITCHON POOL	
<i>Crianza sin violencia: prohibición de las vías de hecho como expresión de corrección parental</i> .....	91
FABIOLA LATHROP GÓMEZ	
<i>Prelación de créditos con enfoque de Derechos de la Niñez y la Adolescencia: comentarios acerca de la comunicación individual n° 91/2019 ante el Comité de los Derechos del Niño contra Chile</i> .....	111
ISAAC RAVETLLAT BALLESTÉ	
<i>La protección de los hijos nacidos de maternidad subrogada</i> .....	125
MARÍA SARA RODRÍGUEZ PINTO	
<i>La existencia de familia extensa, contenido del beneficio afectivo como criterio para acceder a las solicitudes de autorizaciones de salidas de niños, niñas y adolescentes al extranjero</i> .....	141
ALEXIS MONDACA MIRANDA	
<i>Autonomía privada, decisiones reproductivas y filiación: la autoinseminación en Chile</i> .....	155
ROMMY ÁLVAREZ ESCUDERO	

<i>Reunificación familiar en materia de migración: antecedentes y jurisprudencia .....</i>	175
SUSAN TURNER SAEZLER	
<i>Desafíos pendientes del registro nacional de deudores de pensiones de alimentos frente a la disposición de bienes inmuebles del deudor .....</i>	185
CLAUDIA BAHAMONDES OYARZÚN	
<i>El tercero que paga una deuda ajena. Artículo 19 ter de la Ley 14.908 incorporado por la Ley 21.389.....</i>	199
YASNA OTÁROLA ESPINOZA	
<i>Bienes familiares. ¿Puede el cónyuge no propietario habitar, sin excepciones y gratuitamente, la residencia principal de la familia por el solo hecho de su declaración como bien familiar? .....</i>	211
ISABEL WARNIER READI AMBROSIO RODRÍGUEZ QUIRÓS	
<i>La interpretación del artículo 1734 a la luz de la equidad natural.....</i>	223
LEONOR ETCHEBERRY COURT	
<i>Matrimonio entre personas del mismo sexo y sociedad conyugal .....</i>	239
MARIO OPAZO GONZÁLEZ	
<i>Sobre la naturaleza jurídica de las recompensas en la sociedad conyugal.....</i>	253
RODRIGO BARRÍA DÍAZ	
<i>Algunas reflexiones sobre la transmisión por causa de muerte de criptoactivos .....</i>	267
ANÍBAL CHACAMA GALLARDO	
<i>¿Es posible la nulidad de una aceptación hereditaria por el desconocimiento del asignatario de las deudas del causante? .....</i>	281
FABIÁN ELORRIAGA DE BONIS	
<i>¿Inadmisibilidad de la acción civil de nulidad del artículo 1348 del Código Civil contra particiones judiciales? ¿Nos oponemos!.....</i>	289
GIAN FRANCO ROSSO ELORRIAGA	
<i>El tiempo que cura todas las heridas: algunos problemas que presenta la prescripción adquisitiva del derecho real de herencia.....</i>	309
ARTURO IBÁÑEZ LEÓN	
<i>Tres observaciones respecto de tres discusiones sobre transmisibilidad sucesoria.....</i>	325
MARÍA AGNES SALAH ABUSLEME	

Índice	19
<i>La firma de un acuerdo de unión civil simulado para una desheredación parcial injusta</i> .....	341
SUSANA ESPADA MALLORQUÍN	

**SEGUNDA PARTE  
DERECHOS REALES**

<i>Análisis crítico en torno al objeto y contenido del derecho real de conservación. Su inserción en el ordenamiento jurídico y en el derecho civil chileno</i> .....	357
FRANCISCO JAVIER MUJICA ESCOBAR	
<i>En búsqueda de ‘El Dorado’: la acción innominada de dominio en el derecho chileno</i>	377
ESTEBAN PEREIRA FREDES	
<i>Notas sobre la reivindicación de cosas muebles</i> .....	393
JAIME ALCALDE SILVA	
<i>Algunas reflexiones sobre la acción reivindicatoria ficta</i> .....	417
ANDRÉS KUNCAR ONETO	
<i>El interés público en la salubritas como fundamento de la imprescriptibilidad de la acción posesoria popular del artículo 937 del Código Civil chileno</i> .....	437
PEDRO ANTONIO GOIC MARTINIC	
<i>Cese de goce gratuito de la cosa común e indemnización de perjuicios por uso anterior</i> .....	457
RICARDO CONCHA MACHUCA	
<i>Calificación registral y vicios de nulidad relativa. Una relectura de la actual redacción del art. 13 del Reglamento del RCBR, a la luz de la protección de los incapaces y del cónyuge más débil</i> .....	481
MARÍA PAZ OLAVARRÍA PÉREZ	
<i>Elementos fundamentales del sistema adquisitivo chileno y su influencia en la problemática de las inscripciones paralelas</i> .....	493
RICARDO SAAVEDRA ALVARADO	

**TERCERA PARTE  
OBLIGACIONES Y CONTRATOS**

<i>Las obligaciones de garantía en el derecho de contratos</i> .....	509
ADRIÁN SCHOPF OLEA	

<i>Modificaciones a la prelación de créditos introducidas por la Ley 21.389: Desmontando el conflicto entre el alimentario y el acreedor hipotecario</i> .....	523
CRISTIÁN ANDRÉS LARRAÍN PÁEZ	
<i>El daño en las obligaciones de dinero: reestudiando la mora en el Código Civil chileno</i> .....	533
GISSELLA LÓPEZ RIVERA	
<i>La definición de la ley aplicable en materia de prelación de créditos: una respuesta a la luz de la regulación de la insolvencia transfronteriza</i> .....	561
JUAN LUIS GOLDENBERG SERRANO	
<i>¿Es válida la cláusula penal inserta en un contrato de leasing?</i> .....	583
LUIS LÓPEZ FUENTES	
<i>Interpretación de obligaciones condicionales, el carácter instrumental, la buena fe y el dominio del hecho</i> .....	605
MARÍA MAGDALENA BUSTOS DÍAZ	
<i>Caducidad legal y convencional ¿Es posible establecer una caducidad convencional?</i>	619
PATRICIO CARVAJAL RAMÍREZ	
<i>La cláusula “el deudor se obliga en forma solidaria e indivisible”. ¿Beneficia al acreedor?</i> .....	643
RODRIGO FUENTES GUÍÑEZ	
<i>Acciones de perjuicios y la nulidad en el error en la persona y el dolo</i> .....	657
BETTY MARTÍNEZ-CÁRDENAS	
<i>¿La venta celebrada por un falsus procurator es una venta de cosa ajena? ¿La sanción es la nulidad absoluta o la inoponibilidad por falta de concurrencia?</i> .....	671
BRUNO CAPRILE BIERMANN	
<i>Obligaciones irrestituibles in natura frente a la resolución y nulidad</i> .....	711
FRANCISCO FLORES ULLOA	
<i>La ineficacia del contrato en el derecho contemporáneo: una propuesta de sistematización</i> .....	735
HUGO A. CÁRDENAS VILLARREAL	
<i>Reconsiderando las restituciones consecutivas a la nulidad del contrato</i> .....	747
PABLO LETELIER CIBIE	

<i>¿Es necesario que el interés en que se funda la acción de nulidad absoluta sea necesariamente patrimonial? La revisión por parte de la doctrina contemporánea de la doctrina clásica.....</i>	761
RUPERTO PINOCHET OLAVE	
<i>Algunas notas sobre la inaplicabilidad del régimen de los vicios redhibitorios a las ventas de género y el verdadero ámbito de utilidad de la doctrina del aliud pro alio</i>	777
SEBASTIÁN CAMPOS MICIN	
<i>La interpretación de los contratos administrativos: ¿Qué puede aportar el derecho civil?.....</i>	801
JORGE BARAONA GONZÁLEZ	
<i>Interpretación, integración y modificación del contrato. La frontera difusa .....</i>	817
FRANCISCO RUBIO VARAS	
<i>¿Qué significa ‘desistir(se)’ en el derecho chileno de contratos? Para las bases de un sistema conceptual de la terminación contractual.....</i>	833
GONZALO SEVERIN FUSTER	
<i>Algunas consideraciones sobre la noción de “hecho o causa sobreviniente” en el derecho de contratos .....</i>	845
MARÍA GRACIELA BRANTT ZUMARÁN	
<i>Revisión crítica de los pactos de preferencia en el derecho chileno.....</i>	857
MAURICIO TAPIA RODRÍGUEZ	
<i>Contratos con precio abierto: ¿Una manifestación de los contratos incompletos de acuerdo a la legislación chilena?.....</i>	873
PAMELA PRADO LÓPEZ	
<i>La amenaza de incumplir un contrato como un supuesto de debilidad contractual: configuración, intereses en conflicto y consecuencias jurídicas desde el derecho chileno.....</i>	889
PATRICIA VERÓNICA LÓPEZ DÍAZ	
<i>Políticas de sustentabilidad, contenido ético del contrato y falta de conformidad.....</i>	909
RODRIGO MOMBERG URIBE	
<i>¿Son válidos los acuerdos preliminares o contratos preparatorios en que las partes se obligan a celebrar un contrato futuro, fuera del ámbito de la promesa?.....</i>	919
GONZALO MONTORY BARRIGA	

<i>La terminación por falta de pago de la renta de contratos de arrendamiento de predios urbanos. Aspectos sustantivos y procesales.....</i>	933
GÜNTHER BESSER VALENZUELA	
<i>El cese del arrendamiento fundado en la necesidad de realizar reparaciones a la cosa. Notas sobre el artículo 1966 del Código Civil.....</i>	945
ANDRÉS ERBETTA MATTIG	
<i>Reparaciones locativas y necesarias en el contrato de arrendamiento: obligación de efectuarlas, contribución a la deuda y riesgos por incumplimiento.....</i>	971
JUAN IGNACIO CONTARDO GONZÁLEZ	
<i>La distribución de los costos entre las partes y caso fortuito. Una relectura del artículo 2003 n° 2 del Código Civil.....</i>	983
ÁLVARO VIDAL OLIVARES	
<i>Hacia una desformalización de la igualdad / desigualdad en el Código Civil y la Ley N° 19.496.....</i>	995
IÑIGO DE LA MAZA GAZMURI	
<i>Contratos de construcción y subcontratación. Una nueva mirada a la figura a la luz del artículo 22 de la Ley de Concesiones chilena.....</i>	1017
LAURA ALBORNOZ POLLMANN	
<i>Sobre el otorgamiento de fianzas en contextos de personas relacionadas.....</i>	1035
RENZO MUNITA MARAMBIO	

#### CUARTA PARTE RESPONSABILIDAD CIVIL

<i>Bases para una acción general de restitución de ganancias ilícitas en el derecho chileno.....</i>	1053
ALBERTO PINO EMHART	
<i>Acciones restitutorias e indemnizatorias en situaciones extracontractuales de intromisión en derecho ajeno: ¿alternativas o acumulativas? Consecuencias prácticas.....</i>	1063
CARLOS CÉSPEDES MUÑOZ	
<i>La culpa lucrativa en el Derecho Civil chileno.....</i>	1075
CARLOS PIZARRO WILSON	

<i>¿Puede la persona jurídica condenada penalmente pedir una indemnización a la persona natural?.....</i>	1087
CARLOS TRONCOSO DURANDEAU	
<i>Las categorías de daños indemnizables por ruptura de negociaciones: orígenes y aplicación en el derecho chileno.....</i>	1103
ISABEL MARGARITA ZULOAGA RÍOS	
<i>Una aproximación a la noción de daño colectivo en el derecho chileno.....</i>	1131
PAMELA MENDOZA ALONZO	
<i>Las particularidades del consentimiento informado en la telemedicina.....</i>	1147
CARMEN DOMÍNGUEZ HIDALGO	
<i>La pérdida de chance de curación o sobrevida, a propósito de la obligación de prestación médica.....</i>	1165
ISABEL WIGG SOTOMAYOR	
<i>¿Es posible construir la noción de consumidor diligente o razonable frente al deber de información en las relaciones de consumo?.....</i>	1187
DAVID CUBA ABARCA	
<i>Las funciones de la acción indemnizatoria reconocida a propósito de la garantía legal: más allá del id quod interest.....</i>	1201
ERIKA ISLER SOTO	
<i>Indemnización extracompensatoria de los daños colectivos causados a los consumidores por la colusión.....</i>	1219
GABRIEL HERNÁNDEZ PAULSEN	
<i>Notas críticas en torno a la causal de exoneración de responsabilidad civil en la Ley N° 21.020, sobre tenencia responsable de mascotas o animales de compañía.....</i>	1229
EMILIO JOSÉ BÉCAR LABRAÑA	
<i>La culpa organizacional y anónima como mecanismos paliativos de incerteza causal ante daños ocasionados por el uso de sistemas inteligentes en Chile.....</i>	1251
FELIPE JAVIER DIEZ RINGELE	
<i>La función como criterio delimitador de la responsabilidad del empleador por el hecho del empleado.....</i>	1277
LILIAN C. SAN MARTÍN NEIRA	
<i>Notas sobre la responsabilidad civil del abogado.....</i>	1301
RAMÓN DOMÍNGUEZ ÁGUILA	

<i>La responsabilidad civil de los jueces resultante del ejercicio de sus funciones ministeriales .....</i>	<i>1319</i>
JOSÉ LUIS DIEZ SCHWERTER	

# LA TERMINACIÓN POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS. ASPECTOS SUSTANTIVOS Y PROCESALES

GÜNTHER BESSER VALENZUELA \*

Resumen: Esta ponencia aborda los desafíos procesales que enfrentan los arrendadores en Chile ante el incumplimiento de pago de la renta por parte de los arrendatarios en predios urbanos, especialmente tras la reforma de la Ley 21.461. Se comenta cómo esta ley ha creado dos procedimientos distintos —uno sumario especial y otro monitorio— para abordar estas situaciones, lo que genera incertidumbre sobre cuál es el cauce procesal adecuado para la acción de terminación del contrato por falta de pago y la restitución del inmueble. Propone que el procedimiento monitorio es el más idóneo para estas acciones, así como para el cobro de rentas adeudadas y otros gastos, argumentando que esto simplifica el proceso y valida los pactos comisorios.

Palabras clave: Arrendamiento (Chile); incumplimiento de pago; terminación del contrato de arriendo; procedimiento sumario; procedimiento monitorio; Ley 21.461 (2022).

## I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene por objeto analizar algunos problemas que han surgido en relación con la articulación de los diferentes remedios de que dispone el arrendador frente al incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de pagar la renta en los contratos de arrendamiento de predios urbanos, con ocasión de la reforma operada por la Ley 21.461, de 30 de junio de 2022, que modificó la Ley 18.101 sobre arrendamiento

---

\* Licenciado en Cs. Jurídicas y Sociales, Universidad de Concepción, Chile. Abogado. Doctor en Derecho, Universidad Complutense de Madrid, España. Profesor del Departamento de Derecho Procesal, Universidad de Concepción, Chile. Correo electrónico: gbesser@udec.cl.

de predios urbanos, (en adelante *Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos*, o LAU), con la finalidad de establecer la medida cautelar de restitución anticipada del inmueble arrendado —hipótesis de tutela anticipada que no ha tenido aplicación práctica, por lo que no será objeto de nuestra atención en esta oportunidad<sup>1</sup>— y de implementar un procedimiento monitorio de arrendamiento<sup>2</sup>.

Con anterioridad a la entrada en vigor de la referida Ley 21.461, ante el incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de pagar la renta, el arrendador disponía de un único cauce procesal para ejercer cualquiera de los remedios regulados en la ley o en el propio contrato para tutelar su crédito.

En efecto, según lo establecido en el artículo 7° LAU, el procedimiento especial regulado en su Título III resultaba aplicable para el ejercicio de todos los derechos derivados de contratos regidos por esta normativa especial. De esta forma, por sujetarse a un mismo *iter* procesal, todas las pretensiones que encontraban su causa en un contrato de arrendamiento regulado por esta ley podían sustanciarse, conjunta o subsidiariamente, con arreglo a este procedimiento de estructura sumaria.

Por esta razón, era usual en la práctica que, ante la falta de pago de la renta por el arrendatario, el arrendador/acreedor optaba por ejercer la acción de terminación del contrato, y la consecuente restitución del inmueble arrendado, y por acumular a estas pretensiones las acciones dirigidas a obtener el pago de las rentas insolutas y de las que se devengaren durante la tramitación del juicio, el pago de presentaciones correspondientes a servicios básicos adeudadas por el arrendatario y, en ocasiones, se ejercía también la acción de indemnización de perjuicios del artículo 1945 del Código Civil —aunque su aplicación en estos negocios ha sido discutida<sup>3</sup>—. En subsidio de todo lo anterior, el arrendador acostumbraba

---

<sup>1</sup> BESSER VALENZUELA, Günther, “El proceso de arrendamiento de predios urbanos”, en Besser, G.; Cortez, G.; Hidalgo, C. (Coords.), *Procedimientos civiles especiales*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, 2ª ed., pp. 73-74.

<sup>2</sup> Para una visión completa de este procedimiento, véase BESSER VALENZUELA, Günther, “El procedimiento monitorio de arrendamiento”, en Besser, G.; Cortez, G.; Hidalgo, C. (Coords.), *Procedimientos civiles especiales*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, pp. 79-109.

<sup>3</sup> DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo; SAN MIGUEL PRADERA, Lis Paula, “Lo indeseable de una aplicación estricta del artículo 1945 del Código Civil”, en Vidal, A. (Director), *El contrato de arrendamiento de cosas en el Código Civil*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, pp. 209-241.

a interponer la acción de desahucio, para el evento de que el arrendatario demandado enervara la acción de terminación mediante el pago de las rentas adeudadas.

Si, en cambio, en el contrato se había convenido un pacto comisorio calificado por el incumplimiento de la obligación de pagar el canon de arrendamiento, el arrendador podía demandar directamente la restitución del inmueble arrendado, y acumular a esta pretensión las mismas acciones de cobro antes aludidas. Con todo, la validez y, particularmente, la eficacia de estas cláusulas resolutorias en los contratos de arrendamiento de predios urbanos ha sido una cuestión largamente debatida a nivel doctrinal y jurisprudencial, en atención al carácter imperativo que se le atribuye a la regla del artículo 1977 del Código Civil, y a las prescripciones contenidas en los artículos 10 y 19 de la LAU, por lo que el uso de este remedio ante el incumplimiento que se comenta por parte del arrendatario no estaba exento de dificultades<sup>4</sup>.

Sin embargo, tras la reforma introducida por la referida Ley 21.461, la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos disciplina en la actualidad dos procedimientos declarativos distintos —un procedimiento sumario especial y un procedimiento de naturaleza monitoria—, y para cada uno de ellos fija un determinado ámbito de aplicación. Por consiguiente, ante este nuevo escenario, el arrendador debe incorporar en el análisis que realiza para seleccionar el remedio que mejor satisfaga su interés frente al incumplimiento por parte del deudor de su obligación de pagar la renta, las proyecciones procesales de su elección, y deberá tener especial cuidado al seleccionar el procedimiento adecuado para la tramitación de la acción que decida ejercitar.

Sobre el particular, en este trabajo me voy a detener en dos de estas hipótesis: el ejercicio de la acción de terminación por falta de pago y el ejercicio de la acción de restitución por haber operado la terminación extrajudicial del contrato, como consecuencia de la aplicación de un pacto comisorio calificado.

---

<sup>4</sup> Al respecto: CORNEJO AGUILERA, Pablo, *Contrato de Arrendamiento. Bienes Raíces Urbanos*, 2ª edición, DER Ediciones, Santiago, 2021; DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, “Contrato de arrendamiento y pacto comisorio calificado. (Corte de Apelaciones de Concepción, 9 de julio de 2003; Corte Suprema, 8 de marzo de 2004”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, 2004, N° 2.

## II. LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO

En cuanto al ejercicio de la acción de terminación por falta de pago, la denominación del Título III bis de la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos que regula el procedimiento monitorio parece indicar que este cauce procesal tiene un ámbito de aplicación muy reducido, pues solamente sería adecuado para el cobro de rentas de arrendamiento. No obstante, al comenzar la regulación del procedimiento, el artículo 18-A aclara de inmediato que aquel también se aplica para la acción de *restitución consecucional del inmueble arrendado*.

Por su parte, el artículo 18-K finaliza la regulación de este procedimiento estableciendo que sus normas son aplicables, “*en lo pertinente, a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecida en el artículo 2.195 del Código Civil*”.

Como se observa, el ámbito de aplicación del procedimiento monitorio que se comenta no está reservado exclusivamente a las acciones/preensiones de cobro de rentas de arrendamiento, pues se extiende incluso a materias en que no existe un contrato de arrendamiento que ligue a las partes o vínculo contractual alguno entre ellas, como sucede con la situación de precario —extremos que no desbordan los límites de este trabajo—.

Así las cosas, en cuanto a los remedios derivados de un contrato de arrendamiento, no hay dudas en torno a la aplicación del procedimiento monitorio si el arrendador pretende el cobro de rentas insolutas y la restitución del inmueble. Asimismo, la propia ley dispone, en los numerales 2 y 3 de su artículo 18-A, que es posible acumular a las pretensiones antes indicadas el cobro de cuentas de gastos comunes o consumos de servicios básicos adeudados por el arrendatario. Sin embargo, la ley nada dice en este título sobre la acción de terminación por falta de pago.

Ante el silencio normativo, existen al menos tres soluciones para determinar el procedimiento aplicable para la tramitación de la acción de terminación por falta de pago.

### ***2.1. Tesis que postula la aplicación del procedimiento monitorio***

En mi concepto, es posible sostener que el procedimiento monitorio de arrendamiento es el cauce procesal adecuado para la tramitación de la acción de terminación por falta de pago, en atención a las siguientes consideraciones.

En primer lugar, según la historia de la ley, durante la tramitación de la reforma se señaló expresamente que la técnica monitoria se ha empleado en el derecho comparado para el cobro de rentas de arrendamiento. Y aunque no se explicita, puede mencionarse como fuente de este procedimiento la regulación prevista en el derecho español, ordenamiento en que se implementó la técnica monitoria para los procesos de desahucio por falta de pago con la reforma de su Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre. Cabe precisar que, para dicho sistema jurídico, la acción de desahucio corresponde a nuestra acción de terminación<sup>5</sup>.

En segundo término, la Ley 21.461 derogó el artículo 10 LAU, norma que establecía la oportunidad procesal en que debía practicarse la segunda reconvenición de pago a que se refiere el artículo 1977 del Código Civil chileno, disposición que, como se sabe, establece:

*La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.*

A su turno, el inciso 2º del nuevo artículo 18-D LAU, a propósito de la notificación de la demanda en el procedimiento monitorio, dispone que:

*Se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación. El segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco días desde la notificación de la demanda. Se entenderá que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley.*

Como se puede apreciar, el Título III bis que regula el procedimiento monitorio de arrendamiento, contiene reglas que solo cobran vigencia cuando el arrendador pretende la resolución judicial del contrato.

Por otra parte, la ley establece que el procedimiento monitorio se aplica para la acción de cobro de rentas y la “*restitución consecucional del inmueble arrendado*”. Ciertamente, tal restitución no es consecuencia de haberse acogido la acción de cobro de rentas insolutas, sino que constituye un efecto de la declaración judicial de terminación el contrato de arrendamiento, en este caso, por falta de pago de la renta.

---

<sup>5</sup> BESSER VALENZUELA, Günther, *El proceso de desahucio por falta de pago*, Marcial Pons, Madrid, 2014.

Finalmente, el procedimiento monitorio puede terminar si el arrendatario atiende el requerimiento que se le formula y paga la deuda, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18-E. En mi concepto, esta norma no hace sino reconocer la posibilidad que tiene el demandado —o un subarrendatario— de enervar la acción de terminación mediante el pago de las rentas, lo que confirma que este procedimiento se aplica para la tramitación de dicha pretensión.

La tesis que se propone —que el procedimiento monitorio es el cauce procesal adecuado para la tramitación de la acción de terminación del contrato por falta de pago de la renta—, acarrea una serie de consecuencias procesales que debe conocer el arrendador, y que se describen a continuación.

Si la acción de terminación del contrato de arrendamiento se debe tramitar con arreglo al procedimiento monitorio de arrendamiento, el procedimiento sumario especial regulado en los artículos 8 y siguientes LAU deja de ser aplicable para el ejercicio de esta pretensión, a menos que previamente se haya tramitado un procedimiento monitorio y que éste haya terminado por oposición del arrendatario, en los términos establecidos en los artículos 18-G y 18-H.

Por consiguiente, en atención al carácter indisponible de las normas procesales, que supone —en lo que ahora interesa—, que las partes no pueden elegir, a su arbitrio, el procedimiento con arreglo al cual se deben tramitar sus pretensiones, el arrendador no podía optar entre utilizar el procedimiento monitorio o el procedimiento declarativo especial regulado en la Ley de Arrendamiento de Predios, sino que deberá necesariamente seleccionar el procedimiento monitorio para la tramitación de esta pretensión.

En esta línea, si el arrendador optara por el procedimiento sumario especial de arrendamiento, la inadecuación de este cauce procesal para la tramitación de la acción de terminación por falta de pago podría ser controlada de oficio por el tribunal, y también podría ser denunciada por el demandado a través de una excepción dilatoria, según las reglas generales.

Por otra parte, la acción de terminación por falta de pago debe promoverse formalmente por el actor al interponer la demanda monitoria, y el tribunal debe advertir al demandado en la resolución que se pronuncia sobre tal demanda que, si no paga o no se opone, se declarará la terminación del contrato. Desde esta perspectiva, no parece acertado que la solicitud de terminación del contrato se entienda implícitamente incorporada en la demanda de cobro de rentas y de restitución consecucional del inmueble

arrendado. Del mismo modo, sería contrario al principio de congruencia que el tribunal declare la terminación del contrato si ella no ha sido solicitada.

Al tiempo de interponer la demanda monitoria, el arrendador puede acumular a la acción de terminación por falta de pago las acciones de cobro de rentas insolutas, las acciones de cobro de gastos comunes y de servicios básicos adeudados, y la acción de restitución del inmueble, pues tales pretensiones se tramitan, por expreso mandato del legislador, con arreglo al procedimiento monitorio que se comenta. Sin embargo, no podrá instrumentarse a través de este procedimiento la acción de indemnización de perjuicios por el incumplimiento del arrendatario, pues la naturaleza de este remedio no es compatible con el procedimiento monitorio regulado entre nosotros, solución que, por cierto, puede resultar desalentadora.

Finalmente, admitiendo que se trata de una interpretación discutible, me parece que es posible interponer en el procedimiento monitorio la acción de desahucio, en subsidio de la acción de terminación, siempre que este remedio sea procedente, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 LAU. En apoyo de esta afirmación, se puede acudir a lo dispuesto en el inciso final del artículo 18-B de este cuerpo normativo, que establece:

*En el procedimiento monitorio no procederá el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas de arrendamiento y de las acciones de desahucio y restitución que tengan un fundamento distinto del no pago de las rentas de arrendamiento y de las cuentas adeudadas por gastos comunes y de consumo del inmueble arrendado.*

Esta interpretación permite corregir la ausencia de límites en la facultad del arrendatario de enervar la acción de terminación —como los establecidos en otras latitudes—, pues aunque el deudor pague las rentas adeudadas, el contrato terminará por desahucio y el procedimiento monitorio seguirá su curso, hasta la restitución del inmueble. Con todo, si el desahucio dado por el arrendador tiene una causa distinta a la señalada por la ley, el procedimiento monitorio no será aplicable, y tal pretensión deberá ejercitarse a través del procedimiento sumario especial de la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos.

## ***2.2. Tesis que apuesta por la aplicación del procedimiento sumario especial***

Si el procedimiento monitorio de arrendamiento no es adecuado para la tramitación de la acción de terminación por falta de pago, forzoso es concluir que sigue resultando aplicable el procedimiento sumario especial

regulado en la misma Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, cauce procesal que se aplica a todos los juicios relativos a los arrendamientos de inmuebles regidos por esta ley, en especial, los juicios de terminación del contrato (art. 7° LAU).

Por lo demás, la derogación del artículo 10 LAU no impediría que se practiquen las dos reconvenções de pago exigidas por el artículo 1377 del Código Civil de la misma manera que se venía haciendo cuando estaba vigente dicha norma, a saber: la primera reconvenção junto con la notificación de la demanda, y la segunda reconvenção al inicio del comparendo de estilo.

Más dudosa resulta la posibilidad de acumular a la acción de terminación por falta de pago la pretensión de cobro de rentas insolutas y la de restitución del inmueble, precisamente, por la derogación del citado artículo 10 LAU, y por la existencia de un procedimiento especial para la tramitación de tales acciones: el procedimiento monitorio de arrendamiento.

Desde esta perspectiva, como el ámbito de aplicación de cada procedimiento lo define el legislador en atención a la naturaleza de la acción que se promueve, frente al incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación de pagar la renta el arrendador debería iniciar dos procedimientos judiciales, uno para obtener la declaración de terminación del contrato, y otro para lograr la restitución del inmueble arrendado y el pago de las rentas insolutas. Claramente, esta solución no parece razonable.

### III. LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

En cuanto al ejercicio de la acción de restitución del inmueble arrendado por haber operado la terminación extrajudicial del contrato, la reforma introducida por la Ley 21.461 parece confirmar la procedencia del pacto comisorio calificado por el incumplimiento de la obligación de pagar la renta en los contratos de arrendamiento de predios urbanos o, al menos, entrega nuevos elementos que se deben considerar en el debate en torno a la eficacia de estas cláusulas.

Para cuestionar la validez y/o la eficacia de los pactos comisorios calificados en estos contratos, se solía afirmar que la regla contenida en el artículo 1977 del Código de Bello tenía carácter indisponible, atendido lo dispuesto en el artículo 19 —que declara irrenunciables los derechos establecidos por la ley en favor del arrendatario—, y en relación con la regla que contenía el inciso 1° del artículo 10, ambos de la Ley de Arrenda-

miento que se analiza, que fijaba la oportunidad en que debía practicarse la segunda reconvencción de pago.

Sin embargo, como se indicó con anterioridad, la Ley 21.461 derogó el citado artículo 10 LAU y, en su reemplazo, el nuevo artículo 18-D prescribe que los requerimientos de pago en el procedimiento monitorio se entienden practicados por el sólo ministerio de la ley, sin hacer referencia directa al artículo 1977 CC. De esta forma, ha perdido fuerza la tesis que resta validez a las cláusulas resolutorias en el contrato de arrendamiento de predios urbanos<sup>6</sup>.

Adicionalmente, la propia ley, en su artículo 18-A, admite que se demande el cobro de rentas y la restitución del inmueble arrendado a través del procedimiento monitorio, sin referencia alguna a la terminación del contrato, alternativa que solo se justifica, en mi concepto, si el contrato terminó extrajudicialmente como consecuencia de haber operado el pacto comisorio. De lo contrario, la ley estaría avalando la posibilidad de que el arrendador solicite la restitución del inmueble, mientras el contrato sigue vigente, solución que no parece adecuada ni justa.

Así las cosas, las cláusulas resolutorias serían plenamente admisibles en estos contratos, y estarían fundadas en la libertad contractual y en la ausencia de normas indisponibles que impidan modular los efectos de la resolución del contrato con el objeto de evitar que el arrendatario enerve la terminación judicial del contrato mediante el pago de las rentas. De este modo, el procedimiento monitorio de arrendamiento será también el cauce adecuado para instrumentar la acción de restitución cuando las partes han convenido una cláusula resolutoria con comunicación extrajudicial o con efecto de pleno derecho.

#### IV. CONCLUSIONES

1.- Existen diversas interpretaciones posibles acerca del ámbito de aplicaciones de los procedimientos regulados en la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, luego de la modificación introducida por la Ley 21.461.

---

<sup>6</sup> PIZARRO WILSON, Carlos, “La Ley N° 21.461: *réquiem* para la cláusula resolutoria en el contrato de arrendamiento de predios urbanos”, en Vidal, A. (Director), *El contrato de arrendamiento de cosas en el Código Civil*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, pp. 277-278.

2.- En mi concepto, si el arrendatario incumple la obligación de pagar la renta en un contrato de arrendamiento que se rige por la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, el arrendador debe articular la mayoría de las acciones de que dispone a través del procedimiento monitorio de arrendamiento, sin que pueda optar para ejercer sus pretensiones por el procedimiento sumario especial de arrendamiento, atendido el carácter indisponible de las normas procesales.

3.- En efecto, el procedimiento monitorio resulta aplicable a la acción de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, pretensión que constituirá su objeto principal, al que se podrán acumular la acción dirigida a obtener el pago de las rentas insolutas, la acción de cobro de los gastos comunes y cuentas de servicios básicos adeudadas por el arrendatario, y la restitución del inmueble, previa declaración judicial de haber terminado el contrato por falta de pago de la renta.

4.- Junto a la acción de terminación por falta de pago —y las demás pretensiones que se pueden acumular en este procedimiento—, el arrendador podrá demandar, en forma subsidiaria, el desahucio del contrato, para el evento de que el arrendatario enerve la acción pagando la renta, en los términos indicados en el artículo 18-E LAU, todo ello, siempre que el desahucio sea procedente.

5.- El arrendador podrá utilizar el procedimiento monitorio para demandar directamente la restitución del inmueble arrendado —junto al cobro de las rentas, gastos comunes y cuentas de servicios básicos adeudadas—, sin necesidad de interponer la acción de terminación del contrato por falta de pago, en las hipótesis en que se haya pactado por las partes que el incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de pagar la renta pone término inmediato al contrato.

6.- Pese a lo anterior, y aunque las normas procesales son de orden público —incluidas aquellas que determinan el ámbito de aplicación de los procedimientos judiciales—, en la práctica se ha aceptado que el arrendador pueda optar entre ejercer sus acciones, en especial, la de terminación del contrato por falta de pago, a través del procedimiento sumario especial o por medio del procedimiento monitorio de arrendamiento, situación que amerita un análisis más exhaustivo de la operatividad de la reforma introducida por la Ley 21.461.

## BIBLIOGRAFÍA CITADA

- BESSER VALENZUELA, Günther, *El proceso de desahucio por falta de pago*, Marcial Pons, Madrid, 2014.
- BESSER VALENZUELA, Günther, “El proceso de arrendamiento de predios urbanos”, en Besser, G.; Cortez, G.; Hidalgo, C. (Coords.), *Procedimientos civiles especiales*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, 2ª ed., pp. 13-77.
- BESSER VALENZUELA, Günther, “El procedimiento monitorio de arrendamiento”, en Besser, G.; Cortez, G.; Hidalgo, C. (Coords.), *Procedimientos civiles especiales*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, pp. 79-109.
- CORNEJO AGUILERA, Pablo, *Contrato de Arrendamiento. Bienes Raíces Urbanos*, 2ª edición, DER Ediciones, Santiago, 2021.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, “Contrato de arrendamiento y pacto comisorio calificado. (Corte de Apelaciones de Concepción, 9 de julio de 2003; Corte Suprema, 8 de marzo de 2004”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, 2004, N° 2.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo; SAN MIGUEL PRADERA, Lis Paula, “Lo indeseable de una aplicación estricta del artículo 1945 del Código Civil”, en Vidal, A. (Director), *El contrato de arrendamiento de cosas en el Código Civil*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, pp. 209-241.
- PIZARRO WILSON, Carlos, “La Ley N° 21.461: *réquiem* para la cláusula resolutoria en el contrato de arrendamiento de predios urbanos”, en Vidal, A. (Director), *El contrato de arrendamiento de cosas en el Código Civil*, Thomson Reuters, Santiago, 2024, pp. 269-279.