

CONTROL DE LEGALIDAD NOTARIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS Y ESTÁNDAR DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA MONITORIA

NOTARIAL LEGALITY CONTROL OF URBAN PROPERTY LEASE AGREEMENTS AND THE ADMISSIBILITY STANDARD IN PAYMENT ORDER PROCEEDINGS

JAVIER IGNACIO ARENAS-DELGADO*

RESUMEN

El presente artículo analiza el control de legalidad notarial del contrato de arrendamiento de predios urbanos y su relación con el estándar de admisibilidad de la demanda monitoria de cobro de rentas de la ley N°18.101. Se estudian los alcances de la obligación notarial contenida en el artículo 20 de dicha ley -consistente en solicitar los títulos al arrendador para ceder el uso del inmueble- como parte de la tendencia legislativa de robustecer el sistema de notariado latino que subyace a nuestro ordenamiento. Se concluye que el contrato de arrendamiento autorizado ante notario constituye un antecedente suficiente para acoger la demanda monitoria y, en ausencia de dicho instrumento el estándar de admisibilidad se intensifica, debiendo el tribunal verificar la legitimación sustantiva del arrendador para ceder el uso del inmueble, bajo una perspectiva sistemática y coherente con el control de legalidad notarial previsto en el artículo 20.

*Abogado. Licenciado en Ciencias Jurídicas, Universidad de Valparaíso, Chile; Magíster en Derecho (cum laude), mención en Derecho Procesal Civil, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile. Funcionario del Poder Judicial de Chile. Correo electrónico: jarenasd@pjud.cl. ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-5920-9216>.

Trabajo recibido el 28 de abril de 2025 y aceptado para su publicación el 19 de diciembre de 2025.

Palabras clave: Control de legalidad notarial; Notariado latino; Contrato de arrendamiento; Procedimiento monitorio (especial de arriendo); Admisibilidad de la demanda.

ABSTRACT

This article analyzes the notarial legality control of urban property lease agreements and its relationship with the admissibility standard for rent collection claims under payment order proceedings in Law No. 18.101. It examines the scope of the notarial obligation contained in Article 20 of said law –requiring the landlord to provide title documents authorizing the transfer of use of the property– as part of the legislative trend toward strengthening the Latin notary system underlying our legal framework. It is concluded that lease agreements authorized before a notary constitute sufficient evidence to grant the payment order claim and, in the absence of such instrument, the admissibility standard intensifies, requiring the court to verify the landlord's substantive standing to transfer use of the property, applying a standard systematically consistent with the notarial legality control provided in Article 20.

Keywords: Notarial legality control; Latin notary system; Lease agreement; Payment order procedure; Lawsuit admissibility.

I. INTRODUCCIÓN

La ley de arrendamiento de predios urbanos N°18.101 fue reformada por la ley N°21.461 (publicada el 30 de junio de 2022), que insertó un procedimiento monitorio de cobro de rentas en el nuevo Título III bis, que facilita el lanzamiento expedito del arrendatario moroso.¹ El introducido artículo 18-A exige al actor acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvan de fundamento. Por su parte, el reformado artículo 20 de la ley N°18.101 prescribe que los contratos de arrendamiento autorizados ante notario servirán de antecedente suficiente para ejercer la demanda, exigiendo al notario solicitar al arrendador los títulos que lo habiliten para ceder el uso del inmueble.

¹ Esta reforma responde al creciente número de arrendatarios morosos y a la ineficacia de la justicia civil para recuperar la tenencia de inmuebles arrendados. Si bien históricamente el arrendatario fue considerado la parte débil del negocio, con el tiempo esta idea ha ido mutando, considerando la desmejorada situación en que se encuentra la figura del arrendador de un inmueble frente a arrendatarios que incumplen el pago de sus obligaciones sin hacer abandono del bien raíz, aprovechándose de la demora en la tramitación de las causas civiles.

Sin embargo, transcurridos más de tres años desde la reforma, aún se observan dificultades en su aplicación práctica, pues los notarios han debido interpretar casuísticamente dicha obligación, en tanto hay notarías más laxas que otras para autorizar contratos de arrendamientos en los que no parece quedar claro que el arrendador se encuentre habilitado para ceder la tenencia del inmueble. Adicionalmente, en el plano procesal civil, surge la incertidumbre sobre el estándar de admisibilidad de la demanda monitoria cuando el actor carece del contrato autorizado ante notario: ¿Qué antecedentes debe examinar el juez para acoger la demanda en ausencia del documento legalizado?

El presente trabajo tiene por objeto delinear los contornos del control de legalidad notarial del contrato de arrendamiento previsto en el artículo 20 de la ley N°18.101 y analizar cómo su producto incide en el estándar de admisibilidad de la demanda monitoria de cobro de rentas. Para ello, se contextualiza primero el control de legalidad notarial general en Chile y la tendencia legislativa de la última década en orden a nutrir progresivamente las revisiones de juridicidad que deben efectuar los notarios, en el contexto del sistema de notariado latino atenuado que subyace a nuestro ordenamiento jurídico. Luego se analiza el control notarial específico del contrato de arrendamiento y sus efectos procesales probatorios en el procedimiento monitorio. Se sostendrá que el contrato de arrendamiento autorizado ante notario constituye un antecedente suficiente para acoger la demanda monitoria, aligerando la carga probatoria del actor, y que en ausencia de dicho documento, el estándar de admisibilidad se intensifica, requiriendo que los jueces civiles examinen los antecedentes aportados desde una perspectiva sistemática y coherente con el control de legalidad notarial previsto en el artículo 20 de la ley N°18.101.

II. CONTROL DE LEGALIDAD NOTARIAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS

2.1.- Control de legalidad notarial en Chile

Para contextualizar el alcance del control de legalidad notarial en Chile, es necesario precisar que nuestro ordenamiento se inserta en el sistema de notariado latino, que se distingue del sistema anglosajón propio del *Common Law*. Mientras los *notary* anglosajones, según VIDAL, pueden certificar firmas sin agregar nada sobre la legalidad del acto², el notariado latino define a los notarios como funcionarios públicos y abogados guardianes del ordenamiento jurídico (*gatekeepers*), cuya función pública trasciende la mera certificación. Sus gremios, incluido el chileno, se

² VIDAL, Ignacio, *Derecho notarial chileno*, Legal Publishing, Santiago, 2015, 2^a edición, p. 35.

encuentran adscritos a la Unión Internacional del Notariado Latino (UINL), que establece entre sus principios fundamentales que el notario debe actuar conforme a la ley, interpretar la voluntad de las partes y adecuar la misma a las exigencias legales, calificar la capacidad y legitimación de los otorgantes en relación al acto o negocio jurídico concreto que pretenden realizar, controlar la legalidad y asegurarse de que la voluntad de las partes haya sido libremente declarada.³

Un estudio de mercado realizado por la Fiscalía Nacional Económica (FNE) publicado en julio de 2018, posicionó al sistema notarial chileno como uno de carácter mixto que combina el sistema latino y el anglosajón. La FNE argumenta que la ley no previene un control del contenido sustantivo de los documentos que autorizan los notarios y que las escrituras públicas, conforme al artículo 413 del Código Orgánico de Tribunales, deben ser redactadas por un abogado, quien se haría responsable -mediante dicha suscripción- del contenido de dicho instrumento.⁴

En cuanto al primer punto, efectivamente nuestro ordenamiento jurídico carece de un precepto legal que dote a los notarios de una facultad general para efectuar revisiones de mérito. Dicho vacío pretendió ser llenado por el proyecto de ley de reforma al sistema notarial y registral presentado por el expresidente Sebastián Piñera el año 2012 (Boletín N°8673-07), que robustecía notablemente la función sustantiva de los notarios, rezando su mensaje que “la importancia que el notario haga un efectivo control de legalidad de los actos que ante él se autorizan, exige hacer una modificación a esta regla”.⁵ Así, este proyecto reformaría el artículo 399 del Código Orgánico de Tribunales añadiendo la nota “*conforme a derecho*” en la función de autorizar los instrumentos públicos y privados que ante los notarios se otorgaren y añadía nuevas obligaciones como informar a las partes imparcialmente el contenido del instrumento que suscriben, las obligaciones que asumen y los efectos del acto o contrato respectivo y, en cuanto a las escrituras públicas, contemplaba como obligación, además de examinar los requisitos formales, una debida revisión producto de la cual debía rechazar su autorización y advertirlo a las partes si fuere visible la falta de algún elemento esencial del acto o contrato o la concurrencia de infracciones manifiestas a normas de orden público.

Dicho proyecto de ley no prosperó en el Congreso Nacional y ninguna de las

³ Véase la Declaración de principios fundamentales del sistema de notariado de tipo latino, disponible en la página web de la UINL: <https://uinl.org/es/principios-fundamentales-del-notariado/principios-de-la-funcion/>, consultada: 12 de diciembre de 2025.

⁴ FISCALÍA NACIONAL ECONÓMICA (Eds.), “Estudio de Mercado sobre Notarios”, División Estudios de Mercado FNE, Santiago, 2018, p. 50, en línea: <https://www.fne.gob.cl/wp-content/uploads/2018/07/Informe-Final-optimizado.pdf>, consultada: 23 de abril 2025.

⁵ CÁMARA DE DIPUTADOS (CHILE), Proyecto de ley: “Modifica régimen de nombramiento y funciones del sistema notarial y registral”, Boletín 8673-07, 6 de noviembre de 2012, Primer trámite constitucional, Sin Urgencia, en línea: <https://www.camara.cl/legislacion/ProyectosDeLey/tramitacion.aspx?prmID=9466>.

funciones descritas fue recogida por la reciente ley N°21.772 (publicada en el Diario Oficial el día 1 de octubre de 2025, con vigencia diferida para el 2 de abril de 2026) que, en definitiva, se enfocó en modernizar aspectos orgánicos de los notarios, conservadores y archiveros, su sistema de nombramientos, incompatibilidades, régimen disciplinario y estableció mejoras significativas en la transparencia y digitalización del servicio.

Ahora, en afán de perfilar el control de legalidad ejercido por los notarios en Chile, al no existir una norma general que dé competencia a los notarios para confrontar los actos que autorizan y su armonía con el ordenamiento jurídico, es necesario poner de manifiesto el efectivo examen que deben realizar los notarios observando la *lex artis* notarial, función expresamente reconocida por la Corte Suprema cuando falló que la función de control de legalidad de los notarios y la fe pública depositada en ellos gozan de un agregado que trasciende la mera potestad certificante. El máximo tribunal sentenció que el control de legalidad notarial “presupone el examen de la observancia del ordenamiento jurídico y el respeto a los procedimientos que la ley contempla, lo que implica también una labor preventiva de posibles ilegalidades o ilícitos mediante, por ejemplo, la denegación de su participación dando fe del acto ilegal que se pretende realizar o la adopción de otras medidas que impidan actos contrarios a derecho”.⁶

De otra parte, existen muchos trámites autorizados ante notario en los que, por expresa disposición legal, su participación no se restringe a la revisión formal de los documentos o a la sola verificación de identidad de sus otorgantes. Las actuaciones que se enunciarán en el siguiente párrafo forman parte de los 17 trámites más frecuentes que concentran el 90% de la actividad notarial según el citado informe de la Fiscalía Nacional Económica, de los que no se tomarán en cuenta aquéllos que no demandan mayores revisiones de fondo (fotocopias legalizadas, declaraciones juradas, poderes generales, entre otros).

El trámite notarial más solicitado es la autorización de los finiquitos laborales, regulado por el artículo 177 inciso 8º del Código del Trabajo, que impone al notario la obligación de comprobar el pago de las cotizaciones previsionales durante toda la secuela de la relación laboral. En los trámites relacionados a la compraventa y otros actos que recaen sobre vehículos motorizados, la costumbre notarial manda solicitar al requirente el certificado de anotaciones vigente que acredite la inscripción a su nombre en el registro respectivo. Sobre las compraventas de bienes raíces, los notarios deben verificar el cumplimiento de la ley tributaria por sus otorgantes (artículos 74 y 75 del Código Tributario) así como completar formularios para informar de la convención al Servicio de Impuestos Internos (Res. Ex. N° 4554 del Ministerio de Hacienda) y remitir a la Unidad de Análisis Financiero del Ministerio

⁶ Corte Suprema, 24 de octubre de 2016, Rol N° 14.317-16.

de Hacienda reportes semestrales obligatorios de operaciones en efectivo que superen los 10.000 dólares americanos, en conformidad al artículo 5° de la ley N°19.913, donde las compraventas de inmuebles ocupan un lugar importante. En los trámites relativos a las autorizaciones de niños, niñas y adolescentes para salir del país, el otorgante debe acreditar su relación de familia respecto al menor autorizado. En el último lugar de los trámites más frecuentes, aparecen los salvoconductos de mudanzas regulados por la ley N°20.227 en virtud de la cual el interesado debe presentar al notario la autorización del propietario del inmueble que deshabitará 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.

Estos ejemplos ilustran un refuerzo de la labor sustancial de los notarios en miras de resguardar bienes jurídicos protegidos como el derecho a la seguridad social del trabajador desvinculado, el derecho de dominio del dueño del vehículo materia del negocio, la recaudación efectiva de tributos, la prevención estratégica del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo, la prevención de la adopción irregular de niños, niñas y adolescentes en país extranjero y los derechos personales del arrendador del inmueble a deshabitar, respectivamente.

A ello se suma una nueva tendencia del legislador de confiar en los notarios y conservadores de bienes raíces, la regularidad de determinados actos a fin de tutelar valores tanpreciados como la protección del derecho de alimentos, mediante novedosas funciones introducidas por la ley N°21.389 que crea el Registro de Deudores de Pensiones Alimenticias, con pleno vigor desde el 20 de mayo de 2023, que importan fundamentalmente chequear si el otorgante mantiene una inscripción vigente en dicho registro y, en la afirmativa, negar la autorización de ciertos actos y contratos que dispersen u oculten el patrimonio del alimentante en perjuicio del alimentario, so pena de multas (para el notario) proporcionales a la cuantía de la deuda alimenticia.

Fue así también que el legislador procuró hacer efectiva la tutela judicial de los arrendadores frente a arrendatarios deudores de renta y gastos básicos, mediante la reforma de la ley N°21.461, publicada el 30 de junio de 2022, que introdujo en la ley N°18.101 un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento de inmuebles, que recarga evidentemente el quehacer de fondo de la función notarial, al regular que estos ministros de fe deberán solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato (artículo 20 de la ley N°18.101).

Asimismo, la reforma de la ley N°21.772 incorpora un nuevo inciso 2° al artículo 401 del Código Orgánico de Tribunales, estableciendo que los notarios deben realizar personalmente las funciones legalmente encomendadas, sin perjuicio que puedan tener asistentes o asesores, que cumplan labores administrativas, técnicas o profesionales, accesorias al desempeño de la función notarial. Esta

disposición -que se filtró del proyecto de ley del año 2012- acentúa la adscripción de Chile al notariado latino al proscribir la delegación de funciones sustantivas y exigir la intervención personal del notario como profesional del derecho garante de la legalidad.

Por estas consideraciones, sostenemos que en Chile contamos con un sistema de notariado latino de carácter atenuado, si lo comparamos al arquetipo latino más robusto presente en otras legislaciones.⁷ Esta atenuación se manifiesta principalmente por la ausencia de una norma general que regule el control de legalidad de los notarios, no obstante algunas herramientas de control específicas destinadas a resguardar bienes jurídicos de importancia y las reformas de la última década que evidencian una tendencia clara hacia el fortalecimiento del notariado latino.

2.2.- La ley N°21.582 y la preservación del control de legalidad notarial en el tráfico inmobiliario

A lo aseverado hasta acá, podrán sonar contraintuitivas las disposiciones de la ley N°21.582 (publicada el 7 de julio de 2023) que suprime o modifica la intervención de los notarios en determinados trámites, actuaciones y gestiones. De acuerdo con su mensaje presidencial, esta normativa “desnotariza” en forma muy precisa determinadas diligencias para facilitar la vida de los ciudadanos, reduciendo la intervención de los notarios en diversos actos y contratos.⁸ De la revisión de este cuerpo normativo, es posible constatar que su propósito legislativo fue eliminar la burocracia de sendos actos celebrados ante la administración pública y otros entre particulares sin irradiación a terceros.

Su artículo 1º prohíbe a los órganos del Estado exigir a los ciudadanos, autorizaciones notariales en trámites que deban realizarse ante ellos mismos, salvo que dicha autorización sea requerida por ley o reglamento, y luego su artículo 14 introduce la misma obligación en el nuevo inciso 2º del artículo 13 de la ley N°19.880 de Bases de Procedimientos Administrativos. Con ello, se suprime la discrecionalidad de exigir a los administrados documentos notariados para cuyo valor la ley o los reglamentos no exige la intervención de estos ministros de fe, erradicando la generalizada y mala práctica de las entidades públicas de efectuar

⁷ Por ejemplo, la legislación española reconoce expresamente la función de control de “adecuación” a la legalidad en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado. De igual modo, en Argentina el Código Civil y Comercial establece deberes notariales de calificación de presupuestos y elementos del acto (art. 301). Sobre el caso español, véase REMESEIRO, Rebeca, “La función notarial de control de legalidad. Estado de la cuestión en el ámbito de las condiciones generales de la contratación y las cláusulas abusivas”, 2018, en línea: <https://doi.org/10.17979/afduc.2018.22.0.5187>, consultada: 23 de abril 2025.

⁸ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL, *Historia de la Ley N°21.582*, 2023.

exigencias fácticas al margen de sus facultades.⁹

Luego, la ley altera 21 gestiones del quehacer notarial: ocho de ellas liberan a los administrados de la obligación de reducir a escritura pública resoluciones y decretos dictados por órganos de la administración pública¹⁰; siete gestiones homologan las autorizaciones notariales con documentos suscritos con firma electrónica avanzada que prescinden de dicha autentificación;¹¹ dos de ellas sustituyen la escritura pública de instrumentos por una autorización notarial simple o su suscripción con firma electrónica avanzada¹²; una elimina la escritura pública de designación de suplente del agente de aduanas (artículo 4); una elimina la asistencia del notario en la asamblea para constituir el fondo de deporte profesional, requiriendo únicamente la reducción del acta a escritura pública (artículo 6); otra permite acompañar entre los documentos adjuntos a la aceptación del cargo público, aquéllos electrónicos suscritos con las formalidades que en su caso exija la ley (artículo 12) y una última que sustituye la autorización notarial por un poder simple del nombramiento de apoderados generales de local, ante autoridades electorales (artículo 14).

Si revisamos atentamente estos trámites “desnotarizados” veremos que evidentemente la reducción a escritura pública de resoluciones o decretos dictados por órganos de la administración constitúa una doble solemnidad engorrosa e innecesaria, pues se trata de instrumentos públicos que se añaden al respectivo expediente administrativo electrónico conforme al artículo 19 de la ley N°19.880

⁹ Por ejemplo, la Tesorería General de la República exigía a los usuarios, para retirar documentos de pago, una copia legalizada de la cédula de identidad.

¹⁰ A saber: Permiso de alteración o reparación de la Dirección de Obras Municipales (artículo 2); decreto del Ministerio de Energía que otorga la concesión de distribución y transporte de gas y decreto que autoriza la concesión que hubiere aprobado planos de servidumbre (artículo 3); resolución de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles que autoriza concesión provisional, decreto del Ministerio de Energía de concesión definitiva de servicio eléctrico, decreto del Ministerio del Medio Ambiente que determina el trazado definitivo y la franja de seguridad y su modificación (artículo 10) y por último la resolución de la Dirección General de Aguas que acoge la solicitud de cambio de fuente de abastecimiento (artículo 11).

¹¹ Estos son: Declaración jurada como prueba para inhabilitar a un Director de una empresa portuaria estatal (artículo 7); poder para ejercer voz y voto en una junta general de Cooperativa otorgado al cónyuge o hijos del socio, o de administradores o trabajadores de éstos, título ejecutivo para el cobro de cuotas de participación, puede ser el acta del Consejo de Administración y autorización del consejo de administración para enajenar cuotas de participación (artículo 8); acuerdo de dos o más organizaciones de pescadores artesanales para acceder a una misma área de manejo y declaración jurada de los miembros del Consejo de Pesca de no afectarles incompatibilidades (artículo 9) y el mandato para participar de una junta de comunidades de agua (artículo 11).

¹² A saber: Delegación de poder del acreedor (persona jurídica) para comparecer a la audiencia confesional de la ley 20.720 (artículo 5) y certificado de afiliación societaria para depositar y registrar una organización deportiva profesional en la Dirección Nacional del Instituto Nacional de Deportes (artículo 6).

y que, según su propio alcance, algunos han de publicarse en el Diario Oficial o en la página web del respectivo servicio. Los restantes trámites constituyen meras manifestaciones de voluntad que no afectan derechos de terceros¹³ ni tienen efectos patrimoniales que merezcan la verificación notarial de la manifestación libre de voluntad, de la capacidad y la conformidad del acto con el ordenamiento jurídico, de todo lo cual se colige que la comentada ley no contradice la carga *cualitativa* que el legislador ha reposado sobre el notariado en los últimos años, sino que lo dispensa *cuantitativamente* de su participación en trámites precisos que no impactan en la seguridad jurídica del tráfico ni lo relevan de su rol de garante de la legalidad.

Esta conclusión se refuerza cuando revisamos la historia fidedigna de la ley, al advertir que no prosperaron dos desacertadas indicaciones al proyecto. La primera pretendió introducir una norma de equivalencia general entre instrumentos privados suscritos con firma electrónica fechados electrónicamente y aquellos actos jurídicos que deben ser autorizados ante notario como solemnidad o como requisito para hacerlos oponibles ante terceros o para cualquier otro efecto legal,¹⁴ cuyo rechazo parlamentario constituye señal inequívoca en miras de preservar la tradición latina del notariado chileno.

Pero la indicación rechazada de mayor relevancia para efectos de este trabajo, y que refrenda el estatus de los notarios como guardianes de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, fue aquélla que reformaba el artículo 20 de la ley N°18.101, que sustituía la expresión “serán autorizados por un notario”, por la expresión “podrán autorizarse por un notario público”, que en definitiva tornaba facultativa la obligación de escriturar y notarizar el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, extirpando con ello el corazón mismo de la reforma de la ley N°21.461.

¹³ Tal vez haga excepción a esta afirmación, el título ejecutivo para el cobro de cuotas de participación de una cooperativa regulada en el decreto con fuerza de ley N°5 del año 2003, correspondiente el acta del consejo de administración respectiva, norma análoga a aquélla que otorga mérito ejecutivo a los avisos de cobro de gastos comunes firmados física o electrónicamente por el administrador de un condominio, en el artículo 32 de la ley de copropiedad inmobiliaria N°21.442, recogida de la derogada ley N° 19.537.

¹⁴ La indicación introducía el siguiente artículo al proyecto de ley: “En todos aquellos casos en que la normativa legal y reglamentaria vigente requiera que las firmas de los otorgantes de un determinado acto jurídico deban ser autorizadas ante notario, sea como solemnidad del acto o como requisito para hacerlo oponible ante terceros o para cualquier otro efecto legal, dicho requisito o solemnidad se entenderá cumplido por el solo hecho de que el acto conste en un documento electrónico suscrito por el otorgante o las partes, según corresponda, con firma electrónica avanzada y fechado electrónico.”

2.3.- La escrituración y autorización notarial del contrato de arrendamiento como formalidad probatoria

El artículo 20 inciso 1º de la ley N°18.101, impone a los notarios la obligación de exigir al arrendador los títulos que lo habiliten a ceder el uso del inmueble, en los siguientes términos: “En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato”.

Esta obligación notarial surgió al andar del primer trámite constitucional del proyecto de la ley N°21.461, como una medida para prevenir la falsificación de contratos de arrendamientos que no han sido firmados por el dueño. El exdiputado G. Fuenzalida (coautor de la moción) manifestó que “la función del notario se limita a autorizar firmas, ello produce el problema de títulos de arrendamiento falsos que no han sido firmados por el dueño. Esa es la razón para establecer la obligación que el notario pida antecedentes que acrediten el dominio de quien está dando el inmueble en arriendo”; por su parte, el entonces diputado M. Walker, observó que la legislación exige cada vez más a los notarios, cuestión que le parece acertada, explicó que el solo tenor del Código Orgánico de Tribunales limitaba a acreditar la identidad de los firmantes y que luego, se han agregado otras obligaciones como la acreditación del pago de cotizaciones previsionales. El mismo parlamentario añadió que le parece sano que se incorpore un rol más activo de estos ministros de fe, que otorgue certeza a las partes del contrato de arriendo.¹⁵

En la doctrina, ALCALDE valora positivamente este precepto legal como una nueva exigencia relacionada con la eficacia procesal del contrato, que incentiva su escrituración con autorización notarial y reduce la posibilidad de arrendar una cosa ajena.¹⁶

Ahora, esta exigencia de escrituración e intervención notarial, no constituye una formalidad que condicione el nacimiento del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos a la vida del derecho, pues este se perfecciona por el solo acuerdo de las partes, a menos que estas subordinen la perfección del contrato a su escrituración conforme al artículo 1921 del Código Civil o que el arrendamiento recaiga sobre un inmueble agrícola o rústico, conforme al artículo 5º del decreto ley N°993 del año 1975. ORREGO enseñó que “lo normal es que el arrendamiento se entienda perfecto, por el solo acuerdo de las voluntades, incluso cuando recae

¹⁵ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL, *Historia de la Ley N°21.461*, 2022.

¹⁶ ALCALDE, Jaime, “Algunas novedades introducidas en la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos”, 2022, en línea: https://derecho.uc.cl/images/Algunas_novedades_introducidas_en_la_Ley_18.101_sobre_arrendamiento_de_predios_urbanos.pdf, consultada: 23 de abril 2025.

en inmuebles”.¹⁷

De lo que aquí se trata, bajo una óptica procesal, es que la escrituración del contrato de arrendamiento se configura como una formalidad *ad probationem* que acredita la existencia del contrato, abriendo expeditamente las compuertas del procedimiento monitorio (sobre este punto volveremos más adelante); mientras que desde la perspectiva de funcionamiento del sistema, esta exigencia promueve la seguridad del tráfico jurídico incitando un mayor número de arrendamientos de inmuebles celebrados con arreglo a derecho.

Como acertadamente sentenció DE PRADA, catedrático del derecho notarial español, en el sistema de notariado latino “es bueno que el documento esté dotado de importantes efectos procesales, pero es mejor que no sea necesario acudir a dichos efectos en la práctica”.¹⁸

2.4.- Estudio de títulos habilitantes y responsabilidad notarial

Si bien se sostuvo en la discusión parlamentaria de la ley N°21.461 que los notarios no efectuarán un estudio de títulos sino que “solo se les está pidiendo exigir que se les exhiba los títulos que acrediten el dominio o posesión del inmueble objeto del contrato”,¹⁹ y siendo evidente que el notario no estudiará la historia de la propiedad raíz como lo hará un abogado que aconseja a su cliente para comprar, arrendar o recibir en pago o hipoteca un inmueble, desde una acepción amplísima, al notario sí le corresponde estudiar los títulos del arrendador que le permitan ceder la tenencia bien raíz, prestando un servicio eminentemente preventivo, preparatorio, que requiere ciencia y técnica y con el objeto de celebrar un contrato válido, todas características que FELIÚ le atribuye a dicho trabajo profesional.²⁰ Al respecto LARROUCAU aseveró que el contrato de arrendamiento autorizado ante notario no se trata de cualquier evidencia, sino de una prueba documental basada en un estudio de los títulos por parte del notario.²¹

Este estudio de títulos no se agota en la verificación del dominio o la posesión inscrita a nombre del arrendador, pues comprende además el examen de

¹⁷ ORREGO, Juan, *El contrato de arrendamiento*, Editorial Metropolitana, Chile, Santiago, 2011, 2da. edición ampliada, p. 23.

¹⁸ DE PRADA, José, “Los sistemas notariales anglosajón y latino”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, 1994, N°106, p. 93.

¹⁹ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL, *Historia de la Ley N°21.461*, 2022.

²⁰ FELIÚ, Juan, *Manual de estudio de títulos de dominio de la propiedad inmobiliaria*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2011, 4^a ed., p. 23.

²¹ LARROUCAU, cit. (n. 1), p. 270.

su capacidad²² para celebrar el contrato de arrendamiento, de cuya verificación devendrá su habilidad jurídica para ceder el uso del inmueble conforme a derecho, en los términos regulados por el artículo 20 de la ley 18.101. Consideramos que la expresión “ceder el uso del inmueble” empleada por dicho precepto legal responde precisamente a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento como un título traslaticio de mera tenencia,²³ según el cual el arrendatario, conforme a lo dispuesto en los artículos 714 y 1947 del Código Civil, reconoce dominio ajeno y se obliga a restituir la cosa una vez expirado el plazo convenido.

Sobre esa base, un notario diligente no le bastará un certificado de dominio vigente emitido dentro de un plazo previo razonable. Deberá además solicitar copia autorizada de la inscripción conservatoria, que le permitirá descartar anotaciones marginales que impidan al arrendador ceder la tenencia del inmueble, tales como medidas precautorias de prohibición de celebrar contratos o la declaración de bien familiar.

Ahora, despejada la típica situación de los agentes inmobiliarios y otros mandatarios, donde el notario deberá sumergirse en los respectivos títulos de administración o representación, existen numerosos casos donde el cumplimiento de la obligación en estudio no parece de fácil aplicación. A vía ejemplar, el marido de la sociedad conyugal, en administración ordinaria, podrá comparecer arrendando inmuebles sociales o propios de la mujer, sin su autorización, si la duración del contrato no excede los 5 años, conforme a lo estatuido en los artículos 1749 y 1756 del Código Civil, o podrá la propia mujer, en administración extraordinaria, exhibir la respectiva resolución judicial del artículo 1761 del Código Civil. En todos estos casos, el notario deberá solicitar y examinar los antecedentes de la propiedad raíz, el certificado de matrimonio y copia de las capitulaciones matrimoniales, si fuere el caso.

En cuanto a los hijos no emancipados propietarios de inmuebles, se desprende del artículo 255 del Código Civil, en relación con el artículo 407 de la misma codificación, que puede el padre o la madre que administre dichos inmuebles, arrendarlos por más de 5 años; y en ningún caso, por un plazo mayor al que falte para alcanzar su mayoría de edad.

Otro nudo que se ha presentado a propósito de la reforma dice relación con los contratos de arrendamiento sobre inmuebles pertenecientes a una comunidad. Por tratarse de un acto de administración ordinaria, acorde a la doctrina del

²² Recordemos que la capacidad, como requisito general de los actos jurídicos corresponde a la aptitud legal para adquirir derechos, ejercerlos y contraer obligaciones, y que los diversos tipos de contratos reconocen normas especiales al respecto. Véase BARCIA, Rodrigo, *Lecciones de Derecho Civil chileno. Del acto jurídico*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2010, tomo I, p. 68.

²³ ORREGO, cit. (n. 17), p. 30.

mandato tácito y recíproco que gobierna la materia en el artículo 2081 del Código Civil en relación al artículo 2305 del mismo código, creemos que no es necesaria la comparecencia ante el notario de todos los comuneros, sino que basta la de uno de ellos, sobre quien recae la obligación de rendir cuenta y, en caso de enriquecimiento injusto, cesar en el uso gratuito de la cosa común mediante el procedimiento establecido en la ley (artículo 655 del Código de Procedimiento Civil). En este punto traemos a colación un fallo dictado con fecha 25 de abril de 2024 por la Corte de Apelaciones de Santiago, en un juicio de terminación de arrendamiento por no pago de rentas, que revocó la sentencia de primera instancia que acogió la excepción de falta de legitimación activa de un comunero que no intervino en un contrato de arrendamiento escrito al que compareció su hermana comunera diciendo representar a la comunidad hereditaria.²⁴

Sobre la situación del subarrendamiento, no debiera existir óbice a la autorización notarial de este tipo de contrato, dado que el artículo 22 de la ley N°18.101 hace aplicable a los subarrendatarios todo lo que esa ley diga sobre los arrendatarios, por lo que solo quedaría ajustar por el notario la interpretación del artículo 20 en el sentido que el subarrendador cuente con la anuencia expresa o tácita del arrendador principal para ceder la tenencia del inmueble a un tercero. En lo que toca a la admisibilidad de la demanda monitoria, la Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de 09 de junio de 2023, ordenó al tribunal *a quo* dar curso al juicio monitorio de cobro de rentas del subarrendamiento de autos, luego de verificar la autorización contractual del arrendador principal para subarrendar el inmueble.²⁵

Los notarios también deben estar atentos a regulaciones fuera del Código Civil en esta materia. Por ejemplo, la “Ley Indígena” N°19.253 establece en su artículo 13 limitaciones a la autonomía de la voluntad, prohibiendo el arrendamiento de tierras indígenas de propiedad de Comunidades Indígenas; en tanto que las tierras

²⁴ Corte de Apelaciones de Santiago, 25 de abril de 2024, Rol Civil N°18.730-2023, considerando tercero: “(...) útil resulta traer a colación que, conforme a lo prescrito en el artículo 2305 del Código Civil, el derecho de cada comunero sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social y, según esto, con arreglo a la norma del artículo 2081 de la mencionada Codificación, el que no se haya otorgado la administración a uno o más de los socios – aquí comuneros – se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los demás el poder de administrar con la facultad de cuidar de la conservación, reparación y mejora de los objetos que conforman el haber social – el haber común acá -, entre otras. Este mandato tácito y recíproco entre los socios, extrapolado a los integrantes de una comunidad en lo que toca a la administración de la cosa común, lleva a sostener el derecho que éstos tienen, individualmente considerados, para salvaguardar ese patrimonio indiviso; paradigma de conservación que precisamente viene a encarnar la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, toda vez que por ella se persigue preservar el haber de la comunidad, configurando, por tanto un acto de administración”.

²⁵ Corte de Apelaciones de Santiago, 09 de junio de 2023, Rol Civil N° 14.429-22.

inscritas a nombre de personas naturales no podrán arrendarse por un plazo superior a 5 años sin la autorización de la Corporación Nacional Indígena (CONADI), so pena de nulidad absoluta.

En consecuencia, es de capital importancia que los notarios conozcan cabalmente el derecho del arrendamiento inmobiliario y el correcto sentido y alcance de la norma en estudio, por cuanto de las obligaciones que deben cumplir en el ejercicio de sus funciones, además de aquellas que emanan de la *lex artis* notarial, encontramos las establecidas por el propio legislador, como es el caso del precepto estudiado en este trabajo. PIZARRO sostiene que en este escenario –cuando la función notarial viene explicitada *en la ley*– la responsabilidad se derivará de una culpa infraccional si el notario no ha realizado la función que le reconoce el texto legal en la forma correcta.²⁶

En efecto, su inobservancia es fuente de responsabilidad civil frente a un arrendatario que de buena fe contrata con un inhabilitado para ceder el uso del inmueble, como también frente a un legítimo propietario cuyo inmueble es arrendado fraudulentamente por un tercero; todo ello en una dinámica donde habrá usuarios que ante un rechazo notarial tenderán naturalmente a preferir notarios más laxos que autoricen sus contratos, así como otros astutos que derechamente los induzcan a errar. Nótese además que el contrato de arrendamiento autorizado ante notario impulsa la dictación de una sentencia estimatoria que legitima el uso de la fuerza pública para lanzar a subarrendatarios o terceros ocupantes de un inmueble –que también podrían ser víctimas de un notario negligente- y respecto de los cuales la reforma de la ley N°21.461 no dejó establecido si estos deben ser emplazados para ejercer sus derechos en el procedimiento monitorio, ni si les resulta aplicable la inoponibilidad procesal del artículo 11 de la ley N°18.101.

Este tipo de responsabilidad civil -a la que se añade la responsabilidad disciplinaria de los notarios reforzada por la reforma de la ley N°21.772 mediante el otorgamiento de potestades fiscalizadoras al Ministerio Público Judicial y el establecimiento de un procedimiento disciplinario a cargo de un Ministro de la Corte de Apelaciones respectiva- evidencia que el control establecido en el artículo 20 de la ley N°18.101, no constituye una mera formalidad, sino una obligación sustantiva cuyo incumplimiento acarrea consecuencias jurídicas graves para el notario.

Creemos que el estándar riguroso de verificación de los títulos del arrendador propuesto en este trabajo, riñe con la práctica generalizada de muchas notarías que protocolizan –conforme al artículo 415 del Código Orgánico de Tribunales– contratos de arrendamientos cuyas firmas no se encuentran autorizadas por notario

²⁶ PIZARRO, Carlos, “La Responsabilidad Civil de los Notarios en Chile”, *Revista de Derecho (Coquimbo)*, 2011, Vol. 18, N°2, p. 139.

alguno, como un verdadero *bypass* a dicha autorización para los arrendadores que carecen de habilidad para ceder el uso del inmueble. Esta peripecia, que constituye un grosero fraude al artículo 20 de la ley N°18.101, es promovida por sendas empresas que ofrecen el servicio de gestionar el “contrato legal y notariado” suscrito con la firma electrónica de las partes, por el incentivo que genera a las personas eximirlos de comparecer a las notarías.

Con lo dicho, conviene recordar un fallo del Tribunal Constitucional cuando sentenció que “la función notarial es tan delicada y exigente que requiere de quien la desempeña una esmerada diligencia, debiendo ejercer el cargo como un profesional juicioso y fiel cumplidor de las obligaciones que le impone el estatuto notarial”.²⁷

III. EFECTOS PROCESALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AUTORIZADO ANTE NOTARIO

3.1.- El contrato autorizado ante notario como “antecedente suficiente”

El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento de la ley N°18.101, cuya naturaleza es de clase documental,²⁸ ordena al actor acompañar todos los antecedentes fundantes (artículo 18-A, inciso final) y exige al demandado oponerse con fundamento plausible (artículo 18-F, inciso final), de modo que las meras proposiciones no bastan para iniciar o terminar el procedimiento, respectivamente. Esta caracterización tiene consecuencias relevantes cuando el demandante acompaña un contrato de arrendamiento autorizado ante notario, dada la virtud procesal que se analizará enseguida.

Conforme a lo establecido en el artículo 18-B de la ley N°18.101, el juez se encuentra facultado para efectuar un control de admisibilidad formal de la demanda, otorgando un plazo no superior a 10 días al actor para subsanarla (inciso 1º); así como para realizar una revisión de los presupuestos del proceso y/o de mérito de la acción, pudiendo inadmitir de plano la demanda por carecer de

²⁷ Tribunal Constitucional de Chile, 23 de mayo de 2019, Rol N° 4767-18.

²⁸ Tradicionalmente, la doctrina ha clasificado este juicio monitorio en “puro” y “documental”. En el primero, la demanda es admisible aun cuando se sustente en meras afirmaciones del actor, mientras que en el segundo los dichos del demandante deben respaldarse en prueba documental verosímil que provoque en el juez convencimiento de la existencia de la deuda. En esta última clase de monitorios, según CARRIÓN “se tramitan los créditos de dinero o de otras cosas fungibles, cuando la demanda se basa sobre actos públicos o sobre documentos privados autentificados”. CARRIÓN, Belén, “El procedimiento monitorio en materia civil”, en: Núñez R. (Dir.), Romero S. (Coord.), *Problemas actuales sobre la ejecución*, Thomson Reuters, Santiago, 2022, p. 336.

jurisdicción o de competencia absoluta, por litispendencia; inexistencia, falta de capacidad o representación de una de las partes; manifiesta falta de legitimación para actuar u otro defecto que afecte la existencia, validez o eficacia del proceso, siempre que consten manifiestamente en el expediente o se funden en hechos de pública notoriedad (inciso 2º).

Por su parte, el artículo 20, inciso 1º, segunda parte, dispone: “Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.” A su turno, el artículo 18-A, inciso final, previene que “El demandante deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvan de fundamento”.

Como viene expreso, el legislador calificó este antecedente como un requisito de procesabilidad “suficiente” y no necesario para emprender la vía monitoria, sirviendo de llave al arrendador insatisfecho en su crédito para accionar de una forma más expedita que si no lo tuviera. De lo anterior, se desprende que, contando el actor con un contrato ungido por un notario, queda eximido de aportar mayores antecedentes relativos a la relación material habida entre las partes, y el rol del juez se reduce a un examen formal de la demanda, hechos los controles procesales y de fondo contenidos en el inciso 2º del artículo 18-B de la ley N°18.101. Esto se explica porque el legislador presume que un contrato autorizado ante notario –previa verificación de títulos conforme al artículo 20– contiene todos los elementos necesarios para admitir la demanda monitoria, a saber: la existencia del contrato y la legitimación del arrendador para ceder el uso del inmueble.

Abona lo anterior, comprender que el documento en estudio es suficiente para *ejercer* la demanda –como lo preceptúa la ley– pero también para *acogerla*, de suerte tal que en los procedimientos monitorios el examen de mérito se solapa al control de admisibilidad. No podría interpretarse de otra manera el artículo 20, en la medida que sería inútil solo declarar la posibilidad de ejercer una demanda, como si la regla general no fuera esa.

El criterio de entender que el contrato autorizado ante notario es un antecedente suficiente y no obligatorio para dar curso a la demanda monitoria, fue advertido por CORRAL cuando destacó que la frase “antecedente suficiente” no excluye otros que permitan recurrir a la demanda en procedimiento monitorio,²⁹ en tanto que ALCALDE expuso que la necesidad de escrituración y autorización del contrato de arrendamiento ante notario facilita su prueba en el procedimiento monitorio.³⁰

²⁹ CORRAL, Hernán, “Desalojos express”, Blog de Hernán Corral, 31.01.2021, en línea: <https://corraltalciani.blog/2021/01/31/desalojos-express/>, consultada: 23 de abril 2025.

³⁰ ALCALDE, Jaime, “Notas sobre las partes en el procedimiento monitorio de la ley 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos”; en: Poblete, O.; Cilveti, F. (Coords.), *Las partes en el proceso: IX*

Los tribunales superiores de justicia³¹ también se han pronunciado en esta materia. La Corte de Apelaciones de Santiago, por fallo de 5 de junio de 2024, en causa Rol Civil-Queja N°16.788-2023, sentenció que “entender que solo los contratos suscritos ante notario permiten a las partes hacer uso del procedimiento monitorio llevaría a concluir que se trataría en la especie de un procedimiento exclusivo para este tipo de contratos, sin que la reforma legal que lo instauró lo haya contemplado así”.³² Esta sentencia recayó sobre un juicio en que el actor acompañó a su demanda un contrato de arrendamiento suscrito con la firma electrónica de las partes y su respectivo título de dominio sobre el inmueble; no obstante, la demanda fue desestimada por el tribunal de instancia porque las firmas del contrato arrendamiento acompañado no fueron autorizadas ante notario y, en su concepto -erróneo- éste constituye un requisito esencial de admisibilidad de la demanda en consideración a la naturaleza del procedimiento monitorio.³³

Los fallos que se enunciarán a continuación también adhieren al criterio de interpretación correcto del artículo 20 de la Ley N°18.101 (el contrato de arrendamiento autorizado ante notario es requisito suficiente y no necesario para acoger la demanda monitoria), sin embargo, pasan por alto el estándar de admisibilidad que se propondrá en este trabajo, al ordenar acoger la demanda monitoria sin que en los antecedentes acompañados en la instancia conste que el demandante-quejoso haya acreditado su habilidad para ceder el uso del inmueble.

Es así como la Corte de Santiago dictó una sentencia en causa Rol Civil-Queja N°17.412-2022,³⁴ en un caso en que el contrato no se encontraba autorizado ante notario. En esa oportunidad, la Corte ordenó dejar sin efecto la resolución dictada por el Quinto Juzgado Civil de Santiago, de 23 de noviembre de 2022, que rechazó

Jornadas Nacionales de Derecho Procesal, Universidad de Los Andes, Tirant lo Blanch, Santiago, 2024, p. 905.

³¹ La jurisprudencia de los tribunales superiores se encuentra muy limitada en esta materia al no existir doble instancia, puesto que la resolución que declara inadmisible una demanda monitoria es inapelable y solo es impugnable por vía de reposición ante el mismo tribunal que la dictó, conforme al artículo 18-B inciso 3º de la Ley N°18.101. Esto lleva, a la postre, que las cortes examinen verdaderamente la legalidad de dichas resoluciones por vía de recurso de queja. No obstante ello, un par de recursos de queja fueron rechazados porque en concepto de la Corte las resoluciones que declaran inadmisibles las demandas monitorias por no acompañar los actores contratos de arrendamientos autorizados ante notario, no puede constituir falta o abuso grave que deba ser enmendada por la vía disciplinaria, pues se trata del ejercicio del derecho privativo que la ley confiere a los jueces en la interpretación de los preceptos legales aplicables a las situaciones de que deben conocer. Corte de Apelaciones de Santiago, causas Roles Civiles-Queja N° 11892-24 y 11892-24, sentencias de 25 de septiembre de 2024 y 09 de enero de 2025, respectivamente.

³² Corte de Apelaciones de Santiago, 05 de junio de 2024, Rol Civil-Queja N°16.788-23.

³³ Quinto Juzgado Civil de Santiago, 20 de octubre de 2023, Rol C-14373-23.

³⁴ Corte de Apelaciones de Santiago, 18 de mayo de 2023, Rol Civil N°17.412-22.

la demanda monitoria, fundada en que la demandante acompañó a la demanda un contrato de arrendamiento cuyas firmas no fueron autorizadas ante notario, en circunstancias que, a juicio de la magistrada del grado, acompañar un contrato con firmas autorizadas ante notario es un requisito esencial del procedimiento monitorio en virtud de su propia naturaleza y del artículo 20 de la ley N°18.101 sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos.

La Corte de Santiago resolvió: “Que lo cierto es que del tenor literal de las normas invocadas por el recurrente, así como del resto de las normas de la Ley 18.101 referidas al procedimiento monitorio, no puede observarse justificación alguna para no dar curso a la demanda de autos, por cuanto en la única referencia que se hace a un contrato de arrendamiento con firmas autorizadas ante notario es en el artículo 20, que indica que es “antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria”, pero nunca un requisito de admisibilidad de la demanda”, acogiéndose en definitiva el recurso de queja. En idéntico sentido falló dicho tribunal de alzada en causa Rol Civil-Queja N°5.187-2024, en sentencia de 23 de septiembre de 2024, estimando que del artículo 20 de la Ley N°18.101 se infiere que sólo en el caso que el contrato conste por escrito, y sus firmas sean autorizadas por un notario público, estos serán considerados “suficientes” para ejercer la demanda en los términos previstos en el artículo 18 A.³⁵

3.2.- El estándar de admisibilidad ante la falta de control notarial

Las siguientes líneas se orientan a fijar un criterio de admisibilidad de la demanda monitoria cuando el demandante carezca del contrato de arrendamiento suscrito ante notario con posterioridad a la ley N°21.461 (publicada el día 30 de junio de 2022), sea porque adjunte un contrato de arrendamiento autorizado con anterioridad a esa ley,³⁶ o porque acompañe un contrato firmado por las partes

³⁵ Corte de Apelaciones de Santiago, 23 de septiembre de 2024, Rol Civil N°5.187-2024.

³⁶ Es necesario aclarar la situación de los contratos autorizados antes de la reforma, cuando obviamente el notariado no se encontraba obligado a revisar los títulos del arrendador para ceder el uso del inmueble. Resulta de toda lógica concluir que este tipo de contratos sirven al juzgador para precisar la personalidad de determinadas partes que manifestaron su voluntad de obligarse ante un testigo abonado que al menos acreditó su identidad en dicho instrumento. De ello se colige que la circunstancia de acompañarse un contrato autorizado por un notario previo al 30 de junio de 2022 (fecha de publicación de la ley N°21.461), se enmarca en la misma hipótesis de carecer el actor del “contrato autorizado ante notario” propiamente disciplinada en el artículo 20 de la ley N°18.101. Aunado a lo anterior, dicha conclusión encuentra asidero normativo en la ley sobre efecto retroactivo de las leyes del año 1861, teniendo en consideración que la reforma de la ley N°21.461 no provee un articulado transitorio. El artículo 22 N°1 de la antigua ley establece que en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración, excepto las leyes concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren de ellos. En este punto, es importante referir que la introducción del procedimiento monitorio se empina como un

sin la intervención de un notario, incluyendo los suscritos por personas con firma electrónica avanzada,³⁷ o cuando el contrato invocado no tenga un principio escrito. En ese orden, se complejiza la cantidad y/o cualidad de los antecedentes que el actor debe acompañar a la demanda, así como el examen de admisibilidad que debe efectuar el sentenciador al momento de decidir si la estima o no. Desde ya, puntualizamos que el tema a desarrollar no refiere a un problema de valoración de esos antecedentes, sino al establecimiento de un estándar probatorio que, de no ser superado, echa abajo *in limine* la demanda del actor.

Como se dijo más arriba, en esta hipótesis, las meras afirmaciones de la demanda no tienen cabida en el monitorio de la ley N°18.101, dado que ésta exige al actor acompañar toda la evidencia que le sirva de fundamento. Lo de acompañar todos los antecedentes para el actor tiene por contrapartida jurisdiccional un margen de discrecionalidad relativamente amplio que incita marcar con precisión cuál es la hipótesis de no contar el actor con un contrato autorizado ante notario y cuál es el umbral probatorio por superar para acoger la demanda monitoria en ese evento.

En el escenario planteado, al tribunal le será útil concordar el artículo 18-A inciso final de la ley N°18.101, que previene que “El demandante deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvan de fundamento”, con el artículo 18-B inciso 2º que posibilita al tribunal rechazar la demanda de entrada por “manifiesta falta de legitimación para actuar” entendida ésta como un presupuesto procesal clásico para acoger la acción, pero que se desdobra en su faz sustantiva como la habilidad del arrendador para ceder el uso del inmueble (capacidad).

La reunión de ambas normas sirve para demarcar un punto de partida. Si el control de legalidad en sede notarial conduce suficientemente a la estimación de la acción en sede jurisdiccional, en su deferencia, la clave es concebir que el estándar para acoger la demanda monitoria, que cierra y le da coherencia al sistema, es la verificación de la habilidad del arrendador para ceder el uso del inmueble. Bajo esa premisa, el actor debe probar su legitimación para arrendar y, por añadidura –esto es, superado el umbral probatorio–, la existencia del contrato y los incumplimientos del arrendatario; de lo cual deviene que frente a las pruebas de la existencia de un

especial modo de reclamar en juicio el cobro de rentas de arrendamiento, de lo cual se concluye que la ley N°21.461 no produce efectos retroactivos en el sentido señalado.

³⁷ Los contratos de arrendamientos suscritos por las partes con firma electrónica avanzada, sin sello notarial, no constituyen un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria, en los términos del artículo 20 de la ley N°18.101, puesto que carecen del manto de legalidad confiado exclusivamente a los notarios. Si bien, conforme al artículo 5 N°2 de la ley N°19.799 los instrumentos privados suscritos con ese tipo de firmas hacen plena prueba conforme a las reglas generales, garantizando su autenticidad documental, esta tasación legal no sustituye en ningún caso la certeza del título y la capacidad del arrendador para ceder el uso del inmueble.

contrato no pasado por un notario sin antecedentes que acrediten la capacidad del actor para ceder el uso del inmueble, la demanda monitoria ha de ser rechazada de plano. Esta exigencia es coherente sistemáticamente con el artículo 20 de la ley N°18.101, puesto que, si el legislador consideró necesario estatuir el control de legalidad preventivo de legitimación en los contratos notariales, resulta lógico exigir esa verificación en sede judicial cuando falte esa garantía previa.

Si bien no desconocemos que el procedimiento monitorio de cobro de rentas es de naturaleza declarativa, su diseño procesal adopta rasgos distintivos del juicio ejecutivo cuando el actor acompaña el contrato autorizado ante notario, confiando el legislador en la certeza jurídica que provee dicho instrumento. Esto explica que, a *contrario sensu*, la ausencia del control de legalidad notarial exija al tribunal verificar la legitimación sustantiva del actor como presupuesto de admisibilidad conforme al artículo 18-B inciso 2º de la ley N°18.101, preservando así el equilibrio del sistema entre la función notarial *ex ante* y la verificación jurisdiccional *in limine*.

IV. CONCLUSIONES

1. En los últimos años, el legislador ha aumentado progresivamente las obligaciones notariales que superan la mera constatación de identidad de los usuarios, lo que es congruente con el sistema de notariado latino atenuado de nuestro ordenamiento jurídico. Prueba de ello es el artículo 20 de la ley N°18.101, reformado por la ley N°21.461, que obliga a los notarios a efectuar un control de legalidad sobre los contratos de arrendamientos de inmuebles urbanos que autorizan, previa solicitud al arrendador de los títulos que lo habiliten a ceder el uso del inmueble.

2. Esta obligación demanda de los notarios un estudio riguroso de los títulos proporcionados por el arrendador, so pena de ser responsables civil y disciplinariamente. El cumplimiento de esta obligación contribuye a la celebración de contratos ajustados a derecho y previene contrataciones fraudulentas en perjuicio de arrendatarios de buena fe y propietarios legítimos.

3. La escrituración y autorización notarial del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos se configura como una formalidad por vía de prueba que no altera su naturaleza consensual y constituye un requisito suficiente, pero no necesario, para accionar en procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento introducido por la ley N°21.461.

4. El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos autorizado ante notario, basta no solo para *ejercer* la demanda sino también para *acogerla*, en deferencia al control de legalidad notarial desplegado en el diseño técnico legislativo de la reforma de la ley N°21.461, que se cimienta en un notable caso de auxilio a la justicia y confianza interinstitucional.

5. En caso de que el actor no cuente con un contrato autorizado ante notario posterior a la dictación de la ley N°21.461 (30 de junio de 2022), el estándar de admisibilidad se intensifica y exige al menos que el actor acredite su legitimación para ceder la tenencia del inmueble arrendado (capacidad).

6. Si los tribunales de justicia no verifican dicha habilitación -en sede de instancia o queja- se diluye el incentivo de la ley N°21.461 para celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos ajustados a derecho y, lo que es peor, conduce al riesgo de tramitar lanzamientos de arrendatarios y otros ocupantes del inmueble, en juicios monitorios donde el demandante ni siquiera se encontraba legitimado para arrendar.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

a) Doctrina

- ALCALDE, Jaime, “Algunas novedades introducidas en la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos”, 2022, consultable en línea: https://derecho.uc.cl/images/Algunas_novedades_introducidas_en_la_Ley_18.101_sobre_arrendamiento_de_predios_urbanos.pdf, consultada: 23 de abril 2025.
- ALCALDE, Jaime, “Notas sobre las partes en el procedimiento monitorio de la Ley 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos”, en: Poblete O., Cilveti F. (Coords.), *Las partes en el proceso: IX Jornadas Nacionales de Derecho Procesal, Universidad de los Andes*, Tirant lo Blanch, Santiago, 2024, pp. 905-923.
- CARRIÓN, Belén, “El procedimiento monitorio en materia civil”, en: Núñez R. (Dir.), Romero S. (Coord.), *Problemas actuales sobre la ejecución*, Thomson Reuters, Santiago, 2022, pp. 315-353.
- CORRAL, Hernán, “Desalojos express”, *Blog de Hernán Corral*, 31.01.2021, en línea: <https://corraltalciani.blog/2021/01/31/desalojos-express/>, consultada: 23 de abril 2025.
- DE PRADA, José, “Los sistemas notariales anglosajón y latino”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, 1994, N°106, pp. 91-98.
- FELIÚ, Juan, *Manual de estudio de títulos de dominio de la propiedad inmobiliaria*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2011, 4ta. edición.
- FISCALÍA NACIONAL ECONÓMICA (Eds.), “Estudio de Mercado sobre Notarios”, División Estudios de Mercado FNE, Santiago, 2018, en línea: <https://www.fne.gob.cl/wp-content/uploads/2018/07/Informe-Final-optimizado.pdf>, consultada: 23 de abril 2025.
- LARROUCAU, Jorge, “El nuevo juicio de precario y la aplicación de la Ley N° 21.461 de 2022 al sistema de acciones reales”, *Revista de Derecho (Valdivia)*, 2023, Vol. 36, N° 1, pp. 263-283.
- ORREGO, Juan, *El contrato de arrendamiento*, Editorial Metropolitana, Santiago, 2011, 2da. edición ampliada.

PIZARRO, Carlos, “La Responsabilidad Civil de los Notarios en Chile”, *Revista de Derecho (Coquimbo)*, 2011, Vol. 18, N°2, pp. 137-149.

VIDAL, Ignacio, *Derecho notarial chileno*, Legal Publishing, Santiago, 2015, 2^a edición.

b) Legislación

Ley N°18.101, Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, 1982.

Ley N°19.799, Sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma, 2002.

Ley N°21.461, Incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento, 2022.

Ley N°21.582, Suprime o modifica la intervención de los notarios en determinados trámites actuaciones y gestiones, 2023.

Ley N° 21.772, Modifica el sistema registral y notarial en sus aspectos orgánicos y funcionales, 2025.

c) Jurisprudencia

Corte Suprema, 24 de octubre de 2016, Rol N° 14.317-16.

Tribunal Constitucional de Chile, 23 de mayo de 2019, Rol N° 4767-18.

Corte de Apelaciones de Santiago, 18 de mayo de 202, Rol Civil N°17.412-22.

Corte de Apelaciones de Santiago, 09 de junio de 2023, Rol Civil N° 14.429-22.

Corte de Apelaciones de Santiago, 25 de abril de 2024, Rol Civil N°18.730-2023

Corte de Apelaciones de Santiago, 05 de junio de 2024, Rol Civil N°16.788-23.

Corte de Apelaciones de Santiago, 23 de septiembre de 2024, Rol Civil N°5.187-24.

Quinto Juzgado Civil de Santiago, 20 de octubre de 2023, Rol C-14373-23.

d) Otros documentos

BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL (Eds.), *Historia de la Ley N° 21.461*, Incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento, BCN, Valparaíso, 2022, en línea: <https://www.bcn.cl/historiadaley/nc/historia-de-la-ley/8022/>.

BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL (Eds.), *Historia de la Ley N° 21.582*, Suprime o modifica la intervención de notarios en trámites, actuaciones y gestiones determinadas, BCN, Valparaíso, 2023, en línea: <https://www.bcn.cl/historiadaley/nc/historia-de-la-ley/8182/>.

CÁMARA DE DIPUTADOS (CHILE), Proyecto de ley: “Modifica régimen de nombramiento y funciones del sistema notarial y registral”, Boletín 8673-07, 6 de noviembre de 2012, Primer trámite constitucional, Sin Urgencia, en línea: <https://www.camara.cl/legislacion/ProyectosDeLey/tramitacion.aspx?prmID=9466>.