

**Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señoras Ebensperger y Rincón, y señores Cruz-Coke, Galilea y Walker, que modifica la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en materia de requisitos de la demanda monitoria en el caso que indica.**

### **Fundamentos**

Hace menos de un año se dictó la ley N° 21.461, originada en moción contenida en el Boletín N°12.809 07, cuyo objetivo fue establecer un procedimiento expedito y de mayor celeridad para que, en los supuestos y con los requisitos señalados, el arrendador pudiera recuperar el bien raíz arrendado y obtener el pago de las sumas adeudadas por concepto del contrato de arrendamiento, hecho que se concretó mediante la publicación de la referida norma legal.

En concreto, la referida ley modificó la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, incorporando un nuevo numeral 7 bis en el artículo 1º, un nuevo Título III bis y sustituyendo el artículo 20, lo que permitió dar paso a un cambio sustantivo de los procedimientos de restitución anticipada de inmuebles tramitados ante los tribunales de justicia, estableciendo un mecanismo rápido y expedito que permite a los propietarios de inmuebles arrendados, recuperarlos en casos de "arrendatarios rebeldes" ante morosidades sostenidas o daños. En lo fundamental se establece un plazo de 10 días si es que el morador no paga lo adeudado por concepto de renta, gastos comunes o servicios básicos, en juicios de precario y de terminación de arrendamiento y de comodato.

Este hecho, permitió generar una legislación capaz de hacerse cargo de un gran problema que se encontraba invisibilizado y afectaba económicamente a cerca de 60.000 familias dueñas de inmuebles, cuando en virtud de un contrato de arrendamiento se enfrentaban con arrendatarios morosos, que no cumplían sus obligaciones, abusando de su derecho de hacer uso y goce de un bien inmueble y cuyo cumplimiento forzado, terminación y/o lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, mediante un proceso judicial, podía tardar en promedio 7 meses.

Como dato de la causa, cabe señalar que, en virtud de una solicitud por transparencia que

hicimos, hasta la fecha de consulta del sistema, son 1665 causas que se han iniciado desde la promulgación de la ley conocida como "Devuélveme mi casa" ayudando a miles de personas a recuperar su vivienda y las rentas adeudadas. Con la presentación de esta moción queremos ampliar sustantivamente la aplicación de estas normas a otros supuestos que venimos en incorporar.

Sin embargo, habiendo avanzado sustantivamente en esta materia dando paso a un nuevo procedimiento monitorio para conocer de estas causas y contar ya con una positiva experiencia, se observa con preocupación otros fenómenos que se estima que deberían también ser abordados por esta legislación y que dicen relación especialmente con la ocupación ilegal de la propiedad urbana, que implica el disfrute de cosa ajena, sin pago de renta ni razón de derecho alguna para el uso y goce de un inmueble.

Lo anterior, principalmente considerando que, durante los últimos años en Chile, han aumentado los casos de ocupación ilegal de la propiedad urbana, sin mediar ningún contrato de por medio, ya sea por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño.

Así, estos hechos que se buscan abarcar en esta iniciativa de ley dicen relación con fenómenos de aprovechamiento del derecho ajeno, premeditado, que inclusive ha sido de público conocimiento que el último tiempo ocupantes ilegales han llegado a exigir el pago de cantidades a cambio de un techo inmediato a otros ocupantes vulnerable, o se ha extorsionado al propietario o poseedor legítimo para obtener una compensación económica como condición para recuperar el inmueble ocupado, transformándose en verdaderas organizaciones, muy lucrativas y de carácter mafioso, que perturban y privan el dominio sobre inmuebles.

A ello, se agrega, que ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la legislación civil, para procurar el lanzamiento de los ocupantes por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio cuando se desconoce la identidad de quienes están habitando la propiedad.

La ocupación ilegal, esto es, la ocupación no consentida, no es título de posesión de un inmueble ni encuentra amparo alguno en nuestro ordenamiento constitucional. El artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República establece " *Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos*

*o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador".*

Por lo mismo, La Constitución establece una norma muy objetiva en que *"Nadie puede...ser privado de su propiedad"* y agrega como una excepción *"sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación"*.

Por tanto, buscamos mediante este proyecto de ley reafirmar el deber del Estado de promover las condiciones necesarias para el resguardo efectivo del derecho de propiedad de sus legítimos dueños. Este proyecto de ley justamente busca facilitar la restitución de la propiedad urbana raíz a sus dueños, cuando aquella sea ocupada ilegalmente ignorándose la identidad de aquellos que la habitan.

Es por todo lo anterior que conviene articular los mecanismos legales ágiles en la vía civil que permitan la defensa de los derechos de titulares legítimos que se ven privados ilegalmente y sin su consentimiento de la posesión de su propiedad.

#### **Antecedentes de la legislación vigente.**

En la actualidad, estos hechos conviven con la siguiente problemática:

- a) Por una parte, el artículo 2195 inciso 2° del Código Civil define la acción de "precario" como la "tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato por ignorancia o mera tolerancia del dueño"
- b) Por la otra, la referida modificación a la ley N° 18.101, del año 2022, habilitó, en su artículo 18-K, la aplicación del nuevo procedimiento monitorio a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y la acción de precario.
- c) Sin embargo, lo anterior se ve limitado con la exigencia procesal para iniciar una acción de precario, que consiste en dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 254 N°2 del Código de Procedimiento Civil y lo exigido en el número 12 del artículo 18- A de la Ley N° 18.101, al formular la demanda judicial, esto es, la individualización del demandado.

En consecuencia, por la naturaleza de la acción de precario, la identificación del o los ocupantes ilegales es diferente a la individualización de un arrendatario, ya que no existe

ningún tipo de relación contractual con el legítimo dueño del inmueble que se intenta restituir. Este hecho afecta el ejercicio de la acción, al transformarse en una exigencia adicional al demandante en conseguir la individualización de alguna persona que esté habitando la propiedad a fin de sostener jurídicamente la demanda y practicar las notificaciones correspondientes.

El profesor Carlos Pizarro Wilson, señala respecto al precario sobre inmuebles *"La acción que ejerce el dueño no emana de un contrato, no se trata de una acción de naturaleza contractual, sino legal. El precario surge de una situación de hecho sin que exista acuerdo ni tampoco una causa que Justifique la tenencia"*<sup>1</sup>.

En concreto, lo expuesto implica que la carga de la prueba para la parte demandante es la de probar que es el dueño o propietario, que no existe ningún vínculo convencional u otra fuente de las obligaciones con el ocupante y que se acredite la tenencia material de una cosa ajena por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Sin embargo, la acción termina frustrándose previamente al no contar con un requisito previo, esto es, la individualización de un demandado que se desconoce.

Así, el problema que viene a resolver este proyecto, es la condición que enfrenta el legítimo dueño, quien, al no tener ninguna relación contractual con el precarista, ignora la identidad de este o de los demás ocupantes, con la consiguiente inseguridad en la consecución de la tutela pretendida.

Por ello, se propone este proyecto de ley, cuya idea matriz es la de establecer una excepción al artículo 254 N°2 del Código de Procedimiento Civil y al artículo 18 A N°1 de la ley 18.101, con el objeto de resguardar el ejercicio del derecho prescrito en el artículo 18 K, referido a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario, evitando dilatar o entorpecer la legítima aspiración de recuperar el inmueble por parte del dueño, aun cuando desconozca la identidad de los ocupantes.

Lo antes expuesto, recoge la legislación española, esto es, la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, señalando en su preámbulo que: *"Están identificadas*

---

<sup>1</sup> EL PRECARIO DE INMUEBLE EN TODOSSUS ESTADOS, UN INTENTO DE SISTEMATIZACION. En Estudios de Derecho Privado en Homenaje al profesor Daniel Peñailillo Arévalo, Santiago Thomson Reuters, 2019)

*verdaderas actuaciones organizadas, muy lucrativas y de carácter mafioso, que perturban y privan de la posesión de viviendas a las personas físicas a las que legítimamente corresponde, o dificultan e imposibilitan la gestión de aquellas viviendas en manos de organizaciones sociales sin ánimo de lucro y de entidades vinculadas a Administraciones públicas, que están dedicadas a fines sociales en beneficio de familias en situación de vulnerabilidad, pero que su ocupación ilegal impide que puedan ser adjudicadas a aquellas personas o familias a las que correspondería según la normativa reguladora en materia de política social. Indisponibles, por tanto, para el fin para el que están destinadas, suponiendo ello un grave perjuicio social (.). La ocupación ilegal, esto es, la ocupación no consentida ni tolerada, no es título de acceso a la posesión de una vivienda ni encuentra amparo alguno en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna. Los poderes públicos, eso sí, deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho y, en ese marco, preocuparse de forma particular por aquellas personas en riesgo de exclusión social. De ahí que las Administraciones vengán trabajando en planes y actuaciones que permitan generar un parque de vivienda social para atender de manera rápida, ágil y eficaz las necesidades de las personas y unidades familiares en riesgo de exclusión residencial" y en sus modificaciones, se proponen las siguientes normas que recogen el derecho comparado.*

## PROYECTO DE LEY

**Artículo Único.-** Modifíquese la ley N° 18 101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el siguiente sentido:

1 .- Incorpórese en el numeral 1° del artículo 18-A, a continuación de la palabra "arrendatario", la expresión "sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo del artículo 18-K.

2 .- Incorpórense el siguiente inciso final al artículo 18-K.

"La demanda monitoria en virtud de este artículo podrá interponerse genéricamente en contra de quien resulte ocupante del inmueble cuya restitución se persigue sin que sea exigible el requisito establecido en el numeral 1° del artículo 18 A y artículo 254 N°2 del Código de Procedimiento Civil. A la demanda se deberá acompañar el título de dominio del inmueble sobre el cual recae la acción.

Para dar curso a lo dispuesto en el inciso anterior, el tribunal deberá ordenar que se practique una primera notificación en la forma prevista en el numeral 2 del artículo 8 en el inmueble objeto de la acción de restitución para efectos de individualizar al o los ocupantes, pudiendo solicitar auxilio de la fuerza pública con el fin que el ministro de fe practique la diligencia. La notificación se hará a quien se encuentre habitando aquél. A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho de dominio o a poseer el inmueble."