OFICIO N° 157-2023

INFORME DE PROYECTO DE LEY 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".

Antecedente: Boletín N° 15.906-07.

Santiago, 5 de julio de 2023.

Por Oficio N° 2252/SEC/23 de fecha 16 de mayo de 2023 el Presidente y Secretario General del Senado, señores Juan Antonio Coloma Correa y Raúl Guzmán Uribe, respectivamente, pusieron en conocimiento de la Excelentísima Corte Suprema el proyecto de ley 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" (Boletín N° 15.906-07) de conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Constitución Política de la República y el artículo 16 de la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión celebrada el 3 de julio del año en curso, presidida por su titular señor Juan Eduardo Fuentes B., e integrada por los ministros señor Brito, señoras Chevesich y Muñoz S., señores Valderrama, Dahm y Prado, señora Vivanco, señor Silva C., señora Repetto, señores Llanos y Carroza, señora Letelier, señor Matus, señora Gajardo, señor Simpértigue, señora Melo y suplente señor, Gómez, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

AL PRESIDENTE DEL SENADO.
SEÑOR JUAN ANTONIO COLOMA CORREA.
VALPARAÍSO

XXXSXGNNVWF

"Santiago, cinco de julio de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

Primero: El Presidente del H. Senado y su Secretario General, señores Juan Antonio Coloma Correa y señor Raúl Guzmán Uribe, respectivamente, pusieron en conocimiento de la Excma. Corte Suprema, mediante Oficio N°2252/SEC/23, de fecha 16 de mayo de 2023, el proyecto de ley 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", a fin de recabar el parecer del máximo tribunal en torno a la iniciativa, en cuanto dice relación con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia, en conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y siguientes del artículo 77 de la Constitución Política de la República y el artículo 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Segundo: La iniciativa se inició mediante moción parlamentaria, corresponde al Boletín N°15.906-07, y se encuentra en primer trámite constitucional, sin urgencia en su tramitación.

Tercero: El proyecto de ley cuyo análisis se solicita consta de un artículo único permanente, mediante el cual se pretende modificar los artículos 18-A y 18-K de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. La moción da cuenta de las modificaciones introducidas por la Ley N°21.461, en cuanto creó un nuevo procedimiento expedito y de mayor celeridad para recuperar bienes inmuebles arrendados. No obstante, surgen otros fenómenos que también debiesen ser resueltos, como es la ocupación ilegal de la propiedad urbana sin mediar ningún contrato de por medio, ya sea por la ignorancia o mera tolerancia de su dueño, y respecto de la cual el ordenamiento jurídico no contaría con cauces legales satisfactorios cuando se desconoce la identidad de quienes habitan la propiedad.

Cuarto: La finalidad del proyecto apunta a 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. Y, con tal propósito, la iniciativa propone 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

XXXSXGNNVWF

persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario, evitando dilatar o entorpecer la legitima aspiración de recuperar el inmueble por parte del dueño, aun cuando desconozca la identidad de los ocupantes.

Quinto: El texto que se propone es del siguiente tenor:

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 1o 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."

Sexto: Al examinar el proyecto lo primero que se observa es que el numeral 2° del artículo único del proyecto señala: "Incorpórese el siguiente inciso final al artículo 18-k"; y luego la moción propone lo que parecieran ser dos párrafos, de lo cual se sigue, entonces, que serían dos incisos en lugar de uno, lo cual debiese ser aclarado.

Séptimo: Seguidamente, se aprecia una incorrecta referencia a las reglas sobre individualización del demandado. En efecto, el nuevo inciso segundo que se pretende agregar al artículo 18-K de la Ley N° 18.101, señala que al demandar a precarista y comodatario precario no será exigible el requisito establecido en el numeral 1° del artículo 18 A y artículo 254 N°2 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, mientras la primera norma hace referencia a la individualización tanto del demandante como demandado, no puede pasar inadvertido que el numeral 2° del artículo 254 hace referencia solo al demandante, mas no al demandado. Así entonces, dado que lo que se

XXXSXGNNVWF

busca es que no sea necesaria la individualización del demandado, se debiese corregir la deficiencia de redacción

Octavo: Un tercero punto a observar dice relación con que el actual artículo 18-K de la Ley N° 18.101 permite aplicar el procedimiento monitorio tanto respecto del precarista como del comodatario precario. Por su parte, el proyecto pretende que no sea necesaria la individualización del demandado en ambos casos, fundado en la dificultad que podría enfrentar el demandante para obtener dicha información.

Al respecto, cabe recordar que el artículo 18-K señala que el procedimiento monitorio se aplica 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. De lo dispuesto en los artículos 2.174, 2.194 y 2.195, se puede concluir que el comodato es un contrato en virtud del cual una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso, y que adquiere la calidad de precario ante dos circunstancias: si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo (artículo 2.194) y cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución (inciso 1° del artículo 2.195).

Como se puede apreciar, bajo dichas circunstancias, la acción que se deduzca en contra de quien utilice la cosa a título de comodato precario no podría no encontrarse dirigida en contra de una persona determinada -quien contrató con el dueño de la cosa y a quien éste le otorgó el uso gratuito de la misma-, motivo por el cual no resultaría adecuado aplicar una regla como la propuesta por el proyecto, esto es, que no se deba individualizar al demandado, ya que la identidad del mismo no podría ser desconocida para el demandante, a diferencia de lo que ocurre en el caso del precario del inciso 2° del artículo 2.195 del Código Civil.

Noveno: El punto central de la propuesta de regulación consiste en que no sea exigible al demandante indicar la identidad del demandado en la demanda, pudiendo presentarse esta genéricamente en contra de quien resulte ocupante del inmueble, lo cual, en principio, pareciera adecuado en vista de las circunstancias de hecho que rodean la existencia de un precarista que ostenta la tenencia de un bien inmueble, dado que resulta altamente probable que el dueño desconozca su identidad. Ante dicha hipótesis, la norma propuesta permitiría al dueño acceder a la tutela de los tribunales de justicia y

XXXSXGNNVWF

utilizar medios intraprocesales para obtener la individualización del demandado y, de tal manera, asegurar el derecho a acceso a la justicia.

Sin embargo, el proyecto no aclara cuáles serán las medidas que se podrán adoptar para la identificación del demandado, en particular, cual será el rol de los funcionarios de la fuerza pública y los medios que se podrán utilizar por parte de éstos o del receptor.

Décimo: La propuesta de nuevo inciso 3° del artículo 18-K regula lo que denomina "una primera notificación", en relación con lo cual surgen dudas en torno la falta de determinación de la resolución que se debe notificar. El proyecto, al regular la denominada "primera notificación", no señala en forma expresa qué se estaría notificando. Frente a dicha duda, a priori existen dos posibilidades: que lo que se notifica sea una resolución que tiene por presentada la demanda sin la individualización del demandado o que sea la sentencia definitiva. Al respecto, cabe recordar que en nuestro ordenamiento jurídico existen diversas normas que regulan el contenido de la sentencia. A modo de ejemplo, se pueden mencionar los artículos 170, 640 y 725 de Código de Procedimiento Civil, todos los cuales enlistan como requisito que la sentencia individualice a las partes litigantes, v. gr., demandante y demandado. Una sentencia que no indique la identidad del demandado, o más bien, que no determine quién es el destinatario específico de una orden judicial, generará una situación anómala desde el punto de vista procesal, pues se desconocerá quiénes están vinculados a la decisión y, aún más, impedirá conocer quiénes pueden oponerse válidamente al procedimiento, y es que acaso cualquier persona podrá oponerse o se requerirá alguna calidad específica que deba acreditarse, como ser ocupante del inmueble, para que la oposición sea admitida a tramitación. Por otro lado, en caso que lo que se deba notificar sea simplemente el acto de presentación de demanda, el trámite de notificación permitiría obtener la información con la que no se contaba al momento de demandar y el tribunal podría pronunciar su decisión con apego a las reglas generales que regulan el contenido de la sentencia. Estas dudas deben despejarse.

Undécimo: Por otra parte, la propuesta de nuevo inciso 3° señala que la notificación en comento se debe realizar en la forma prevista en el numeral 2° del artículo 8° de la Ley N° 18.101. Dicho numeral señala que la notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso 1° del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil y que, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo

XXXSXGNNVWF

Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado. Seguido, el inciso 1° del artículo 553 dispone que la notificación de la querella posesoria se practicará en conformidad a lo que dispone el Título VI del Libro I del Código de Procedimiento Civil -es decir, se aplicarán las reglas generales-, pero en el caso del artículo 44 se hará la notificación en la forma indicada en el inciso 2° de dicho artículo, aunque el querellado no se encuentre en el lugar del juicio.

En síntesis, la regla sobre la forma de notificación prevista en el numeral 2° del artículo 8° consiste en que se deberá notificar en forma personal y, en caso que el demandado no sea habido, se podrá notificar en forma personal subsidiaria sin que sea necesario que el receptor deba acreditar que el demandado se encuentra en el lugar del juicio y que el inmueble arrendado es su morada dada la presunción de pleno derecho que favorece al demandante.

Al respecto, cabe observar que aplicación de la regla arriba reseñada no pareciera ser adecuada en la hipótesis que el proyecto pretende regular, dado que la presunción de derecho que contiene en el numeral 2° del artículo 8° de la Ley N° 18.101 tiene como base la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, en que milita una constancia previa de vinculación del demandado con el lugar arrendado. Esta situación que no se cumple respecto del precarista. Por ello, se debiese adecuar la redacción, ya sea para crear una nueva presunción o para adecuar la ya existente.

Aun cuando se adecúe la regla para salvar el problema manifestado en el punto anterior, todo pareciera indicar que el acto de notificación y el acto de individualización del demandado son uno sólo y, por ello, a priori no resultaría posible no contar con dicha identidad y a su vez pretender realizar una notificación personal subsidiaria, la cual requiere necesariamente que se conozca la identidad de quien va a ser notificado.

Duodécimo: Por último, el proyecto no es claro en relación con quién podrá demandar utilizando el procedimiento monitorio modificado por las reglas que se pretenden incorporar mediante el proyecto. En efecto, como se puede apreciar de la redacción de la propuesta de nuevos incisos, ambos se refieren a la necesidad de acompañar el título que el demandante tiene respecto del bien inmueble:

- Inciso 2°: "A la demanda se deberá acompañar el título de dominio del inmueble sobre el cual recae la acción".

- Inciso 3°: "A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho de dominio o a poseer el inmueble".

XXXSXGNNVWF

Como se puede apreciar, y en el entendido que la regla de acompañar el título funciona a su vez como una que habilita a demandar por este mecanismo, la redacción del inciso 2° es más limitada si se le compara con la del inciso 3°, ya que éste no se reduce al demandante que tiene el derecho de dominio sobre la cosa, sino que comprende también respecto de títulos que funden la posesión del mismo. Frente a lo anterior, resulta necesario adecuar la redacción de la propuesta, con el objeto de aclarar quién contará con legitimación activa para demandar de acuerdo al procedimiento propuesto.

Décimo Tercero: En conclusión, se estima que la exención de individualización indicada resulta favorable ya que propende a solucionar un problema generado por la naturaleza misma del precario -no así del comodato precario, según se indicó-, como es la falta de conocimiento de la identidad del ocupante por parte del demandante y, en tal sentido, al permitir la obtención de dicha información por medio del proceso, resguarda el derecho de acceso a la justicia del actor. No obstante, el proyecto presenta falencias que deben ser corregidas y puntos que deben ser aclarados: a) La redacción del inicio del numeral 2° del artículo único del proyecto, el cual hace referencia a la creación de un inciso en lugar de dos; b) La incorrecta referencia a las reglas de individualización del demandante en lugar de las del demandado; c) La incorrecta extensión de la exención a los casos en que se celebró un contrato y, por ello, no se podría alegar desconocimiento de la identidad del demandado; d) La falta de claridad sobre los medios que se podrán utilizar para obtener la identidad del demandado; e) La falta de claridad sobre aquello que se debe notificar mediante la denominada "una primera notificación", lo que a su vez refleja una falta de claridad en torno al orden en que se deberán realizar los trámites de procedimiento; f) La aplicación de reglas de notificación que son ajenas a la situación de hecho que se pretende regular; y g) La falta de claridad de las reglas sobre legitimación activa.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en la norma constitucional citada, se acuerda informar en los términos antes expuestos el referido proyecto de ley.

Ofíciese.

PL N°19-2023"

XXXSXGNNVWF

Saluda atentamente a V.S.

JUAN EDUARDO FUENTES BELMAR
Ministro(P)
Fecha: 05/07/2023 13:13:37

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

XXXSXGNNVWF