Modifica el Código Civil, en materia de contrato de arrendamiento, en lo que respecta a la acreditación de dominio vigente del inmueble arrendado
Boletín N°10954-07

I. Antecedentes Preliminares

Nuestro ordenamiento jurídico permite, en términos generales, el arrendamiento de todas las cosas que se encuentren disponibles para la celebración de un contrato de este tipo, sean muebles o inmuebles, corporales e incorporales.[1]

En este sentido, podemos mencionar que el contrato de arrendamiento no presenta mayores exigencias, es un contrato consensual, en que las partes, arrendador y arrendatario, adoptan un acuerdo respecto de la cosa objeto del contrato y el precio, que en este tipo de contratos se llama renta.

En la práctica, suele ocurrir que las propiedades que van quedando deshabitadas, sin moradores habituales son ocupadas por terceras personas en condición de ilegalidad absoluta, ni siquiera contando con la mera tolerancia del dueño o de los dueños de la propiedad. Situaciones como estas se han repetido más de lo normal afectando a personas de todo Chile siendo perjudicadas por extraños que toman sus propiedades sin autorización ni permiso de ningún tipo.

Estos hechos traen como consecuencia que los inmuebles ocupados son ofrecidos, en la mayoría de los casos a inmigrantes ilegales e indocumentados, a los cuales se les subarriendan estas propiedades de manera ilegal por parte de los usurpadores, generando ganancias ilícitas

[1] El legislador excluye expresamente a todas aquellas cosas que se encuentran fuera del comercio humano ya aquellas que la propia ley impide la celebración del contrato de arrendamiento.

a partir del arrendamiento que nunca ha sido consentido por el verdadero dueño.

Al parecer, en vista de los hechos descritos en este proyecto de ley, esta es una cuestión de índole civil que afectaría, en principio, sólo a personas particulares determinadas y respecto de las cuales nuestra legislación le entrega las herramientas jurídicas para solucionar su controversia. Sin embargo, este problema trae consigo uno mayor, la gran parte de sujetos que se dedican a usurpar propiedades lo hace a sabiendas de que es un delito, se organizan para ello, cuenta con conocimientos básicos de cómo opera la ley y, valiéndose de que para proceder a su expulsión se requiere de una autorización judicial, esperan que los dueños, muchas veces personas de avanzada edad inicien un procedimiento judicial de expulsión a través de juicios sumarios en tribunales civiles.

En consecuencia, nos encontramos ante una situación de hecho que nuestra legislación no ha contemplado, considerando, por sobre todas las cosas, que las relaciones comerciales y contractuales se realizan siempre de buena fe. Valiéndose de esa presunción es que grupos de personas organizadas usan ese medio probatorio para usurpar propiedades y perjudicar a los dueños de propiedades sin moradores.

Consecuencialmente, lo que ocurre es más que un problema entre particulares, aquí se afecta la fe pública, se genera un foco de delincuencia y se vulnera a quien es dueño de un inmueble. Hoy en día, Carabineros de Chile frente a hechos como los descritos se encuentra imposibilitado de actuar de oficio, toda vez que al tratarse de un problema privado de carácter civil debe ser resuelto por un juez de instancia que conozca de los hechos, valore y pese la prueba aportada y con posterioridad dicte en una sentencia, para que luego ésta sea

notificada y se proceda al lanzamiento del infractor. Ello independiente de la actuación de la Fiscalía la que puede conocer de estos hechos en la medida en que se efectúe una querella o denuncia sobre actos que revistan carácter de delito.

Por tanto, ni las autoridades, ni las policías, ni menos los dueños cuentan con facultades oficiosas y prácticas para impedir que terceros extraños usurpen inmuebles y con posterioridad celebren contratos de arrendamientos perjudicando al verdadero y original dueño de un inmueble.

II. Considerando

1º Que, la Constitución Política de la República resguarda el derecho de propiedad en sus más varias formas, y lo ha regulado y protegido en el catálogo de los derechos y deberes constitucionales, particularmente en el artículo 19 Nº 24, estableciendo que nadie puede ser privado de este derecho.[2]

2º Que, el contrato de arrendamiento en nuestra legislación es de carácter consensual y que se perfecciona por el solo acuerdo de las partes contratantes.

3º Que el artículo 1921, regulando el arrendamiento realizado por escritura regula de forma exclusiva la manera que tienen los contratantes para arrepentirse de la celebración del contrato.

---

[2] Inciso tercero del Nº 24 del Artículo 19 parte pertinente de la Constitución Política de la República. *"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"*.

4º Que la disposición legal antes citada es la única del Código Civil en regular de una manera especial el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento que, como se dijo anteriormente, es consensual brindando la posibilidad que las partes establezcan que el contrato se repute perfecto al momento de celebrarlo por escrito.

5º Que, dado los sucesos ocurridos en la práctica con innumerables contribuyentes y propietarios de bienes raíces, los que han sido expuestos latamente en los “ANTECEDENTES GENERALES” de este proyecto de ley, es que urge la necesidad de complementar la disposición legal antes citada en lo relativo a que cuando se opte por la celebración de un contrato de arrendamiento de inmuebles por escritura, el notario competente que intervenga deberá tener a la vista cualquier documento oficial proporcionado por el conservador de bienes raíces de la ciudad en que se encuentre el inmueble, en particular el certificado de dominio vigente o similar, cuya fecha de origen no podrá ser superior a 60 días desde su solicitud con el objeto de certificar que quien actúa como arrendador, posee las facultades que el derecho de propiedad le asiste y con ello garantizar que los actos de comercio y contratos civiles tengan el normal desarrollo que el marco jurídico ha previsto.

6º Que, se requiere resguardar las relaciones jurídicas y el derecho de las personas que ejercen su derecho de propiedad protegido por la Constitución Política de la República en su plena magnitud, haciendo compatible el derecho con los actos del diario vivir.

III. Proyecto de Ley

ARTÍCULO ÚNICO: Incorpórese un nuevo inciso segundo al artículo 1921 del Código Civil con el siguiente texto:

“Para el caso del arrendamiento de inmuebles, el arrendador deberá acompañar documentos que acrediten dominio de la cosa, el que deberá certificarse por notario competente en la escritura a la que se refiere el inciso primero, en particular el certificado de dominio vigente con una antigüedad no mayor a 60 días.”

SERGIO GAHONA SALAZAR
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA