MOCIÓN

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 18.101 ESTABLECIENDO LA POSIBILIDAD DE DEMANDA GENÉRICA EN CASO DE ARRIENDO DE PREDIOS URBANOS

I. ANTECEDENTES

Durante los último años en Chile han aumentado los fenómenos 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. Incluso es de público conocimieto 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.

Están identificadas verdaderas organizaciones, muy lucrativas y de carácter mafioso, que perturban y privan de la posesión.

Por otra parte, 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 acceso a la posesión de un inmueble ni encuentra amparo alguno en nuestro ordenamiento constitucional. El artículo 19 Nº 24 de la Cosntitución 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"

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 23-11-2022 14:01 VIRTUAL

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 creemos firmemente que es deber del Estado promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de propiedad de sus legítimos tenedores. Este proyecto de ley justamente busca facilitar la restitución de la propiedad urbana raíz a sus dueños, cuando aquella sea ocupada ilegalmente y su legítimo tenedor ignora la identidad de aquellos que la habitan.

II. OBJETIVO PROYECTO DE LEY

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.

Si bien la legislación civil en el artículo 2195 inciso 2º 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"* y la ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos ,habilitó en su reciente modificación del año 2022, en su artículo 18-K la aplicación del nuevo procedimiento monitorio contenido en el título III a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y la acción de precario. Es de amplio conocimimeto que nuestros tribunales exigen a la acción de precario los mismos requisitos del artículo 254 Nº2 del código de procedimiento civil y consecuencialmente lo exigido en el número 1º del artículo 18-A de la ley 18.101 al formular la demanda judicial. Sin embargo por la naturaleza de la acción de precario, la identificación del o los ocupantes ilegales es diferente a la idividualización de un arrendatario, ya que no existe ningún tipo de relación contractual con el ligítimo dueño del inmueble que se intenta restituir. Por lo que exige un mayor esfuerzo al demandante en conseguir la individualización de alguna persona que esté habitando la propiedad a fin de sostener jurídicamente la demanda y practicar las notificacines correspondientes.

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
23-11-2022
14:01
VIRTUAL

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"* [1]

Por lo mismo la carga de la prueba por parte del demandante es 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.

El problema que viene a resolver este proyecto, es el vacío conceptual que se enfrenta el legítimo tenedor que 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.

Finalmente, para la correcta aplicación del artículo 18-k, es esencial que se permita la demanda genérica y opere como una excepción al artículo 254 Nº2 de código de procedimiento civil y al artículo 18-A Nº1 de la ley 18.101. Pudiendo de esta manera no dilatar la legítima aspiración de recuperar el inmueble por parte del dueño aún cuando desconozca la identidad de los ocupantes.

[1] 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

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
23-11-2022
14:01
VIRTUAL

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.- Modifiquese la ley Nº 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, de la siguiente forma:

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

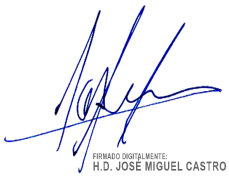
2.- Incorpórase el siguiente inciso final al artículo 18-K

" Cuando se demande la restitución del inmueble o parte de ella a la que se refiere el parrafo anterior, aquella podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma. A la demanda se deberá acompañar título que habilite al dueño su derecho a poseer.

La demanda se notificará a quien en conconcreto se encuentre habitando aquella al momento de llevarse a cabo dicha notificación en la forma prevista en el número 2 del artículo 8. Para efectos de proceder a la identificación del o los ocupantes se podrá solicitar auxilio de la fuerza pública con el fin que el ministro de fe practique la diligencia".

José Miguel Castro Bascuñán
H. Diputado de la República
Región de Antofagasta

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
23-11-2022
14:01
VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JOSÉ MIGUEL CASTRO B.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARCIA RAPHAEL M.



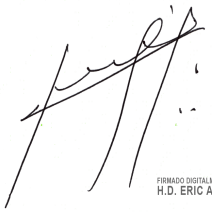
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. RENZO TRISOTTI M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ANDRES CELIS M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MIGUEL ÁNGEL CALISTO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ERIC AEDO J.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARÍA LUISA CORDERO V.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. SOFÍA CID V.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. XIMENA OSSANDÓN I.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANIELLA CICARDINI M.

