

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señoras Aravena, Gatica y Núñez, y señores Chahuán y García, que modifica la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, con el objeto de perfeccionar el procedimiento monitorio aplicable a las acciones de restitución de inmuebles que indica.

FUNDAMENTOS:

1. Protección del derecho de propiedad y exigencia de tutela judicial efectiva

El derecho de propiedad se encuentra garantizado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, que reconoce el dominio en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporeales. Esta garantía no se agota en el reconocimiento formal de la titularidad, sino que comprende la protección efectiva de los atributos esenciales del dominio — uso, goce y disposición—. En el caso de los bienes inmuebles, dicha protección adquiere especial relevancia por su función social y por su significación patrimonial, de modo que la tutela que debe otorgar el ordenamiento no se torne ilusoria.

Por ello, tan relevante como la regulación sustantiva de los derechos reales son las reglas procesales que permiten hacer efectiva su tutela frente a privaciones, perturbaciones o amenazas ilegítimas. La tutela judicial efectiva no se satisface únicamente con obtener una decisión racional y justa, sino que exige además que ésta sea oportuna, pues una respuesta tardía puede tomar ilusorio el derecho, consolidar situaciones de hecho indeseadas y contrarias al ordenamiento y, en definitiva, debilitar la capacidad de la justicia para restablecer el imperio del derecho.

Dentro de las acciones destinadas a la tutela del dominio, el ordenamiento contempla, entre otras, la acción reivindicatoria (artículos 889 y siguientes del Código Civil) y la acción de precario, regulada en el artículo 2.195 del mismo cuerpo legal. Esta última procede cuando la ocupación del inmueble carece de un título jurídico que la justifique, especialmente en hipótesis de ausencia de contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño. Tradicionalmente, estas acciones dominicales han sido sustanciadas mediante procedimientos declarativos o el juicio sumario regulados en el Código de Procedimiento Civil, lo que no siempre se condice con la urgencia propia de la restitución de un inmueble indebidamente ocupado.

2. La Ley N° 21.461 y su aplicación al precario: objetivo y particularidades

En este contexto, la Ley N° 21.461 del año 2022, conocida como "Ley Devuélveme mi casa", modificó la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, incorporando un procedimiento monitorio especial (Título III bis) y extendiéndolo expresamente a las acciones de restitución derivadas del comodato precario y del precario regulado en el artículo 2.195 del Código Civil. Su propósito fue dotar al ordenamiento de un mecanismo más expedito, con plazos breves y control de oposición orientado a desincentivar defensas meramente dilatorias, reservando el debate declarativo para los casos en que exista controversia atendible que requiera actividad probatoria.

En el caso del precario, se trata de una acción especial que presenta una naturaleza jurídica que la distingue de otros conflictos restitutorios de origen contractual. Su presupuesto esencial es la inexistencia de un título jurídico habilitante de la ocupación y el núcleo del debate de estos radica en determinar si el ocupante cuenta o no con un título jurídicamente idóneo que justifique su tenencia. Esta particularidad incide directamente en aspectos que requieren un tratamiento diferenciado respecto del diseñado para controversias derivadas de contratos de arrendamiento.

3. Problemas detectados y finalidad del proyecto

A más de tres años de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.461 es que existen flancos que dificultan que el procedimiento monitorio cumpla adecuadamente su finalidad cuando se aplica a acciones de precario. En particular, se observan dos problemas prácticos relevantes: (i) dificultades para individualizar y notificar al demandado en ocupaciones irregulares, sea por desconocimiento de identidad o multiplicidad de ocupantes; y (ii) una aplicación insuficientemente delimitada del control de plausibilidad de la oposición previsto en el artículo 18-F, lo que, en ciertos casos, permite que defensas carentes de respaldo documental idóneo o de aptitud jurídica para justificar directamente la ocupación material basten para desplazar el conflicto a un procedimiento declarativo posterior, debilitando el carácter expedito del monitorio.

En materia de individualización del demandado y notificación se aplican, por regla general, las normas del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dichas reglas responden típicamente a relaciones con partes determinadas y, en no pocos casos, su aplicación se toma difícil o incluso impracticable, cuando se desconoce la identidad de los ocupantes o existe multiplicidad de ellos, lo que puede impedir el ejercicio oportuno de la acción. El ordenamiento reconoce soluciones análogas en supuestos similares, por ejemplo, cuando se deducen acciones contra “quienes resulten responsables” en sede penal, o en sede constitucional, cuando se ejerce el recurso de protección sin conocer con precisión la

identidad del recurrido. Se hace necesario, por tanto, prever reglas especiales que permitan una legitimación pasiva adecuada y emplazamiento.

En cuanto a los problemas vinculados a la admisibilidad de la oposición del demandado, si bien el artículo 18-F exige requisitos formales y un control de plausibilidad, el legislador no estableció un estándar específico para las acciones de precario. En la práctica, ello ha favorecido que el control de plausibilidad dependa de criterios heterogéneos, dificultando la previsibilidad y, en ciertos casos, acogiendo oposiciones que, con el solo cumplimiento de requisitos formales, ponen término al procedimiento monitorio y trasladan el conflicto al declarativo, desvirtuando su eficacia. Por ello, se hace necesario delimitar normativamente qué debe entenderse por “antecedente plausible” en este contexto, reforzando el control de plausibilidad del “título” invocado, de modo que solo aquellas defensas que presenten un respaldo documental idóneo y guarden relación directa con la tenencia material del inmueble puedan admitirse a tramitación.

La presente iniciativa no altera la estructura del procedimiento monitorio ni transforma su naturaleza jurídica, ni restringe el derecho de defensa del ocupante. Su finalidad es adecuar ciertas reglas del Título III bis de la Ley N° 18.101 a las particularidades propias de la acción de precario, a fin de dotar al mecanismo de coherencia sistémica, mayor certeza y eficacia práctica en la protección del dominio.

I. IDEA MATRIZ.

Precisar y reforzar la aplicación del procedimiento monitorio del Título III bis de la Ley N° 18.101 en las acciones de precario, estableciendo reglas especiales sobre legitimación pasiva, individualización y notificación de ocupantes, y delimitando el estándar de plausibilidad exigido para la oposición, a fin de impedir que el procedimiento sea desvirtuado por defensas carentes de fundamento jurídico suficiente.

II. CONTENIDO.

La presente iniciativa busca perfeccionar la aplicación del procedimiento monitorio en las acciones de precario mediante las siguientes medidas:

1. Precisar que el procedimiento monitorio será aplicable a la restitución solicitada por el dueño o poseedor inscrito en contra de quienes ocupen materialmente el inmueble sin título que justifique su tenencia.

2. Incorporar reglas especiales de demanda genérica, individualización y notificación en el inmueble, para casos de ocupantes desconocidos o múltiples, conforme al régimen de notificaciones de la Ley N° 18.101 y del Código de Procedimiento Civil.
3. Precisar el estándar de plausibilidad en el control de admisibilidad de la oposición previsto en el artículo 18-F, cuando se invoque la existencia de título justificativo en la acción de precario, exigiendo que el antecedente constituya, prima facie, un derecho actual y oponible que habilite jurídicamente la tenencia material del inmueble.

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único. - Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos:

1. Agregase en el inciso primero del artículo 18-K, a continuación de la frase “artículo 2.195 del Código Civil”, lo siguiente:

"Asimismo, se aplicará a las acciones de restitución deducidas por el dueño o poseedor inscrito en contra de quienes ocupen el inmueble sin título que justifique su tenencia u ocupación "

2. Incorpórese, en el artículo 18-K, los siguiente inciso segundo, tercero y cuarto nuevos:

"En los casos señalados en el inciso anterior, la demanda podrá dirigirse en contra de persona determinada o. si se ignorare su identidad o existiere multiplicidad de ocupantes que dificulte considerablemente su individualización, podrá deducirse genéricamente en contra de quien resulte ocupante del inmueble o de los ocupantes desconocidos.

La notificación podrá practicarse en el inmueble cuya restitución se solicita, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 8 de esta ley y a las reglas del Código de Procedimiento Civil, dejándose constancia circunstanciada de la identidad de la persona notificada y de su calidad de ocupante o morador. Para efectos de individualizar a los ocupantes, el tribunal podrá disponer, a solicitud de parte, el auxilio de la fuerza pública.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18-F, y para efectos del control de

plausibilidad allí previsto, cuando se trate de las acciones señaladas en el inciso primero, el demandado deberá acompañar en su oposición antecedentes documentales que constituyan un título jurídico que, prima facie, permita atribuirle un derecho actual y oponible que justifique directamente su tenencia material del inmueble cuya restitución se solicita. No constituirán fundamento plausible aquellos antecedentes que solo den cuenta de meras expectativas, situaciones de hecho no formalizadas, instrumentos manifiestamente caducados o relaciones jurídicas que no habiliten directamente la ocupación del inmueble. Si el título invocado fuere contractual, deberá constar por escrito y contener elementos suficientes que permitan individualizar el inmueble y atribuir al demandado la tenencia del mismo. El examen de plausibilidad no implicará pronunciamiento sobre el fondo del derecho alegado, sino únicamente la verificación preliminar de la existencia de un fundamento jurídico suficiente, con las consecuencias previstas en este Título. La oposición que carezca manifiestamente de tales antecedentes podrá ser desestimada por resolución fundada."