ÍNDICE

Precario, aspectos civiles y procesales procedimiento monitorio de la Ley N°21.461, «Devuélveme mi Casa»
Autor: Carlos López Díaz
Editorial Metropolitana /2023
www.librotecnia.cl

Introducción: cuatro aristas de un problema......13

CAPÍTULO 1.
UNA INTRODUCCIÓN A LA LEY Nº 21.461.....17

CAPÍTULO 2.
EL PRECARIO CIVIL.....21

1. Historia y etimología: el precario como ruego.....21

2. El precario y el comodato precario en el Código Civil.....23

3. El precario sobrevenido y el caso del arrendamiento.....25

4. Tenencia de una cosa sin título.....26

5. Títulos que puede esgrimir el precarista.....26

a) Derechos reales limitativos del dominio.....26
b) Detentación de la posesión material de la cosa.....28

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

c) Situaciones contractuales.....30
d) Contratos que han sido declarados nulos o resueltos 33
e) Adjudicación en subasta pública.....33
f) Relaciones de familia 34
g) Relaciones laborales 37
h) Caso de comunidades hereditarias 37
6. Situaciones de hecho que no proceden de un título extinguido o donde no hay ni hubo título alguno.....38
7. Acciones de protección del dominio 40
8. Requisitos de procedencia de la acción de precario.....41
a) Que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución se solicita. 42
b) Que el demandado ocupe dicho bien..... 44
c) Que la ocupación sea sin previo contrato o que tenga la cosa sin un título que justifique su tenencia.....45
d) Que el demandado ocupe el bien por ignorancia o mera tolerancia de su dueño. 45
9. Tramitación del juicio de precario antes de la Ley Nº 21.461 46
CAPÍTULO 3.
EL PRECARIO PENAL: LA USURPACIÓN.....47
1. El bien jurídico protegido y origen histórico 47

www.librotecnia.cl

2. La víctima 49

3. La usurpación violenta.....49

4. La usurpación no violenta.....50

5. Actuaciones del tercero en el delito de usurpación.....50

6. Permanencia en el tiempo de los actos de usurpación.....51

7. La importancia de que se inicie un proceso penal contra el usurpador....51

8. El ánimo de lucro por el usurpador 52

CAPÍTULO 4.
HISTORIA DE LA LEY N° 21.461.....53

1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados 53

2. Segundo Trámite Constitucional: Senado.....60

3. Tercer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados.....61

4. Tribunal Constitucional 63

5. Trámite de finalización: Cámara de Diputados 64

6. Publicación en el Diario Oficial..... 64

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO 5.
EL CONTENIDO DE LA LEY.....65

1. Esta ley regula temas de arrendamiento y de precario.....65

2. Aplica esta ley al precario y el comodato precario.....66

3. Incorpora un procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento y restitución.....66

4. Incorpora la figura de la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento.....68

5. La celebración del contrato de arrendamiento deberá ser ante un notario público y se deberá exhibir el título de la propiedad. Eventuales problemas con presentación de demandas que no cumplen este requisito.....69

6. Se derogan normas ya innecesarias.....71

CAPÍTULO 6.
ALGUNOS PROBLEMAS PRÁCTICOS.....73

1. Legitimidad activa: caso de comunero.....73

2. Ejercicio simultáneo de procedimiento sumario y procedimiento monitorio nuevo.....74

3. Ejercicio obligatorio de acciones conjunto de cobro de deudas de la vivienda.....75

www.librotecnia.cl

4. Vivienda declarada familiar.....74

5. Residencia de menores de edad o adultos mayores en viviendas ocupadas. Derecho del adulto mayor a permanecer en su domicilio. 76

6. Caso de vivienda con procedimiento de regularización conforme al Decreto Ley Nº 2.695.....77

7. Terrenos excluidos de aplicación de la ley Nº 21.461.....78

8. Ejecutoriedad de la resolución que ordena desalojo.....79

9. Apelación y sentencia que causa ejecutoria.....80

10. Oposición que no cumple con patrocinio de abogado 81

11. Soluciones colaborativas vs. soluciones judiciales 81

12. El privilegio del dueño-acreedor.....82

13. Reglas aplicables a la notificación del precarista 83

14. Caso de sentencia absolutoria al ocupante 84

15. Las deficiencias del sistema penal 84

16. Efectos de que el precario sea una acción real: caso de cambio de la persona del ocupante 85

17. Caso de los subarrendatarios 86

18. Daños y deudas en la propiedad usurpada 87

19. La "presunción grave" de los antecedentes del derecho que se reclama ..88

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

CAPÍTULO 7.
COLISIÓN Y PONDERACIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES DEL PROPIETARIO Y PRECARISTA.....91

1. Evaluación bajo la regla de idoneidad.....91

2. Evaluación bajo la regla de necesidad.....92

3. Evaluación bajo la regla de ponderación.....93

CAPÍTULO 8.
EL TEXTO DE LA LEY.....97

CAPÍTULO 9.
TEXTO DE LA LEY Nº 18.101, ACTUALIZADA.....105

www.librotecnia.cl