



EN LO PRINCIPAL: REQUERIMIENTO POR INCONSTITUCIONALIDAD  
DE PRECEPTO LEGAL QUE SEÑALA.

PRIMER OTROSÍ : SOLICITA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

SEGUNDO OTROSÍ : ACOMPAÑA DOCUMENTOS.

TERCER OTROSÍ : NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA.

CUARTO OTROSI : PATROCINIO Y PODER

**EXCELENTÍSIMO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.**

**Francisco Eduardo Lagos Univzo**, ingeniero, cédula nacional de identidad n°15.339.442-3, representante legal de Univazo Ingenieros Civiles SpA, giro de su denominación, Rut n°76.910.199-3, todos domiciliados en calle los Pinos n°03371, lote 1, de la subdivisión de parcela 28 A, del fundo La Puerta de Chena, comuna de San Bernardo, Región Metropolitana, a US. Excelentísima, respetuosamente digo:

Que, por este acto, y en virtud de las atribuciones conferidas a este Excelentísimo Tribunal por el artículo 96 número 6 de la Constitución Política de la República, vengo en interponer Recurso de Inaplicabilidad por Inconstitucionalidad, para que no me sean aplicados los artículos 18-C, y 18-K del Título III, de la Ley número 18.101, atendidos los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que paso a exponer:

**I- LOS HECHOS:**

Con fecha 21 de noviembre del año 2023, TRESUR SPA, interpuso acción de precario en contra de esta parte, sin embargo la acción incoada en mi contra de mi representado SS., no cumple con los requisitos establecidos en la Ley y en la jurisprudencia para la procedencia de la acción de precario, toda vez que:



1.- Mantengo un contrato de arrendamiento respecto de la propiedad ubicada en Los Pinos Parcela 28 Lote 1, cuya vigencia termina el 31 de diciembre del año 2025, según establece la cláusula quinta del contrato de arrendamiento firmado con fecha 23 de octubre del año 2020.-

2.- El señalado contrato de arrendamiento SSE., fue realizado con Inmobiliaria y Constructora Los Alpes Limitada, rut n°78.744.190-4, representada por don Hernan Gabriel Le Roux Fossati, anterior propietario del inmueble arrendado y quien vendió en el año 2023 al actual propietario de la misma.

3.- Que, si bien la propiedad arrendada fue enajenada según las facultades que otorga la calidad de dueño, el contrato de arrendamiento debe ser respetado por el nuevo dueño por cuanto aún se encuentra plenamente vigente, según la convención de las partes al momento de su firma.

4.- Así los hechos, el nuevo dueño, quien, conforme se aprecia en el propio libelo presentado, mantiene su domicilio dentro del mismo terreno, y tenía al momento de la adquisición cabal conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento existente, así como también de su vigencia y su obligación de respetarlo. Lo anterior, se confirma con la comunicación formal realizada a mi persona cuando adquirió la propiedad, por lo que de forma alguna, aquel podría alegar mera tolerancia o ignorancia respecto de la ocupación de la propiedad.

5.- Es así SSE., que, para que exista precario, es necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos:

- a) Que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita;
- b) Que el demandado ocupe ese bien; y
- c) Que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

Respecto del último requisito SSE., debo hacer presente que en razón del contrato de arrendamiento vigente a esta fecha, y lo señalado en el artículo 2195 del Código Civil, el cuál señala "constituye también precario la tenencia de una cosa ajena sin previo contrato."; dando cuenta que es incompatible la existencia de un título de posesión con la figura del precario, por cuanto no puede existir, para que proceda el precario, clase alguna de fundamento o justificativo para la ocupación de la propiedad, lo que en este caso existe a través de un contrato de arrendamiento,

válidamente celebrado y que además se encuentra actual y plenamente vigente. Es decir SSE., que mi persona mantiene justo título de ocupación de la propiedad, y este es incluso, anterior a la adquisición por el actor de la propiedad disputada, lo cual SSE., se opone a la “mera tolerancia” pasiva a la entrada de la demandada en ese inmueble.

Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, es claro que la ocupación de la propiedad disputada se encuentra plenamente justificada en razón de un vínculo contractual previo a la adquisición del demandante, lo cual, conforme a lo expuesto, se contrapone a la supuesta tenencia meramente sufrida, permitida, tolerada o ignorada que alega el actor.

Que, este criterio SSE., es el aceptado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, según da cuenta el fallo de fecha 13 de noviembre del año 2023, en causa rol ingreso de Corte n° 115.117-2022, por lo que en definitiva la demanda interpuesta debe ser rechazada en todas sus partes, con costas, por no cumplirse los requisitos legales para la acción de precario.

Que, estos antecedentes fueron puestos en conocimiento del Primer Juzgado de Letras de San Bernardo, con fecha 16 de diciembre del año 2023, por considerarlos extemporáneos. Sin embargo, con la documentación acompañada que daba cuenta del derecho indubitado a ocupar legalmente, la demanda debió ser rechazada de pleno derecho, por no cumplir los requisitos exigidos por la Ley para que prospere la acción de precario.

**a) Texto de los preceptos impugnados:**

En este sentido, los preceptos impugnados por este acto, corresponden a los artículos 18-C y 18-f inciso final y 18 k, ambos del Título III Bis de la Ley 18.101 denominado “Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento”. Título introducido mediante la Ley número 21.461 que “Incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento”:

“Artículo 18-C.- Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y, en especial, los contemplados en los números 1 y 2 del

artículo 18-A, acogerá la demanda y ordenará que se requiera de pago al deudor para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas. La demanda no será susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

El juez establecerá en la resolución que, en el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria. Esta resolución tendrá la fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.”

“Artículo 18 F inciso final El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ella no se hubiere verificado cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieren de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados de conformidad con el inciso primero.”

“Artículo 18-K.- Las normas de este Título serán aplicables, en lo pertinente, 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.”

**b) de la resolución del tribunal.**

El Primer Juzgado de Letras de San Bernardo resolvió respecto de la oposición “TERCERO: Que con fecha 05 de Diciembre de 2023, folio 6, rola estampado de notificación de la demanda de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, y su modificación en el artículo 3º, numeral 3 letras A y B de la Ley N°21.394, a la demandada y el requerimiento de pago de conformidad a la Ley N°18.101, modificada por la Ley N°21.461.

CUARTO: Que con fecha 15 de Diciembre de 2023 folio 7, se certificó por la Sra. Secretaria Subrogante del Tribunal que la resolución de fecha 22 de Noviembre de 2023 folio 7, no fue impugnada dentro de término legal, desde su notificación y se

encuentra ejecutoriada, y que la parte demandada no pago las rentas adeudadas ni compareció en autos formulando oposición, encontrándose el término legal vencido.”

Y a pesar de haber señalado con fecha 16 de diciembre del año 2023, información y antecedentes suficientes para que el mismo tribunal considerara rechazar la acción de precario, el tribunal hizo caso omiso de las mismas.

**c) De la Gestión pendiente:**

Actualmente, la gestión pendiente corresponde a causa rol ingreso de Corte 108-2024 y 273-2024, ambas de la I. Corte de Apelaciones de San Miguel, las que se encuentran acumuladas y que corresponden a apelaciones otorgadas solo en el efecto devolutivo en causa C-4579-2023 del 1º Juzgado de Letras de San Bernardo.

De la alegación de inaplicabilidad:

1-“en lo pertinente, 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 manera que nos encontramos ante un procedimiento especial.

El procedimiento en cuestión se inicia con la demanda monitoria que, si cumple con los requisitos que exige la ley, el artículo 18-C de la ley citada dispone que “el tribunal acogerá la demanda y ordenar que se requiera de pago al deudor para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas”. Luego, el artículo 18-F señala que “dentro del plazo legal, el deudor requerido podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria, y señalar los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone”.

De lo expuesto precedentemente, tenemos, en síntesis, que si la demanda monitoria cumple con los requisitos legales, el tribunal acogerá la misma, y al demandado no se le confiere un término de emplazamiento para contestarla, sino

que mediante un requerimiento se le intima para que cumpla con su obligación, y se le otorga un plazo no para contestar la demanda, puesto que ya ha sido acogida, sino para oponerse a la misma.

Que, aún habiendo puesto en conocimiento del tribunal la improcedencia de la acción de precario en razón de existir contrato de arrendamiento vigente hasta el año 2025, firmado con el anterior dueño de la propiedad, el tribunal decidió acoger la demanda monitoria, descartando su obligación de revisar los antecedentes, para lo cual se amparó en lo señalado en el inciso final del artículo 18 letra F de la Ley 18.801.- debido a aquello, se decretó el lanzamiento mediante resolución de fecha 29 de diciembre del año 2023; resoluciones que fueron apeladas en tiempo y forma por esta parte y que corresponden a las gestiones pendientes del presente juicio.

## II- EL DERECHO

### d) Conflicto constitucional sometido al conocimiento:

Las normas respecto de las cuales se solicita la declaración de inaplicabilidad, contravienen, en la gestión pendiente descrita, el artículo 19, numerales 2° y 3°, inciso sexto, todos de la Constitución Política de la República, en tanto que, con la aplicación -errónea- por parte del Primer Juzgado De Letras de San Bernardo se estaría infringiendo directamente el denominado debido proceso.

De igual modo SSE., la decisión del Primer Juzgado De Letras de San Bernardo, de acoger la acción de precario, cuando está no se encontraba justificada, vulnera el derecho de propiedad establecido en el artículo 19 número 24 de la Constitución Política de la República "El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.", en este caso respecto del derecho de propiedad que ostenta Univazo Ingenieros Civiles SpA, de usufructuar de la propiedad en razón del contrato de arrendamiento vigente.

Así, SSE., de las siguientes interpretaciones del Primer Juzgado de Letras de San Bernardo en conjunto con lo señalado en la Ley 18.101, se colige que:

a) Que, establece, que en virtud del artículo 18 letras c) y f) que solo por el efecto de que la demanda presentada en este procedimiento, cumpla con los requisitos de admisibilidad establecidos en su título III, el tribunal la acogerá de

inmediato, y el eventual “deudor” solo tiene un plazo de 10 días para que cumpla con “su obligación”;

c) Que, dentro de esos 10 días, el deudor solo tiene dos opciones: o entregar el inmueble o formular excepciones;

d) Que, no hay remisión expresa o estipulación en la misma ley respecto a que exista en los hechos antecedentes suficientes que den cuenta del derecho indubitado del arrendatario para mantener la posesión del inmueble, a pesar de no haberse opuesto dentro del plazo legal.

Que, en conformidad a lo señalado por el Tribunal ya citado, y en conjunto con lo establecido en los artículos 18 letra c) y f), no se estarían observando los derechos de propiedad que se tienen sobre un inmueble arrendado, con arrendamiento vigente con dueño anterior al precarista ni establece, así como tampoco considera las situaciones que son puestas en conocimiento del tribunal por los demandados.

Asimismo obvia la naturaleza y exigencias de la acción de precario establecida en el artículo 2195 del Código Civil.

#### **e.- Cumplimiento De Los Requisitos Del Presente Requerimiento.**

En el presente requerimiento se cumple con todos los requisitos establecidos en la Constitución y la ley, para ser admitido a tramitación y sea acogido en definitiva. Consta de certificado que se acompaña, que existe gestión judicial pendiente ante la Corte de Apelaciones de San Miguel y del Primer Juzgado de letras de San Bernardo.

2) Por otra parte SSE., este requerimiento expone precisamente los hechos, fundamentos y contradicción de la norma legal con la Constitución y las normas infringidas de la Carta Fundamental, con la aplicación de la norma legal que se impugna.

3) Además, se ha formulado la petición concreta de que este Excelentísimo Tribunal, aplicando la facultad del artículo 93, inciso 1°, número 6° de la Constitución Política de la República.

**POR TANTO;** En mérito de lo expuesto, y de lo dispuesto en los artículos 19 N°s 2, 3, 24,26, artículos 92, 93 y 96 número 6 y siguientes de la Constitución Política de la República de Chile, disposiciones invocadas, y demás que rigen esta materia.;

Sírvase SSE., Tener por interpuesto recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, en contra de los artículos 18-C, 18 F y 18-K del Título III, de la Ley número 18.101, declararlo admisible, acogerlo a tramitación, con el objeto de que conozca de las normas indicadas, en todas y cada una de sus partes, y determine concretamente que se declaren inaplicables para el caso concreto de la causa rol ingreso de Corte 108-2024 de la I. Corte de Apelaciones de San Miguel, y que corresponde a apelación otorgada solo en el efecto devolutivo en causa C-4579-2023 del 1° Juzgado de Letras de San Bernardo, que también se encuentra vigente y pendiente.

**PRIMER OTROSI:** SOLICITO A S.S. EXCELENTÍSIMA, en virtud de lo dispuesto en el artículo 93 de la Constitución Política de la República, en relación con lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional, decretar la suspensión del procedimiento en la causa que incide el precepto legal cuya declaración de inaplicabilidad por inconstitucional se solicita, correspondiente a Rol ingreso de Corte 108-2024 de la I. Corte de Apelaciones de San Miguel, libro civil, y por consiguiente en causa C-4579-2023 del 1° Juzgado de Letras de San Bernardo.

**SEGUNDO OTROSI:** SOLICITO A S.S. EXCELENTÍSIMA, tener por acompañados los siguientes documentos:

- 1.- Certificado de gestión judicial pendiente.
- 2.- Certificado de título en consta la calidad de abogado del patrocinante.

**TERCER OTROSI:** SOLICITO A S.S. EXCELENTÍSIMA, en virtud de lo dispuesto en el inciso final del artículo 42 de la Ley 17.997, Orgánica Constitucional del



Tribunal Constitucional, se autorice que las notificaciones a esta parte se realicen a la cuenta de correo electrónico [contacto.caceres@gmail.com](mailto:contacto.caceres@gmail.com)

**CUARTO OTROSI:** SOLICITO A S.S. EXCELENTÍSIMA, tener presente que en este acto venimos en conferir patrocinio y poder en el abogado habilitado para el ejercicio de la profesión don Oscar Cáceres Contreras cédula nacional de identidad n°13.465.140-7, domicilio en calle Compañía de Jesús n° 1390 oficina 1406, comuna y ciudad de Santiago, a quien el confiero todas la facultades que se encuentran establecidas en el artículo 7 del Código de Procedimiento Civil, ambos incisos, percibir, delegar el poder con que actúa, entre otros. Señalando como forma de comunicación con el tribunal el correo y quien firma electrónicamente en señal de aceptación.