

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN: CUATRO ARISTAS DE UN PROBLEMA.....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO 1.</b>	
<b>UNA INTRODUCCIÓN A LA LEY N° 21.461.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO 2.</b>	
<b>EL PRECARIO CIVIL.....</b>	<b>21</b>
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

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 N° 21.461 .....	46

### CAPÍTULO 3.

#### EL PREARIO PENAL: LA USURPACIÓN.....47

1. El bien jurídico protegido y origen histórico .....	47
--	----

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

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

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 N° 2.695.....	77
7. Terrenos excluidos de aplicación de la ley N° 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

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 N° 18.101, ACTUALIZADA.....105