

Derechos habitacionales:

# Qué hacer ante una toma ilegal

Según los expertos, la gravedad del hecho dependerá de si existió violencia o no durante la ocupación del lugar. Las multas se consideran bajas.

AXL HERNÁNDEZ MACALUPÚ

La semana pasada se viralizó en redes sociales el caso de una toma habitacional en La Serena. A raíz de este episodio, Línea Directa ha recibido consultas respecto de los pasos a seguir en este tipo de situaciones. Le sucedió a Sergio Estévez, quien nos comentó en su carta que en El Quisco también han ocurrido estos hechos.

“Con intranquilidad me enteré, a través de la televisión, de que algunos antisociales, aprovechando la ausencia de sus dueños, se apoderan de sus casas y no hay cómo expulsarlos”, nos señaló.

Según Hugo Álvarez, miembro del equipo jurídico de Álvarez & Cía. Abogados, este tipo de tomas tiene distintas aristas y depende mucho de a quién pertenezca el inmueble y la forma en la que la persona se apropió del lugar.

Hay dos tipos de tomas: habitacionales y de terreno. En el primer caso se suele recurrir a la justicia para lograr el desalojo, mediante una demanda civil.

Distinto es si el terreno es propiedad de un municipio, ya que el desalojo suele depender directamente de la voluntad del organismo, añade.

“Generalmente, este tipo de cosas tiene un trasfondo social. Si son particulares, se persigue jurídicamente el desalojo de los terrenos, pero cuando son predios municipales, a veces se hace la vista gorda por las condiciones de las personas que realizaron el acto”, asegura Álvarez. Algo que le parece negativo, en el largo plazo.

Cuando se quiere dar término a las tomas de terreno, según el experto, suele demorar más, debido a los datos probatorios que son necesarios para realizar el desalojo. Puede durar meses e incluso años, indica.

## Acciones a seguir

No obstante, en caso de personas particulares o empresas, se puede llegar a tomar varios



## Recursos jurídicos

**Si se da la situación de ser víctima de una toma habitacional ilegal se puede recurrir a un tribunal civil. Este decidirá si da lugar al caso y se puede expulsar a los invasores, incluso con fuerza policial. Para esto se recurre a las siguientes acciones: de precario, reivindicatoria y restitutoria o el recurso de protección y la acción penal por usurpación.**

campos legales.

En primer lugar, si la persona que se encuentra dentro del inmueble residía previamente ahí como un arrendatario y dejó de pagar, el propietario de la casa puede presentar una demanda de arrendamiento con desalojo.

Para esto deberá presentar un certificado de dominio vigente

del Conservador de Bienes Raíces o la escritura de compraventa de la propiedad, un recibo de renta (si los hay), cuentas de servicios básicos (luz, agua, teléfono) y una lista de testigos, que no sean parientes, que declaren en el juicio.

En segundo lugar, en caso de que la persona no tenga ningún tipo de relación con el dueño del inmueble, este último puede solicitar una demanda civil por comodato precario, regulada mediante el artículo 2.195 del Código Civil. Suele ser la que con mayor frecuencia se interpone en los tribunales para que el dueño recupere su propiedad.

Esto permite, en caso de haber sentencia, cobrar todos los daños que pueda haber sufrido la propiedad, además de realizar un desalojo, con fuerza policial, de ser requerido.

De todas formas, según el abogado, este proceso judicial no de-

bería demorar mucho. “Puede haber una sentencia de desalojo dentro de un plazo de 40 o 45 días y se podría hacer efectiva en un máximo de 60 días, para así coordinar con Carabineros el acompañamiento de la acción”, afirma.

Sin embargo, en caso de existir una toma violenta del inmueble, se puede recurrir a una acción penal por usurpación.

Interponer este tipo de acciones a través de una querrela criminal puede servir como mecanismo para que el dueño recupere materialmente su propiedad. Esto debido a que en el proceso penal es posible alcanzar una salida alternativa con el querrellado, produciéndose no solo la intervención del juez, sino también la de un fiscal del Ministerio Público, que puede auxiliar en la solución del conflicto.

Además, asegura, hay un tercer escenario. “Puede ocurrir, por ejemplo, que exista un cuidador que haya vivido 30 años en una pequeña casa y ahora el nuevo dueño no lo quiera ahí”, comenta. No obstante, en ese caso no necesariamente hay una toma violenta, sino que pacífica.

En tal situación, el dueño del lugar puede recurrir a una “acción reivindicatoria”. Mediante ella el propietario solicita al juzgado que se realice una sentencia donde el inquilino deba devolver el inmueble.

## Sanciones

Las sanciones en este tipo de casos están directamente relacionadas con el nivel de violencia utilizado por las personas al realizar la toma del inmueble.

El Art. 457 del Código Penal indica que en caso de que una propiedad sea tomada violentamente, además de los daños ocasionados,

se aplica una multa de entre 11 UTM y 20 UTM.

No obstante, en caso de que el inmueble haya sido ocupado de manera pacífica, las multas pueden ser de entre 6 UTM y 10 UTM.

**USURPACIÓN**  
Estos actos están regulados por el Código Penal, aunque no se contemplan penas de cárcel.