



2024

**REPÚBLICA DE CHILE**  
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

---

**Sentencia**

**Rol 14.622-2023**

[6 de agosto de 2024]

---

REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR  
INCONSTITUCIONALIDAD RESPECTO DEL ARTÍCULO 8°,  
NUMERAL 2°, DE LA LEY N° 18.101, QUE FIJA NORMAS  
ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

JOSEFINA ARAVENA MEDINA

EN EL PROCESO ROL C-11.059-2019, SEGUIDO ANTE EL VIGESIMOPRIMER  
JUZGADO DE LETRAS EN LO CIVIL DE SANTIAGO, EN CONOCIMIENTO DE  
LA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO BAJO EL ROL N° 9677-2023-CIVIL

**VISTOS:**

Que, con fecha 12 de agosto de 2023, Josefina Aravena Medina ha presentado un requerimiento de inaplicabilidad por constitucionalidad respecto del artículo 8°, numeral 2), de la Ley N° 18.101, para que ello incida en el proceso Rol C-11.059-2019, seguido ante el Vigesimoprimero Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en conocimiento de la Corte de Apelaciones de Santiago bajo el Rol N° 9677-2023-Civil.

**Precepto legal cuya aplicación se impugna:**

El texto del precepto impugnado dispone lo siguiente:

*“Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos*

(...)

**Artículo 8º.- (...)**

*2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado”.*

**Síntesis de la gestión pendiente y del conflicto constitucional sometido al conocimiento y resolución del Tribunal**

La gestión judicial pendiente en que incide el presente requerimiento de inaplicabilidad corresponde a un proceso sobre terminación de contrato de arriendo por no pago de rentas e indemnización de perjuicios sustanciado ante el Vigésimo Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago. Anota la requirente que la parte del demandante, Guillermo Andrade Labrín, solicitó declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 21 de junio de 2011 entre José Vargas Paillaflil, en calidad de arrendador, y Patricio Navia Leiva, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle Alpatacal N° 2.130, comuna de Cerro Navia, Región Metropolitana. Junto a ello, solicitó la restitución del inmueble, el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas desde julio de 2018, por la suma de \$ 303.000 mensuales, reajustadas; y el pago de indemnización de perjuicios por concepto de multas.

En el marco de sustanciación de dicha causa, la requirente explica que fue demandada como codeudora solidaria y el arrendatario en calidad de deudor principal. La actora añade que fue practicada la notificación de ambos demandados en el domicilio en que se encontraría el inmueble arrendado, esto es, calle Alpatacal N° 2.130, comuna de Cerro Navia, presumiéndose de pleno derecho dicho lugar como su domicilio en virtud de la norma contenida en el artículo 8º numeral 2) de la Ley N° 18.101, el que requiere sea declarado inaplicable en la gestión.

Ello, en tanto, precisa la requirente, no ha tenido como domicilio el inmueble arrendado, sino que, tal como se estipuló en el contrato de arrendamiento a la época de celebración, su domicilio era Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 3.501, casa F, comuna de Estación Central. Asimismo, expone que, a la fecha de notificación de la demanda y hasta la época en que acciona en la presente causa constitucional, su domicilio correspondía a calle Laguna La Invernada N° 6231, Villa El Sol, comuna de Estación Central.

A pesar de estos antecedentes, la requirente precisa que, al aplicarse la presunción de la norma cuestionada, se tuvo por notificada válidamente de la demanda en el inmueble arrendado, pese a que no ha tenido su domicilio allí. Agrega que dicha presunción reviste el carácter de una presunción de derecho, por lo que no admite prueba en contrario para desvirtuar el hecho presumido, esto es, que su domicilio corresponde al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Por lo anotado, acota que la tramitación del proceso se sustanció sin su conocimiento o intervención. El día 22 de mayo de 2019 se celebró la audiencia de contestación, conciliación y prueba con la comparecencia del demandante, oportunidad en que éste ratificó los documentos acompañados a su libelo. Luego, el 4 de junio de 2019 se dictó sentencia definitiva acogiendo la demanda en todas sus partes, declarando terminado el contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del inmueble y condenando a los demandados solidariamente al pago de las rentas adeudadas y costas.

Luego, añade la requirente, se sustanció el cumplimiento incidental del fallo, despachándose orden de lanzamiento en contra de los ocupantes del inmueble. Sin perjuicio de ello y no habiéndose materializado lanzamiento alguno, el 24 de septiembre de 2021 el demandante solicitó la liquidación del crédito, la que ascendió a la suma de \$ 10.714.925 por concepto de rentas impagadas. Con posterioridad, el 8 de noviembre de 2021, el demandante solicitó y obtuvo el embargo de los derechos que la requirente tiene sobre un inmueble familiar ubicado en El Tabito, Región de Valparaíso, inscribiéndose en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

La requirente afirma que recién tomó conocimiento efectivo de la existencia del juicio el día 2 de mayo de 2023, cuando su hermano concurrió al Conservador de Bienes Raíces de San Antonio a retirar un certificado de dominio del referido inmueble familiar -en el contexto de una venta que realizarán como comunidad hereditaria- y advirtió una anotación marginal dando cuenta del embargo trabado en el procedimiento civil que nos ocupa.

En este contexto de tramitación de la gestión pendiente, la requirente añade que, una vez tomado conocimiento del proceso, el 5 de mayo de 2023 compareció deduciendo un incidente de nulidad procesal por falta de emplazamiento, fundado en que fue notificada de la demanda en un domicilio que no ha sido el suyo y acompañó prueba documental para acreditarlo. Sin embargo, por resolución de 8 de junio de 2023, el Vigésimo Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago rechazó dicho incidente, invocando el precepto legal cuestionado de inaplicabilidad. A esta decisión interpuso recurso de apelación para ante la Corte de Apelaciones de Santiago, pendiente de fallo.

Atendidos los antecedentes señalados en la gestión pendiente invocada, la requirente desarrolla diversos conflictos constitucionales por la aplicación concreta a lo dispuesto en el artículo 8º numeral 2) de la Ley N° 18.101.

Estima, en primer lugar, transgresión a la igualdad ante la ley, de acuerdo con el artículo 19 N° 2º de la Constitución. Argumenta que, al no respetarse el principio de bilateralidad de la audiencia, componente esencial de la igualdad procesal de las partes, se le impidió tomar conocimiento efectivo del juicio seguido en su contra y ejercer su derecho de defensa en igualdad de condiciones que la contraria.

Unido a los señalado, denuncia vulneración a su derecho a defensa y al debido proceso, en los términos contenidos en el artículo 19 N° 3º incisos segundo y sexto de la Constitución. Explica que una notificación válidamente practicada, que permita al demandado tener una razonable oportunidad de tomar conocimiento de la acción ejercida en su contra es un requisito esencial del derecho de defensa y una garantía básica de un procedimiento racional y justo. En el caso concreto, anota que, al presumirse de derecho su domicilio en el inmueble arrendado, sin posibilidad alguna de probar uno diferente, se le impidió tomar conocimiento del juicio y defenderse, afectando el núcleo esencial del debido proceso.

Agrega que, de declararse inaplicable en el caso concreto la norma cuestionada de inaplicabilidad, el tribunal deberá acoger el incidente de nulidad procesal que ha promovido por falta de emplazamiento, cuestión que permitiría invalidar todo lo obrado y retrotraer el procedimiento a su inicio a fin de ser notificada debidamente en su domicilio real y con pleno respeto a su derecho a defensa en juicio.

Por ello, solicita la declaración de inaplicabilidad por inconstitucionalidad del artículo 8º numeral 2) de la Ley N° 18.101, para que incida en el proceso Rol C-11.059-2019, seguido ante el Vigesimoprimer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.

### Tramitación

El requerimiento fue acogido a trámite por la Segunda Sala con fecha 4 de septiembre de 2023, a fojas 188. Posteriormente, se resolvió la admisibilidad por resolución de la misma Sala de 22 de septiembre de 2023, a fojas 439, confiriéndose traslados sobre el fondo del asunto a las demás partes de la gestión pendiente invocada y a los órganos constitucionales interesados, sin evacuarse presentaciones en tal mérito.

A fojas 195, con fecha 7 de septiembre de 2023, el Vigesimoprimer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago remitió las piezas principales de la gestión pendiente invocada.



A fojas 448, en decreto de 20 de octubre de 2023, se dispuso traer los autos en relación.

### **Vista de la causa y acuerdo**

En Sesión de Pleno de 30 de mayo de 2024 se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y los alegatos del abogado Alejandro Donoso Andrade, por la parte requirente. Se adoptó acuerdo con igual fecha conforme fue certificado por el relator de la causa, a fojas 455.

### **Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, se ha requerido la inaplicabilidad del artículo 8º N° 2) de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en virtud del cual “[l]a notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado”, atendido que, en la gestión pendiente, se ha notificado a la requirente, en su calidad de codeudora solidaria en el contrato de arrendamiento, en el inmueble arrendado, no obstante que, al suscribir dicho contrato, fijó un domicilio diverso;

#### **1. Alegación y circunstancias del caso**

**SEGUNDO:** Que, alega la requirente “[q]ue la presunción de derecho en sí, puede afectar gravemente el derecho a defensa de un demandado, consagrado en el Artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República, ya que el demandado podría ser legalmente notificado de una demanda en un juicio de arrendamiento, en un inmueble en el cual no tiene domicilio, privándole de la posibilidad de tener conocimiento efectivo de las acciones que se dirigen en su contra, y, consecuentemente, de ejercer una defensa judicial”.

En concreto, a fs. 228 y 231 consta el estampado receptorial que da cuenta que se trató de notificar a la codeudora solidaria en el inmueble arrendado. Así como, a fs. 229 y 230 también se estamparon las búsquedas del arrendatario en el mismo inmueble. En ambos casos, aparece también certificado que una persona adulta señaló que ése era el domicilio de los dos demandados, lo que sirvió de base para que se autorizara la notificación conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil (fs. 234), tal y como se hizo a fs. 235.

Posteriormente, consta en estos autos que se realizó la audiencia de estilo en rebeldía de ambos demandados (fs. 238), rindiéndose prueba sólo por la actora, la que solicitó se citara a las partes a oír sentencia. Esta se pronuncia el 4 de junio de 2019, a fs. 240 y siguientes, acogiendo la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y declarándose que el inmueble debe ser restituido, en el plazo de 10 días contado a partir de la notificación de la sentencia, libre de todo ocupante y con el pago al día de los servicios domiciliarios adeudados, que procede el cobro de las rentas adeudadas desde el mes de julio de 2018, a razón de \$ 303.000 por mes y las que se devenguen durante el juicio, debidamente reajustadas y se condena a la demandada a pagar las costas del juicio.

A fs. 250 consta la notificación, por cédula, de la sentencia a ambos demandados en el inmueble arrendado, la que quedó ejecutoriada (fs. 254). Tras sucesivos archivos y desarchivos, notificados conforme al artículo 52, así como en relación con el cumplimiento incidental de la sentencia, todo notificado en el mismo inmueble, a fs. 288 consta el incidente de nulidad de todo lo obrado, por falta de emplazamiento, planteado por la requirente, el cual fue rechazado atendido que “(...) *en consideración solamente lo preceptuado en la Ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, que establece en su artículo 8º una presunción de derecho al señalar : “2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado”, la que establece una presunción de derecho (...)*” (fs. 429), lo que se encuentra hoy apelado;

## 2. Origen y evolución del precepto legal

**TERCERO:** Que, el artículo 8º de la Ley N° 18.101, en su texto original, disponía que “[l]a notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553”, esto es, conforme a las reglas generales, pero, en el caso del artículo 44, se practicaba la notificación en la forma indicada en el inciso 2º de dicho artículo, aunque el demandado no se encontrara en el lugar del juicio;

**CUARTO:** Que, en virtud de la Ley N° 19.866, de 2003, entre otras normas, se modificó la forma de notificación, con la finalidad de modernizar la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos. En particular, para “(...) *evitar el problema de la notificación de la demanda, dando certeza del domicilio del demandado*” (Informe de la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia de la Cámara de Diputados recaído en el proyecto de ley que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos, Boletín N° 2.625-07 (S), 11 de diciembre de 2002, p. 13), facilitando la notificación, pero -al decir del profesor Raúl Tavolari- “(...)

*mantiene la necesidad de que se establezca esta circunstancia (que se trata del domicilio del demandado) para llevar a cabo la notificación, cuestión que confiere una razonable cuota de seguridad al arrendatario demandado" (Informe de la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento, recaído en el proyecto de ley, en tercer trámite constitucional, que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos, Boletín N° 2.625-07 (S), 21 de enero de 2003, p. 9);*

**QUINTO:** Que, de esta manera, no hay duda de la intención del legislador en orden a facilitar la acción del arrendador, frente al arrendatario que ha incumplido sus obligaciones contractuales, para dar eficacia al derecho de propiedad que la Constitución asegura en su artículo 19 N° 24°, tal y como también ha continuado obrando el legislador, por ejemplo, a través de la Ley N° 21.461 que incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento;

### 3. Jurisprudencia anterior y conflicto constitucional

**SEXTO:** Que, nada de ello está en discusión en estos autos. No se trata de examinar la constitucionalidad del precepto cuestionado, en cuanto se aplica al arrendatario, como lo hicimos en el Rol N° 2.986, donde se rechazó la acción de inaplicabilidad intentada, habida consideración que “*(...) la norma impugnada no resulta caprichosa o arbitraria, atendido a que precisamente busca dar certeza respecto de dónde puede ser notificado el arrendatario de un inmueble, teniendo presente la naturaleza del conflicto y la calidad o condición del demandado, arrendatario del predio urbano en el que se le notifica*” (c. 14°). En el mismo sentido, el Rol N° 1.368 y la sentencia de inadmisibilidad pronunciada en el Rol N° 842;

**SEPTIMO:** Que, en cambio, la cuestión constitucional que se nos pide resolver aquí consiste en determinar si aplicar -como se ha hecho por el Tribunal de primera instancia- la presunción de pleno derecho que establece el artículo 8° N° 2) de la Ley N° 18.101 al codeudor que concurrió al contrato de arrendamiento, no obstante que fijó su propio domicilio en el contrato, resulta contrario o no al artículo 19 N° 3° de la Constitución, en cuanto lesiona el derecho a defensa y a un procedimiento racional y justo porque, al notificársele en el inmueble arrendado y no en el domicilio contractual, puede no tener conocimiento del juicio y, por ende, queda impedido de ejercer su derecho a defensa oportunamente;

### 4. Decisión estimatoria

**OCTAVO:** Que, lo cierto es que la gestión pendiente se ha desarrollado íntegramente sin intervención de la requirente, la que fue notificada en el inmueble

arrendado, no obstante que se trata de la codeudora y no de la arrendataria, lo que estimamos resulta una aplicación de la regla contenida en el artículo 8° N° 2) contraria al artículo 19 N° 3° de la Constitución, pues, como se ha preguntado la Corte Constitucional de Colombia, examinando también una presunción de derecho sobre el domicilio para notificar, contenida en su ley de arrendamiento, “(...) *¿debe respetar el legislador el principio de proporcionalidad cuando en desarrollo de su facultad de realizar los preceptos constitucionales -en un ámbito como el del contrato de arrendamiento de vivienda urbana- crea una presunción que puede implicar una seria restricción frente a derechos constitucionales fundamentales, como lo son la garantía del derecho al debido proceso (artículo 29 de la Constitución), la prevalencia del derecho sustancial (artículo 228 de la Constitución) y al derecho a acceder a la justicia (artículo 229 de la Constitución)?*”;

**NOVENO:** Que, la Corte de Colombia responde a esa interrogante desde la óptica del principio de proporcionalidad, objetando que “(...) la presunción de derecho contenida en el inciso acusado sea la única medida posible para alcanzar el propósito buscado por la norma, tanto más si se tienen en cuenta los efectos que puede tener la imposibilidad de desvirtuar la presunción para asegurar la garantía del derecho fundamental al debido proceso de las partes contratantes. Como fue expuesto en párrafos anteriores, la notificación es clave para el ejercicio del derecho al debido proceso, más cuando se trata de notificaciones tan importantes como la del auto admisorio de la demanda. El Procurador General atina, sin duda, cuando en su intervención marca una distinción entre la obligación de notificar el auto admisorio de la demanda y el lugar en el que han de surtirse las notificaciones. Ciertamente son dos asuntos diferentes. Si se examinan más detenidamente, es factible hallar una estrecha relación entre los dos (...)”, de tal modo que “[e]l legislador no puede diseñar instrumentos procesales que resulten ilusorios y configuren un cuadro de denegación de justicia al impedir a las personas lesionadas el acceso a la justicia. Esto iría en contravía de la protección que se le confiere al derecho al debido proceso tanto en el ámbito constitucional como a nivel internacional (Artículo 8 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos) (...)”;

**DECIMO:** Que, ahora, en línea con nuestra jurisprudencia, “*el derecho a defensa jurídica*” es un derecho fundamental de naturaleza procesal que se proyecta, sustantivamente, como interdicción de la indefensión y, formalmente, como principio de contradicción de los actos procesales” (Rol 2.029, c. 32°) (...)” (Rol N° 3.682, c. 12°);

**DECIMOPRIMERO:** Que, por eso, esta Magistratura ha sostenido, repetidamente, que *el oportuno conocimiento de la acción* es una de las garantías del derecho a un procedimiento racional y justo, como ya lo dijo en el Rol N° 478, c. 14°, o en los Roles N° 1.448, c. 60°, 2.381, c. 12°, 3.119, c. 19° y 3.649, c. 11°. O, más claramente, en el Rol N° 1.200, al sostener “[q]ue entre las bases del debido proceso, aludidas por el constituyente como las garantías de un procedimiento y una investigación racionales y justos, se cita generalmente el principio de contradicción o bilateralidad de la

*audiencia, comprensivo del conocimiento oportuno de la acción, el derecho a formular las defensas y de rendir y controvertir las pruebas.*

*Doctrinariamente se acepta que la contradicción tiene distintos grados, según la naturaleza de la acción ejercitada, y que no se identifica necesariamente con un momento determinado del proceso. su intensidad no es la misma en un juicio de lato conocimiento que en uno ejecutivo y su expresión aparece postergada en las acciones propiamente cautelares.*

*Así, un autor sostiene que "en términos generales, en todo proceso debe operar el principio de la bilateralidad ... No obstante, en casos excepcionales y por razones de conveniencia procesal el legislador puede aplicar el principio de unilateralidad, lo que realiza con frecuencia en los procedimientos monitorios cautelares... En tal caso la unilateralidad queda compensada por la racionalidad que debe tener el procedimiento y con la preparación del juez ante el cual se tramita el proceso" (Colombo Campbell, Juan, *El Debido Proceso Constitucional*, Cuadernos del Tribunal Constitucional N° 32, año 2006, p. 92); 3*

*Que, según un reconocido procesalista, el régimen de la bilateralidad supone que "todos los actos de procedimiento deben ejecutarse con intervención de la parte contraria. Ello importa la contradicción, o sea el derecho a oponerse a la ejecución del acto, y el contralor, o sea el derecho a verificar su regularidad... La bilateralidad no quiere decir que necesariamente deban intervenir las dos partes para que el acto tenga validez, sino que se les haya dado la oportunidad de intervenir.... La jurisprudencia permite que, excepcionalmente, se ejecute una providencia antes de ser notificada a la parte a quien afecte (inaudita parte) cuando en caso contrario podría ponerse en peligro un derecho, pero sin que ello impida la oposición posterior. Tal ocurre con las medidas precautorias y entre ellas principalmente el embargo de bienes" (Alsina, Hugo, *Fundamentos de Derecho Procesal*, Volumen 4, p. 175, Editorial Jurídica Universitaria)".*

**DECIMOSEGUNDO:** Que, más recientemente, en el Rol N° 7.688, expresamos "[q]ue, por ende, la circunstancia que el legislador deba concretar las garantías de un proceso justo y racional, no puede concebirse como una irrestricta libertad de configuración de la etapa y modalidades de notificación, a cuyo amparo le sea dable ignorar condiciones esenciales, sino más bien como la concesión de una razonable discrecionalidad, tendiente a promover o procurar el logro efectivo de ese derecho, según las particularidades que presenten las diferentes causas, conforme se desprende inequívocamente del artículo 5° inciso segundo de la misma Carta Fundamental, puesto que el legislador tiene deberes constitucionales insalvables al regular los diversos juicios especiales (Roles N°s 1.217 y 1.994), ya que en todos ellos -sin excepción- debe materializar el derecho a defensa, a partir del conocimiento oportuno de la demanda (Roles N°s 576, c. 41°; 1.448, c. 40°; y 1.557, c. 25°)" (c. 14°).

Y añadimos en el mismo pronunciamiento "[q]ue, desde otro ángulo se arriba a la misma conclusión, por cuanto el derecho a defensa se expresa, entre otros, en el principio de

*bilateralidad de la audiencia, de tal manera que nadie puede ser condenado sin ser oido, ya sea en juicios penales o civiles, por lo que el demandado debe contar con el plazo razonable y los medios necesarios para presentar adecuada y eficazmente sus alegaciones, lo que presupone el conocimiento oportuno de la acción (Rol N° 1.994, c. 25°). Por ello, por regla general, la ley establece que la demanda y el resto de las acciones en juicio sean debidamente notificadas, con la finalidad de poner en conocimiento del afectado la alegación que se entabla en su contra, correspondiendo determinar sus formas al legislador, teniendo en cuenta la naturaleza del conflicto que ha dado origen a la demanda y los datos relativos a la persona natural o jurídica a quien se busca notificar (Rol N° 1.368, c. 7°) (...)" (c. 15°);*

**DECIMOTERCERO:** Que, en fin y solo para concluir con una sentencia reciente, en el c. 11° del Rol N° 14.787, hemos vuelto a reiterar “[q]ue no debemos olvidar que esta propia Magistratura ha señalado como elementos constitucionales y legales del debido proceso todo el conjunto de garantías procesales, orgánicas y penales, estableciendo el constituyente un criterio de no clausura del contenido del debido proceso. En sentencia Rol N° 1518-09, en su motivo 23 se estableció “en lugar de señalar con precisión en el propio texto constitucional cuáles serían los presupuestos mínimos del debido proceso, sin perjuicio de dejar constancia que algunos de dichos elementos decían relación con el oportuno conocimiento de la acción y debido emplazamiento, bilateralidad de la audiencia, aportación de pruebas pertinentes y derecho a impugnar lo resuelto por un tribunal, imparcial e idóneo y establecido con anterioridad por el legislador” (García Pino, Gonzalo y Contreras Vásquez, Pablo; Diccionario Constitucional, Cuaderno del Tribunal Constitucional, N° 55, 2014, p. 247)” (c. 11°);

**DECIMOCUARTO:** Que, a partir de esta jurisprudencia puede resolverse la acción intentada en estos autos.

No se trata, en este caso, de evaluar la aplicación del principio de unilateralidad, esto es, de una regla legal precautoria, pues, en el artículo 8° N° 2) se ha dispuesto la notificación de la demanda. Lo que debemos examinar es si la presunción de derecho que tiene por debidamente emplazado al codeudor en el inmueble arrendado, efectiva y oportunamente le permite ejercer su derecho a defensa. Considerando, además, que, en el caso concreto, fijó un domicilio distinto en el contrato de arrendamiento, que el demandado principal no compareció durante todo el juicio y que el contrato fue modificado con posterioridad, en cuanto a su plazo de duración, sin la comparecencia del codeudor;

**DECIMOQUINTO:** Que, así las cosas, la presunción establecida en el aludido artículo 8° N° 2), que ha sido aplicada por el Tribunal de primera instancia, resulta contraria al derecho a defensa y al derecho a un procedimiento racional y justo que la Constitución asegura en su artículo 19 N° 3° incisos segundo y sexto, por cuanto no garantiza que la acción intentada sea oportunamente conocida por el codeudor

demandado, impidiéndole ejercer su defensa y afectando la racionalidad y justicia del procedimiento.

**DECIMOSEXTO:** Que, por último, ¿cabría salvar la inconstitucionalidad referida mediante una interpretación conforme con la Carta Fundamental, sobre la base que la presunción establecida en el artículo 8º N° 2) sólo se aplica al arrendatario y no, en la gestión pendiente, al codeudor? Lo cierto es que, por vía de interpretación, sería posible salvar el resultado inconstitucional, tal y como lo constata Juan Andrés Orrego Acuña en su libro *El Contrato de Arrendamiento* (Santiago, Ed. Metropolitana, 2011, pp. 412-413) al mencionar una sentencia de la Corte de Apelaciones de Arica que acogió la nulidad de las notificaciones practicadas a los herederos del arrendatario en el inmueble arrendado.

Sin embargo, lo cierto es que el precepto legal no solo resulta indiferente al reproche de constitucionalidad, sino que -tal y como se desprende de la historia fidedigna del precepto- opta porque se aplique tal y como lo ha hecho el Juez de Fondo en este caso, causando el efecto inconstitucional que hemos explicado, de lo que se sigue que deja de ser, entonces, una cuestión de interpretación legal y pasa a ser una cuestión de constitucionalidad, pues, en definitiva, es la condición misma de codeudor, suscriptor del contrato de arrendamiento, la que lo deja en situación de ser emplazado en el inmueble afectando su derecho a defensa.

Por ello, el Vigésimoprimer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago ha rechazado el incidente de nulidad, precisamente, aplicando el precepto legal impugnado, esto es, la presunción de derecho al codeudor, consolidando la imposibilidad de ejercer, oportunamente, esa defensa y afectando la racionalidad y justicia del procedimiento.

**Y TENIENDO PRESENTE** lo preceptuado en el artículo 93 incisos primero, N° 6º, y decimoprimer, y en las demás disposiciones citadas y pertinentes de la Constitución Política de la República y de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional,

**SE RESUELVE:**

- I. QUE SE ACOGE EL REQUERIMIENTO DEDUCIDO A LO PRINCIPAL DE FOJAS 1, DECLARÁNDOSE LA INAPLICABILIDAD POR INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 8º, NUMERAL 2º, DE LA LEY 18.101, QUE FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS, EN EL PROCESO ROL**

**C-11.059-2019, SEGUIDO ANTE EL VIGESIMOPRIMER JUZGADO DE LETRAS EN LO CIVIL DE SANTIAGO, EN CONOCIMIENTO DE LA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO BAJO EL ROL N° 9677-2023-CIVIL. OFÍCIESE.**

**II. QUE SE ALZA LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIESE.**

### **DISIDENCIA**

**Acordada con el voto en contra de las Ministras señoras NANCY YÁÑEZ FUENZALIDA, MARÍA PÍA SILVA GALLINATO y CATALINA LAGOS TSCHORNE, quienes estuvieron por rechazar el requerimiento atendidas las siguientes circunstancias:**

#### **I. ANTECEDENTES DE HECHO Y CONFLICTO DE CONSTITUCIONALIDAD**

1°. La sentencia de inaplicabilidad incide en el cuaderno de cumplimiento incidental del fallo definitivo dictado el día 4 de junio de 2019 por medio del cual el 21º Juzgado Civil de Santiago acogió la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas interpuesta por Guillermo Javier Andrade Labrín en contra de Patricio Antonio Navia Leiva, como demandado principal, y de la requirente Josefina Hortensia Aravena Medina, como demandada solidaria, declarando terminado el contrato de arrendamiento y ordenando el pago de rentas adeudadas desde julio de 2018 y las que se devenguen durante el curso del juicio.

En dicho proceso, la requirente presentó un incidente de nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento, acompañando documentación que daría cuenta de que su domicilio, al tiempo del inicio del juicio y hasta la actualidad, es distinto al señalado en la demanda. Indicó que nunca ha pernoctado en el inmueble señalado en la demanda y que se enteró de esta al percibirse del embargo de un inmueble sobre el que tiene derechos.

Dicho incidente fue rechazado por resolución de fecha 8 de junio de 2023, en la que el tribunal, fundándose en el precepto impugnado, señaló lo siguiente: "Vistos y teniendo en consideración solamente lo preceptuado en la Ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, que establece en su artículo 8º una presunción de derecho al señalar: '2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo

Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado', la que establece una presunción de derecho, no ha lugar al incidente por falta de emplazamiento, deducido en lo principal de escrito de fecha 5 de mayo de 2023 folio 44".

En contra de dicha resolución, la requirente presentó recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Santiago y, encontrándose en estado de relación, su tramitación fue suspendida por orden de esta Magistratura.

**2º.** En cuanto al conflicto constitucional planteado, la requirente sostiene que la aplicación del precepto legal impugnado en el caso concreto, al impedir que en su calidad de demandada solidaria pueda probar que no tiene domicilio en el bien arrendado, vulnera los principios de la igualdad ante la ley y del debido proceso.

En síntesis, sostiene que se vulnera el derecho a la igualdad ante la ley al no haberse respetado el principio de bilateralidad de la audiencia, lo que se materializa en el hecho de que nunca tomó conocimiento del juicio llevado en su contra. En relación el debido proceso, indica que la presunción de derecho contemplada en la norma le ha impedido tener conocimiento de la demanda, por cuanto permitió que su notificación se efectuara en el inmueble arrendado, lugar en que la demandada nunca ha tenido su domicilio, afectando con ello su derecho a defensa.

## II. EL NUMERAL 2º DEL ARTÍCULO 8º DE LA LEY N° 18.101

**3º.** El numeral 2º del artículo 8º de la Ley N° 18.101, que se encuentra en el Título III ("De la competencia y del procedimiento) de dicho cuerpo legal, establece una regla especial de notificación para los juicios relativos a contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos estableciendo que, para los efectos de la notificación comprendida en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, se presume de pleno derecho como domicilio del demandado el correspondiente al inmueble arrendado.

Cabe recordar que esta Magistratura ha declarado ya su constitucionalidad en dos sentencias de inaplicabilidad, en las que ha sostenido que "tratándose de una acción que se dirige contra quien detenta la calidad de arrendatario de un predio urbano que tiene una ubicación y dirección precisa, y que, como consecuencia del contrato celebrado, se entrega al arrendatario para que lo goce mientras subsista el contrato, no es algo antojadizo presumir que aquél tendrá su domicilio en el inmueble arrendado, lugar que resulta entonces idóneo para darle a conocer la existencia de una acción judicial derivada de dicho contrato y que se dirige en su contra" (STC 1.368, c. 8º y 2.986, c. 12º).

Reflexionando también en torno a la razonabilidad de la norma, se señaló que la presunción que contempla “no es algo caprichoso, surgido del propósito de perjudicar al arrendatario, sino creada con el objeto de obtener que se establezca la relación procesal en los juicios de arrendamiento, propósito que se dificultaba considerablemente con otras formas de notificación, y que es necesario configurar para que puedan discutirse los intereses y derechos del propietario arrendador (STC 1368, c. 8° y 2.986, c. 12°).

4°. Según lo que expresan los considerandos sexto y séptimo de la sentencia, este requerimiento difiere del Rol N° 2.986, por cuanto en dicha causa se habría declarado la constitucionalidad de la norma atendida la calidad de arrendatario de la requirente, mientras que en ésta la requirente se constituyó como codeudora solidaria en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, la mayoría sostiene que en aquella causa existían dos requirentes, uno de los cuales era -al igual que en el caso concreto que da origen a esta acción- un fiador solidario del contrato de arrendamiento. Más relevante aun es la circunstancia de que en dicha gestión, si bien la notificación de la demanda al codeudor fue efectuada en el inmueble arrendado de conformidad con el artículo 8°, numeral 2, de la Ley N° 18.101, aquel interpuso un incidente de nulidad de lo obrado alegando que en su calidad de fiador y codeudor solidario no le era aplicable la presunción de domicilio, el cual fue acogido por el tribunal de instancia precisamente por haberse notificado en un domicilio distinto al señalado en el contrato de arrendamiento, lo que deja en clara evidencia que la norma admite una interpretación conforme con la Constitución, argumento que será profundizado a continuación.

### III. ARGUMENTOS PARA RECHAZAR EL REQUERIMIENTO

5°. De acuerdo con lo expuesto previamente y con los argumentos vertidos por la parte requirente, pareciera que estos no se dirigen en contra del precepto impugnado, sino más bien se constituyen como reproches a la labor interpretativa efectuada por el juez, para quien la presunción de derecho contemplada en la norma, según la cual se presume como domicilio del demandado el correspondiente al inmueble arrendado aplica para cualquier demandado en un juicio de terminación de arrendamiento, incluyendo por lo tanto al codeudor solidario y fiador, calidad que reviste la requirente en el contrato de arrendamiento que dio origen a la demanda interpuesta en la gestión pendiente.

En efecto, rebatiendo la interpretación del juez, el requerimiento sostiene que “dicha presunción de derecho solo puede alcanzar al arrendatario de un inmueble, NO a un codeudor solidario distinto” (fs. 2), lo que lo lleva a señalar que “Creemos que el fallo es errado, dado que la presunción de derecho contenida en el N° 2 del

artículo 8 de la ley 18.101, a todas luces se refiere al arrendatario del inmueble y no puede hacerse extensiva a un co-deudor solidario" (fs. 8).

6º. Los mismos argumentos son reproducidos en la apelación sobre la que incide la presente acción de inaplicabilidad, la que se funda en que "se interpretó erradamente el derecho al momento de fallar el incidente de nulidad" (fs. 179). En dicho recurso, la requirente alega que "esta presunción a todas luces se refiere al arrendatario de un inmueble, NO a un codeudor solidario distinto (...) Más aun, si se tiene en consideración que en el contrato de arriendo que da origen a esta causa, doña JOSEFINA ARAVENA, quien (presuntamente) suscribe como aval, aparece con un domicilio distinto del arrendatario del inmueble arrendado" (fs. 176).

En la misma línea, refiriéndose al precepto impugnado, arguye también en su apelación que "su alcance y tenor no resulta ser claro, y una interpretación armónica con las demás normas de nuestro ordenamiento jurídico, de acuerdo a la equidad natural y el espíritu de la legislación, acarrean que la norma se refiere solo al arrendatario del inmueble arrendado" (fs. 178).

7º. Esta interpretación es coincidente con la que se halla en la discusión legislativa que dio origen a la Ley N° 21.461, que incorpora la medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece un procedimiento monitorio para el cobro de las rentas de arrendamiento. Durante su tramitación el Senador Chahuán, con el objeto de extender la presunción al avalista, fiador y codeudor solidario, propuso reemplazar el numeral 2 del artículo 8º de la Ley N° 18.101, en los siguientes términos: "Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado y del aval, fiador o codeudor solidario, el que corresponda al inmueble arrendado;".

En la Comisión de Constitución del Senado, en medio de la discusión suscitada antes del rechazo de la indicación, el Senador Araya "consideró inadecuado extender al codeudor solidario o fiador la presunción relativa al domicilio del arrendatario. En este orden, hizo presente que por regla general el domicilio de las referidas personas se establece en los contratos correspondientes. En opinión del señor Senador, en circunstancias que el deudor principal o arrendatario podrá fijar su domicilio en el inmueble objeto del arrendamiento, extender este aspecto al aval, fiador o codeudor solidario sería una medida excesiva". El Senador Galilea, en el mismo sentido, señaló "que siendo la finalidad principal de este proyecto de ley lograr la restitución del inmueble, las garantías de pago deben tratarse en otra instancia. Por tal motivo, arguyó, lo recomendable sería mantener la norma vinculada únicamente al deudor principal". En fin, la Senadora Ebensperger sostuvo que "las obligaciones de los codeudores solidarios, avales y fiadores, deben ser cumplidas conforme a las reglas generales, por lo que deberá practicarse la notificación **en el domicilio señalado en el contrato y no presumirse uno distinto**" (Historia de la Ley N° 21.461, p. 79).

8º. Pese a que uno de los requirentes se constituyó como fiador solidario en el contrato de arrendamiento, la misma línea interpretativa puede advertirse en la aludida sentencia Rol N° 2.986, por cuanto en ella este Tribunal expresó que “la norma impugnada no resulta caprichosa o arbitraria, atendido a que precisamente busca dar certeza respecto de **dónde puede ser notificado el arrendatario de un inmueble**, teniendo presente la naturaleza del conflicto y **la calidad o condición del demandado, arrendatario del predio urbano en el que se le notifica**” (c. 14º).

9º. Tanto el que la requirente haya o no señalado en el contrato de arrendamiento un domicilio distinto al del inmueble arrendado (como habría sucedido también en el caso de la gestión pendiente de estos autos constitucionales), como la determinación del real domicilio de la requirente constituyen, en todo caso, elementos que deben ser ponderados por el juez de fondo, como también lo es la eventual enmienda de la resolución impugnada.

Al efecto, cabe reiterar que no es competencia de este Tribunal Constitucional la revisión de resoluciones judiciales. “La acción de inaplicabilidad es una vía procesal **inidónea para impugnar resoluciones judiciales** de tribunales ordinarios o especiales con la finalidad de revocar, enmendar, revisar, casar, o anular estas; ya que la guarda de la imperio de la ley en el conocimiento, juzgamiento y ejecución de lo juzgado en general y de la sustanciación en particular en las causas civil y criminales corresponde exclusivamente a los tribunales creados por ley a través de las vías procesales previstas en las leyes de enjuiciamiento” (STC N° 493, c. 6º; 3465, c. 10; y, 3318, c. 3º).

10º. Vinculado con el impedimento que pesa sobre esta Magistratura de controlar resoluciones judiciales, se encuentra el principio de interpretación conforme que “obliga al Tribunal Constitucional, en su función de contralor de la constitucionalidad de la ley, a buscar, al menos, alguna interpretación del precepto cuestionado que permita armonizarlo con la Carta Fundamental y sólo en el evento de no ser ello posible, unido a la necesidad de cautelar integralmente la plena vigencia de los principios de supremacía constitucional, igualdad ante la ley y certeza jurídica, resultará procedente y necesaria la declaración de inconstitucionalidad.” (STC 681, c. 8º).

11º. Pues bien, el precepto impugnado, como quedó expuesto en las precedidas consideraciones, admite una interpretación conforme a la Constitución que se desprende tanto de la práctica judicial, que normalmente ordena que la notificación al codeudor solidario de un contrato de arrendamiento se efectúe en el domicilio de este según las regulas generales y no en conformidad con la presunción de derecho contemplada en el precepto impugnado, como también de la discusión de la historia fidedigna de la norma impugnada, en la que se advierte que el legislador entendió que la notificación del codeudor solidario, avalistas y fiadores debe practicarse en el domicilio que señala el contrato y no en el inmueble arrendado.



Entonces, la norma, rectamente interpretada según los hechos de la causa, puede ser nuevamente determinada en su sentido y alcance bajo este examen al resolverse el recurso de apelación interpuesto que constituye la gestión pendiente.

**12°.** Por lo anterior, al no caber la declaración de inaplicabilidad de una norma si la misma admite, correctamente interpretada, una lectura conforme a la Carta Fundamental, a juicio de estos disidentes, el requerimiento debió ser desestimado.

Redactó la sentencia el Ministro señor MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ. La disidencia fue escrita por la Ministra señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

**Rol N° 14.622-23-INA**

0000473  
CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrada por su Presidenta, Ministra señora Daniela Beatriz Marzi Muñoz, y por sus Ministros señora Nancy Adriana Yáñez Fuenzalida, señor José Ignacio Vásquez Márquez, señora María Pía Silva Gallinato, señor Miguel Ángel Fernández González, señora Catalina Adriana Lagos Tschorne, señora Marcela Inés Peredo Rojas y la Suplente de Ministro señora Natalia Marina Muñoz Chiu.

Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora María Angélica Barriga Meza.



5FE61F25-D566-44C5-A663-5DB5654995F1

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada. Su validez puede ser consultada en [www.tribunalconstitucional.cl](http://www.tribunalconstitucional.cl) con el código de verificación indicado bajo el código de barras.