

2025

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 16.367-25 INA

[14 de julio de 2025]

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

SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE PUERTO MONTT
EN EL PROCESO ROL C-1523-2021, SEGUIDO ANTE EL SEGUNDO JUZGADO DE
LETRAS EN LO CIVIL DE PUERTO MONTT

VISTOS:

Que, con fecha 8 de abril de 2025, el Segundo Juzgado de Letras en Lo Civil de Puerto Montt, remite Oficio N° 615, solicitando pronunciamiento respecto de la inaplicabilidad por inconstitucionalidad del artículo 8°, numeral 2), de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para que ello incida en el proceso Rol C-1523-2025, seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt.

Precepto legal cuya aplicación se impugna

El texto del precepto impugnado dispone, en su parte destacada:

“Ley

18.101, que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predio Urbanos



Artículo 8.- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se regirán por las reglas siguientes:

[...]

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 conflicto constitucional sometido al conocimiento y resolución del Tribunal Constitucional.

Como antecedentes de la gestión pendiente, explica el magistrado que entre Inversiones Quetrihue S.A. y Pesquera y Acuicola VitaChile Limitada, se celebró contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle El Teniente N° 100, Parque Industrial, Puerto Montt, empezando a regir el 1° de enero de 2013. En virtud de dicho contrato, la arrendataria se obligó al pago de una renta mensual de \$ 2.000.000, los cuales debían pagarse mensualmente y en forma sucesiva mientras se encuentre vigente el contrato respectivo.

Señala que, con fecha 7 de abril de 2021, la demandante remitió carta certificada de rigor y le comunicó a la demandada la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

No obstante lo anterior y atendido al no pago de ninguna de las rentas de arrendamiento durante toda la vigencia del contrato, Inversiones Quetrihue S.A., con fecha 29 de abril de 2021, interpuso demanda de cobro de todas las rentas adeudadas que se encontraran exigibles al momento de interponer la demanda, cuya suma ascendía a \$ 116.000.000, correspondientes a los periodos que van desde el 7 de julio de 2016 y hasta el 7 de mayo de 2021, más los reajustes e intereses correspondientes de acuerdo al artículo 21 de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

Indica que las notificaciones respectivas se realizaron en el domicilio en donde se encuentra ubicado el inmueble, incluida la notificación personal subsidiaria, en virtud de la presunción de derecho del artículo 8 N° 2) de la mencionada ley.

Asimismo, hace presente que la tramitación del juicio de arrendamiento se realizó en su totalidad en rebeldía del demandado. Y, con fecha 2 de junio de 2022, se dictó sentencia, la que se encuentra firme y ejecutoriada, según certificación de fecha 1° de julio de 2022.



Seguidamente, el Magistrado relata que la parte demandada recién tuvo conocimiento del juicio con fecha 4 de abril de 2024.

Luego, con fecha 10 de abril de dicho año, la parte demandada interpone incidente de nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento. Funda la incidencia en que con fecha 31 de marzo de 2021, la demandante Inversiones Quettrihue S.A. -cuyo Gerente General era, a su vez, el representante legal de la Pesquera y Acuícola VitaChile-, puso fin unilateralmente a la relación comercial existente entre ambas empresas y, en ese contexto, también decidió de forma unilateral impedir el acceso al inmueble objeto del arriendo tanto al representante legal de la demandada como a todo su personal, que hacían uso del inmueble como planta de proceso.

De acuerdo con las piezas acompañadas a la solicitud de inaplicabilidad a fojas 117 se tiene que con fecha 3 de mayo se recibe a prueba el incidente de nulidad, encontrándose suspendida de oficio la tramitación de la causa mediante resolución del Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt, de fecha 8 de abril de 2025.

En cuanto a la presunción de derecho del artículo 8°, N° 2) de la Ley N° 18.101, el magistrado señala que dicha presunción no puede ser obviada por el tribunal y tiene por objeto facilitarle al actor la notificación y emplazamiento efectivo del demandado. La intención del legislador es facilitar y agilizar la diligencia de notificación, haciendo que ésta se practique en un domicilio de uso y/o residencia del demandado.

Indica que, *“tras haber revisado el expediente, los elementos probatorios rendidos por el articulista y establecido su valor probatorio conforme la sana crítica, se puede establecer que, tras haberse removido a Jaime Arredondo de su cargo como Gerente General de la empresa demandante (31 de marzo de 2021), éste no tuvo posterior acceso a las dependencias del inmueble objeto de autos, al haberse impedido el acceso por el propio demandante”* (fojas 3).

De esta forma, el haberse practicado todas las notificaciones en el domicilio al cual de forma intencional el actor impide el acceso al demandado, resulta en que éste nunca podría haber recibido las copias a que se refiere el artículo 40 del Código de Procedimiento Civil, resultando en un abuso del derecho otorgado por la presunción establecida en el artículo impugnado.

En cuanto a los derechos fundamentales que podrían verse conculcados el magistrado sostiene que, en el caso concreto se afecta la garantía del debido proceso del demandado, establecida en el inciso sexto, numeral 3°, del artículo 19, de la Constitución, específicamente en su variante del derecho que tiene toda persona a que la sentencia que ejerza jurisdicción debe fundarse en un proceso previo legalmente tramitado, a través de un procedimiento racional y justo.

En este sentido, enfatiza que la decisión del legislador de establecer una presunción de derecho implica una afectación de la garantía en cuestión, cuando es el arrendador quien haciendo uso de sus atribuciones -legales o fácticas-, impide el acceso del arrendatario al inmueble objeto del contrato, derivando no solo en un incumplimiento contractual, sino en una negación absoluta de la realidad que el legislador pretendió plasmar en la presunción.

Por otra parte, a fojas 4 advierte que podría existir un abuso del derecho procesal contenido en la norma impugnada, en tanto el arrendador que impide el ingreso del arrendatario al inmueble arrendado y luego aprovecha la presunción de derecho para llevar adelante su pretensión respecto de dicho inmueble, estaría excediendo o desviándose del interés protegido por la norma jurídica, a saber, dar celeridad a los procedimientos donde los arrendadores ven perjudicado su patrimonio producto de arrendatarios incumplidores que evitan la notificación judicial.

En conclusión, la disposición legal en el caso concreto, a juicio del tribunal, configura una contravención a los derechos establecidos tanto en el artículo 19 N° 3° de la Constitución, como en el artículo 24 de la Convención Americana de Derechos Humanos; artículo 3 y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, en relación con el artículo 5° de la Carta Fundamental.

Tramitación y observaciones al requerimiento

Por resolución de fecha 11 de abril de 2025 a fojas 174, la Primera Sala de esta Magistratura admitió a trámite el libelo de inaplicabilidad, y por resolución de la misma Sala, fue declarado admisible, con fecha 30 de abril del presente año, a fojas 201.

Conferidos los traslados de fondo a los órganos constitucionales interesados y a las demás partes en la gestión invocada, la Sociedad Pesquera y Acuícola Vitachile Ltda. a fojas 429, suscribió e hizo suyos todos y cada uno de los argumentos expuestos por el magistrado, pues efectivamente, la aplicación del precepto impugnado afecta las garantías constitucionales indicadas.

A fojas 214, en decreto de fecha 27 de mayo de 2025, fueron traídos los autos en relación.

Vista de la causa y acuerdo

En audiencia de Pleno del día 10 de junio de 2025, se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y el alegato del abogado Ernesto Manuel

González Barría, por la parte de Pesquera y acuícola Vitachile Limitada, adoptándose acuerdo con igual fecha, conforme certificación de la señora relatora.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el Juez del Segundo Juzgado Civil de Letras en lo Civil de Puerto Montt ha requerido la inaplicabilidad del artículo 8° 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, según consta en el referido Oficio N° 615, *“(…) el precepto legal en comento, establece una presunción de pleno derecho que no puede ser obviada por este tribunal y tiene por objeto facilitarle al actor la notificación y emplazamiento efectivo del demandado. Por lo cual, la intención del legislador es facilitar y agilizar la diligencia de notificación, haciendo que esta se practique en un domicilio al cual se entendería que sería de uso y/o residencia del demandado”*.

Agrega el mismo Oficio *“(…) Que, tras haber revisado el expediente, los elementos probatorios rendidos por el articulista y establecido su valor probatorio conforme la sana crítica, se puede establecer que, tras haberse removido a don Jaime Arredondo de su cargo como Gerente General de la empresa demandante (con fecha 31 de marzo de 2021), este no tuvo posterior acceso a las dependencias del inmueble objeto de autos, al haberse impedido el acceso por el propio demandante. En consecuencia, el haber practicado todas las notificaciones en el domicilio, al cual de forma intencional el actor impide el acceso al demandado, resulta en que este nunca podría haber recibido las copias que se refiere el artículo 40 del Código de Procedimiento Civil, resultando en un abuso del derecho otorgado por la presunción establecida en el artículo 8 N° 2 de la Ley N° 18.101”*.

1. Origen y evolución del precepto legal

SEGUNDO: Que, el artículo 8° 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, de acuerdo con las reglas generales, pero, en el caso del artículo 44, se practicaba la notificación en la forma indicada en el inciso 2° de dicho artículo, aunque el demandado no se encontrara en el lugar del juicio;

TERCERO: Que, en virtud de la Ley N° 19.866, de 2003, se modificó la forma de notificación referida, 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);

CUARTO: 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 actuando, por ejemplo, en la Ley N° 21.461 que incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento;

2. Jurisprudencia anterior y conflicto constitucional

QUINTO: Que, como sostuvimos en el Rol N° 2.986, donde se rechazó la acción de inaplicabilidad intentada, “(...) *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;

SEXTO: Que, más recientemente, sin embargo, en el Rol N° 14.622 acogimos la inaplicabilidad del artículo 8° N° 2) de la Ley N° 18.101 porque su aplicación, en ese caso, vulneraba lo dispuesto en el artículo 19 N° 3° inciso sexto de la Constitución, por cuanto presumía de derecho que el codeudor había sido notificado en el inmueble arrendado, en circunstancias que había fijado su propio domicilio en el contrato de arrendamiento, por lo que dicha presunción no permitía, razonablemente, sostener que pudo tener oportuno conocimiento de la acción;

SEPTIMO: Que, en esta oportunidad, la cuestión constitucional que se nos pide resolver consiste en determinar si resulta o no contrario a la Carta

Fundamental aplicar la presunción de pleno derecho que establece el artículo 8° N° 2) de la Ley N° 18.101, en circunstancias que, por la actuación del propio arrendador, el arrendatario no habría tenido acceso al inmueble arrendado desde antes de la notificación de la demanda, por lo que esa aplicación lesionaría el derecho a defensa y a un procedimiento racional y justo, dado que no resultaría plausible sostener que pudo tener conocimiento del juicio y, por ende, habría quedado impedido de ejercer su derecho a defensa oportunamente;

3. 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, 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 (...)”.

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 bilateleridad 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, 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 oído, 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 el requerimiento que ha presentado el Juez del Segundo Juzgado de Letras en lo Civil de Puerto Montt.

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 y tampoco compete a esta Magistratura, sino al Juez del Fondo, determinar las circunstancias alegadas en la gestión pendiente que habrían impedido al requirente conocer oportunamente la acción intentada en su contra.



Lo que debemos examinar es si la presunción de derecho que tiene por debidamente emplazado al arrendatario, cuando se lo notifica, por cédula, en el inmueble arrendado, atendidas las circunstancias de este caso que ha relevado el Juez requirente, permite sostener, con suficiente plausibilidad, que el demandado pudo, oportunamente, conocer la acción intentada en su contra y, por ende, ejercer su derecho a defensa;

DECIMOQUINTO: Que, en el marco de las circunstancias que se describen en el Oficio N° 615, con que se ha dado inicio a este proceso constitucional, la presunción de derecho contenida en el artículo 8° N° 2) de la Ley N° 18.101, deja al Juez del Fondo desprovisto de la competencia para examinar, realmente y conforme al mérito del proceso, si el demandado pudo o no tener efectivo conocimiento de la acción dirigida en su contra, pues, cualesquiera sean sus alegaciones y las pruebas que allegue al proceso, indefectiblemente tendrá que aplicar la presunción y desestimar la nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento, de manera que la imposibilidad de desvirtuar la presunción, como ha dicho la Corte de Colombia, impide asegurar el derecho fundamental al debido proceso;

DECIMOSEXTO: Que, así las cosas, la presunción establecida en el aludido artículo 8° N° 2), que debe ser aplicada por el Tribunal de primera instancia, salvo que sea inaplicada, 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 permite al Juez del Fondo dirimir si el demandado estuvo en situación de conocer la acción y, consecuentemente, de ejercer, de manera oportuna, su derecho a defensa.

Y TENIENDO PRESENTE lo preceptuado en el artículo 93, incisos primero, N° 6°, 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:

QUE SE ACOGE EL REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD DEDUCIDO A FOJAS 1, DECLARÁNDOSE LA INAPLICABILIDAD POR INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 8°, N° 2), DE LA LEY 18.101, QUE FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS, EN EL PROCESO ROL N° C-1523-2021, SEGUIDO ANTE EL SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE PUERTO MONTT.



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

1° Que el numeral 2° del artículo 8° 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. 8° y 2.986, c. 12°).

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°).

2° Que, según lo que expresa la sentencia respecto de la cual disentimos, este requerimiento difiere de los desestimatorios, toda vez que los antecedentes presentados por el juez requirente darían cuenta de la necesidad de otorgarle la posibilidad a la parte demandada de acreditar que no estuvo en condiciones de tener conocimiento de la demanda.

3° Que, presentado así los términos del debate, nos parece que este caso no difiere de los previamente desestimados, pues en todos se alegaba por la parte requirente que el precepto impugnado impedía acreditar ante la judicatura de fondo la circunstancia de no haber tomado conocimiento de la demanda. Disentimos del voto de mayoría al tener por acreditados los hechos y antecedentes presentados por el juez del fondo, cuestión que excede el ámbito de la inaplicabilidad por inconstitucionalidad que esta Magistratura debe

analizar. Tales antecedentes fácticos, como se ha afirmado en otras sentencias, no pueden tenerse por verdaderos o falsos, pues corresponde a un análisis de mérito, que es el que realizará el juez del fondo, excediendo, por tanto, del control que corresponde efectuar al Tribunal Constitucional. La acción de inaplicabilidad consiste en un control de Derecho, respecto de normas jurídicas, y no un control fáctico. En este sentido, el Tribunal Constitucional ha resuelto que *“Una controversia de esta naturaleza no puede ser resuelta por este Tribunal, a quien le corresponde un control de normas, de ajuste de éstas con la Constitución, pero no de revisión de asuntos que implican pruebas y valorización de las mismas. Menos si ese asunto es objeto de controversia en el juicio que constituye la gestión pendiente”* (STC rol 1284, c. 3°).

4° Que vinculado con el impedimento que pesa sobre esta Magistratura de valorar antecedentes fácticos, 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. 8°).

5° Que, en línea con lo que ha razonado este Tribunal en sentencias desestimatorias, el legislador bien pudo establecer que las notificaciones a que dan lugar los litigios derivados del contrato de arrendamiento se practiquen, respecto del arrendatario, en el inmueble arrendado. Ello es así porque el contrato de arrendamiento tiene como objeto conceder el goce de la cosa al arrendatario, y al mismo tiempo le impone una serie de obligaciones de cuidado, de modo que es esperable, y hasta exigible, que éste se encuentre en el inmueble, por sí o por interpósita persona. Es esta la *ratio* de la presunción. Ahora bien, la jurisprudencia de los tribunales ordinarios ha ido precisando casos en donde la presunción no tendría cabida por ser contraria a las razones subyacentes que justifican la norma (véase, Corte de Apelaciones de Arica, 19 de diciembre de 2008, rol 524-2008; Corte de Apelaciones de Antofagasta, 03 de junio de 2015, rol 240-2015; Corte de Apelaciones de Concepción, 21 de junio de 2012, rol 72-2012).

6° Que es cierto que la norma de presunción se basa en una generalización razonable y legítimamente justificada: los arrendatarios gozan y cuidan del inmueble. Sin embargo, lo que alega el demandado no es que, siendo arrendatario, no se encontraba en el inmueble. Lo que hace el demandado es negar su calidad de arrendatario al momento de la notificación. En efecto, sostiene que, al habersele puesto término al contrato en forma previa por el arrendador, no cabe notificar la demanda en el inmueble arrendado. Luego,



para el evento de que el juez tenga por verdaderos tales asertos, la discusión no es probatoria, como insinúa la mayoría, sino jurídica: si el artículo 8 N° 2 de la Ley 18.101 se aplica o no a los contratos de arriendos terminados.

7° Que todo lo anterior da cuenta que la determinación de si en la especie se ha incurrido no en un tipo de “fraude procesal”, o si era imposible que el demandado usara y gozara el inmueble, por así impedirlo la demandante, y si tales hipótesis se encuadran genuinamente en la presunción del artículo 8 N° 2 de la Ley 18.101, es una labor privativa del juez del fondo, por tratarse de un ejercicio de apreciación de la prueba, de calificación jurídica, de interpretación legal, y de adjudicación del derecho.

8° Que, en efecto, para el evento de que el juez estime que el demandado ya no era arrendatario del inmueble al momento de la notificación de la demanda, bien puede advertir que desaparece la generalización que justifica la presunción por lo que podría concluir que el caso no se encuentra dentro de la *ratio legis* del precepto impugnado. El problema, ciertamente, no es de inconstitucionalidad, sino de interpretación legal.

9° Que, por lo anterior, al no caber la declaración de inaplicabilidad de una norma si la misma admite una lectura conforme a la Carta Fundamental, a juicio de las disidentes, el requerimiento debió ser desestimado.

Redactó la sentencia el Ministro señor MIGUEL ANGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ y la disidencia, la Ministra señora NANCY YÁÑEZ FUENZALIDA.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

Rol N° 16.367-25 INA.

Daniela Beatriz Marzi Muñoz
Fecha: 14/07/2025



María Pía Silva Gallinato
Fecha: 15/07/2025

Miguel Angel Fernández González
Fecha: 15/07/2025

Raúl Eduardo Mera Muñoz
Fecha: 14/07/2025

Catalina Adriana Lagos Tschorne
Fecha: 14/07/2025

Héctor Antonio Mery Romero
Fecha: 14/07/2025

Marcela Inés Peredo Rojas
Fecha: 14/07/2025

Alejandra Precht Rorris
Fecha: 17/07/2025

Mario René Gómez Montoya
Fecha: 14/07/2025

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, señora María Pía Silva Gallinato, señor Miguel Ángel Fernández González, señor Raúl Eduardo Mera Muñoz, señora Catalina Adriana Lagos Tschorne, señor Héctor Mery Romero, señora Marcela Inés Peredo Rojas, señora Alejandra Precht Rorris y señor Mario René Gómez Montoya.

Autoriza el Secretario (S) del Tribunal Constitucional, señor Sebastián López Magnasco.

Sebastián Andrés López Magnasco
Fecha: 18/07/2025



8BEDE0E8-F093-4CEB-9A0B-860D06775101

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada. Su validez puede ser consultada en www.tribunalconstitucional.cl con el código de verificación indicado bajo el código de barras.