



“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 que en el marco del contrato de arrendamiento celebrado entre [REDACTED] y [REDACTED] ésta, ante la imposibilidad de continuar cumpliendo el contrato, informó al arrendador, por medio de carta certificada enviada a través del Notario, que ejercería la facultad contractual de poner término anticipado a dicho contrato, comunicándole que el día 31 de mayo de 2024 haría abandono del inmueble.

En efecto, hace presente que las partes del contrato de arrendamiento pactaron, en la cláusula segunda, del contrato denominado “*Modificación y Cesión de Contrato de Arrendamiento*”, de fecha 11 de abril de 2023, que el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato, en cualquier momento y de forma unilateral, debiendo comunicar dicha voluntad a través de una carta certificada enviada por un Notario Público. Indica que la demandada dio cumplimiento a lo pactado y envió dicha comunicación al arrendador, cumpliendo los demás requisitos legales, esto es, haciendo entrega del inmueble al arrendador a través de la puesta en disposición de las llaves del inmueble de manera ficta, a través de un Notario Público.

Sin embargo, con fecha 08 de noviembre de 2024, es decir, más de seis meses después del término del contrato y devolución del inmueble, el arrendador demandó judicialmente el término del contrato ante el Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Coquimbo, solicitando la restitución del inmueble arrendado y el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas hasta



la fecha de la restitución efectiva del inmueble más una indemnización de perjuicios derivados de los daños provocados en el inmueble.

Señala que la demandada solo tuvo noticias de la demanda presentada en su contra el día 07 de diciembre de 2024, por lo que con fecha 13 del mismo mes, solicitó la nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento, incidente que fue rechazado por el tribunal con fecha 3 de febrero de 2025, en virtud de la presunción de derecho del artículo 8°, numeral 2), de la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

Dicha sentencia fue apelada por [REDACTED] y actualmente se encuentra pendiente de admisibilidad ante la Corte de Apelaciones de La Serena, según las piezas allegadas al expediente a fojas 285.

Como conflicto constitucional, alega que la aplicación del precepto legal impugnado vulnera la garantía del debido proceso, al no respetarse el estándar mínimo de racionalidad y justicia establecido por la Constitución Política de la República en su artículo 19, N° 3, inciso sexto, toda vez que la demandada fue notificada en un domicilio que, a la época de la notificación, ya no correspondía, por lo que no tuvo conocimiento oportuno de la acción presentada en su contra, siendo privada del derecho de comparecer al juicio y de ejercer su derecho a defensa.

En efecto, explica que con la modificación introducida al número 2, del artículo 8°, de la Ley 18.101 se pretendía establecer una presunción de derecho respecto del demandado que se ocultaba, evitando la problemática de la notificación de la demanda. Sin embargo, no se consideró a aquellos arrendatarios diligentes, que producto de las circunstancias y sin tener el ánimo de evadir sus responsabilidades, dejaban de tener su domicilio en el inmueble arrendado e informaban de esto por escrito al arrendador.

En el caso concreto, dicha presunción ha permitido que la demandada sea notificada por cédula en un inmueble que ya no correspondía a su domicilio, por cuanto a la fecha de la notificación de la demanda ya se había hecho restitución del inmueble al arrendador, por lo que la propiedad se encontraba desocupada y sin moradores, lo cual fue certificado por el ministro de fe e informado por carta certificada notarial al demandante con más de 6 meses de antelación a la presentación de la demanda. De este modo, la norma impugnada, *“menoscaba el derecho a un debido proceso, y uno de sus componentes esenciales, esto es, el derecho a ser oído y a presentar sus descargos, antecedentes y pruebas pertinentes”* (fojas 18).

Tramitación y observaciones al requerimiento



Por resolución de fecha 19 de marzo de 2025 a fojas 147, la Segunda Sala de esta Magistratura admitió a trámite el libelo de inaplicabilidad, ordenando además la suspensión del procedimiento; y por resolución de la misma Sala, fue declarado admisible, con fecha 10 de abril del presente año a fojas 319.

Conferidos los traslados de fondo a los órganos constitucionales interesados y a las demás partes en la gestión invocada, no se formularon observaciones.

A fojas 330, en decreto de fecha 12 de mayo de 2025, fueron traídos los autos en relación.

Vista de la causa y acuerdo

En audiencia de Pleno del día 03 de junio de 2025, se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y el alegato del abogado Matías Jarpa Fernández, por la parte requirente, adoptándose acuerdo con igual fecha, conforme certificación de la señora relatora.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: La requirente explica que don Carlos Renato Olivares Maya y don Óscar Gonzalo Olivares Maya, ambos por sí y en representación de [REDACTED] contrataron con [REDACTED] con fecha 11 de abril de 2023, mediante instrumento suscrito en la Notaría de don Patricio Andrés Gutiérrez Gajardo, el arrendamiento del inmueble ubicado en calle Aldunate 1458, comuna y ciudad de Coquimbo. Ese bien raíz fue entregado por el arrendador exclusivamente para que pudiese destinarse a la instalación de un local comercial, lo cual quedó expresamente establecido en el contrato. En ese inmueble, la arrendataria realizaba operaciones comerciales propias de su giro mediante el funcionamiento de una tienda [REDACTED]

Argumenta que en mayo de 2024, y aduciendo la imposibilidad de continuar el contrato debido a las pérdidas constantes que generaba el funcionamiento de la tienda [REDACTED] que se ubicaba en el inmueble arrendado, habría informado a su contraparte, por medio de carta certificada enviada a través del Notario don Iván Torrealba Acevedo, que ejercería la facultad contractual de poner término anticipado al contrato, comunicándole que el día 31 de mayo de 2024 haría abandono del inmueble. No obstante lo expuesto, con fecha 08 de noviembre de 2024, el arrendador demandó judicialmente el término del contrato de arrendamiento ante el Primer Juzgado de Letras de



Coquimbo, en los autos C-2617-2024, solicitando la restitución del inmueble arrendado y el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas hasta la fecha de la restitución efectiva del inmueble, todo más una indemnización de perjuicios derivados de los daños provocados en el inmueble. La demanda fue proveída el 12 de noviembre de 2024, efectuándose búsquedas para notificar la demanda y practicar el primer requerimiento de pago en el inmueble por el receptor don Patricio Robinson Díaz Herrera los días 18 y 19 de noviembre de 2024, no obstante a haber constancia de no haber un contrato vigente. El mismo día 19 de noviembre de 2024 se practicó en el inmueble la notificación por cédula de la demanda al representante legal de la arrendataria don Adilson Fuentes.

SEGUNDO: Que, luego de realizado el comparendo de segundo requerimiento de pago, contestación, conciliación y prueba, llevado a cabo en rebeldía del demandado [REDACTED] este último presentó un escrito cuyo segundo otrosí del escrito de folio 15, con fecha 13 de diciembre de 2024, contiene una solicitud incidental de nulidad procesal por falta de emplazamiento. Explica que el 22 de octubre de 2024 solicitó la apertura de Procedimiento Concursal de Reorganización Judicial, en conformidad a lo dispuesto en los artículos 54 y siguientes de la Ley N° 20.720 de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas, radicándose dicha gestión ante el 1° Juzgado Civil de Santiago, rol C-19050-2024, caratulados “[REDACTED] [REDACTED] En esos autos, por resolución de fecha 08 de noviembre de 2024, se dio inicio a un procedimiento concursal de reorganización de conformidad al capítulo III de la Ley N° 20.720, designando como Veedora Titular a doña Daniela Elena Camus Astorquiza.

En los autos de la gestión pendiente, la requirente enfatiza que la notificación y requerimientos de pago que dieron inicio al proceso no se encuentran efectuados de conformidad a lo prescrito en la legislación procesal, dado que la certificación estampada por el receptor judicial se basaría en hechos erróneos.

TERCERO: Que esta Judicatura Constitucional ha dicho en sentencias previas que el procedimiento legal debe ser racional y justo. *“Racional para configurar un proceso lógico y carente de arbitrariedad. Y justo para orientarlo a un sentido que cautele los derechos fundamentales de los participantes en un proceso. De ahí se establece la necesidad, entre otros elementos, de un juez imparcial, normas que eviten la indefensión, con derecho a presentar e impugnar pruebas, que exista una resolución de fondo, motivada y pública, susceptible de revisión por un tribunal superior y generadora de la intangibilidad necesaria que garantice la seguridad y certeza jurídica propias del Estado de Derecho”.* (STC



1838, c. 10) (En el mismo sentido STC 2204, c. 9, STC 2259, c. 9, STC 2452, cc. 12 a 15).

CUARTO: Que es pacífico ante la jurisprudencia constitucional y la doctrina que el emplazamiento es un componente del racional y justo procedimiento. En COMUNIDAD INDÍGENA DE HOSPICIO con DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS: recurso de casación en el fondo, rol nro. 84165-2023, la Corte Suprema ha dicho que:

... el emplazamiento, está constituido por la notificación de la demanda y el transcurso del plazo para que el demandado comparezca al tribunal con el propósito de enfrentar las pretensiones formuladas en su contra, haciendo valer sus derechos, oponiendo las excepciones y/o defensas que estime conveniente formular. Lo importante es que con el emplazamiento de las partes queda constituida la relación procesal intra proceso, que determina la obligación del tribunal a emitir su pronunciamiento y de las partes a cumplir la sentencia;

...

En efecto, como se dijo, el emplazamiento está previsto no sólo como una garantía para el demandado, sino que también para el actor, puesto que desde su ocurrencia, se traba la relación procesal, quedando vinculadas las partes a la decisión jurisdiccional, la que debe resolver el conflicto sometido a su conocimiento en virtud del principio de inexcusabilidad.

Lo anterior es relevante, toda vez que, de los antecedentes del proceso, fluye que, los sentenciadores han negado el emplazamiento del actual titular de los derechos de aprovechamiento de aguas cuya regularización se pretende.

Que, en estas condiciones, la sentencia recurrida no se ha pronunciado en forma legal, incurriendo en la causal de casación del artículo 768 N° 9 del Código de Procedimiento Civil al haberse faltado a algún trámite o diligencia declarados esenciales por la ley o a cualquier otro requisito por cuyo defecto las leyes prevengan expresamente que hay nulidad, en relación al artículo 795 N° 1 del mismo cuerpo normativo que establece que son trámites o diligencias esenciales el emplazamiento de las partes, el que en la especie ha sido desconocido.

El debido emplazamiento permite al demandado comparecer y ejercer, del modo y en la forma que prescribe la ley, el derecho a defensa en juicio.

QUINTO: Que la notificación de una demanda busca poner en conocimiento del demandado la existencia de una acción que se dirige contra él. Es de competencia del legislador establecer el modo de hacerlo, pues la Constitución, por cierto, no contiene reglas específicas o particulares sobre la materia. En consecuencia, puede el legislador, en ejercicio de su competencia, fijar el modo de notificar a una persona de una demanda, para lo cual es aceptable que tenga en cuenta la naturaleza del conflicto que ha dado origen a la demanda y los datos relativos a la persona a quien se busca notificar (STC 1994-11; 2053-11; 2166-12; 2371-12; 2372-12; 2888-15). Tal potestad reconoce, como limitaciones razonables, dos condiciones constitucionales: la racionalidad y la justicia.

SEXTO: Que la historia del artículo 8° de la Ley N° 18.101 da cuenta de la finalidad tenida a la vista por el legislador al momento de establecerla. Recientemente, en la STC Rol N° 16.367-25, esta Magistratura sostuvo:

“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”.*

SÉPTIMO: Que las reflexiones anteriores nos permiten examinar la protesta del requirente contra el precepto legal cuestionado, en cuya virtud la notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. La norma impugnada ordena además que 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.

Sobre la primera parte del precepto que se viene cuestionando, de lo que nos haremos cargo en este motivo, cabe hacer presente que la notificación de la querrela de amparo se practicará en conformidad a lo que dispone el Título VI del Libro I del Código de Procedimiento Civil; pero en el caso del artículo 44 se hará la notificación en la forma indicada en el inciso 2° de dicho artículo, aunque el querrellado no se encuentre en el lugar del juicio. En estos casos, el precepto legal dispone que, si el querrellado no se ha hecho parte en primera instancia antes del pronunciamiento de la sentencia definitiva, se pondrá ésta en conocimiento del defensor de ausentes, quien podrá deducir y seguir los recursos a que haya lugar.

Dado entonces que la propia ley a la que se remite el precepto cuestionado prevé un mecanismo que impide la indefensión y, por tanto, el perjuicio constitucional reclamado, no se vislumbra que en este caso nos encontramos ante una afectación al debido proceso y el derecho a defensa que impida a la requirente ejercer sus derechos en plenitud en el marco del procedimiento en el cual se libraron las resoluciones que ha cuestionado. Y, en este caso, el ejercicio de la defensa puede ser acometido tanto por ella misma como por el defensor de ausentes que debe forzosamente comparecer en procesos de esta clase. De esta manera, el modo de poner el libelo pretensor en conocimiento del demandado no produce la vulnerabilidad procesal e imposibilidad de defensa que denuncia el requerimiento.

OCTAVO: Que, en torno a la presunción de derecho -de pleno derecho- que recae sobre el domicilio del demandado correspondiente al inmueble



arrendado, tenemos en cuenta de modo particular en la gestión pendiente que quien comparece en estos autos como requirente es el arrendatario, contratante principal y ocupante del inmueble objeto de la convención. Si además tenemos en cuenta que el destino de la propiedad situada en calle Aldunate 1458, comuna y ciudad de Coquimbo, fue servir exclusivamente para la instalación de un local comercial, para desarrollar actividades propias del giro comercial del requirente, no atenta contra la racionalidad y la justicia el precepto legal que tiene por cierto, sin admitir pruebas en contrario, que el arrendatario se encuentra en el lugar del juicio.

Por lo demás, es necesario recalcar que la ley no presume de derecho ni la notificación ni el emplazamiento, conceptos más jurídicos que fácticos. Lo que el legislador supone como un hecho imposible de disputar es una mera circunstancia material: que el domicilio del demandado es el propio inmueble arrendado.

Por las razones antedichas, sostenemos que no existe en abstracto una contradicción entre el texto del precepto legal impugnado y la Constitución. Ya lo ha resuelto así esta Magistratura Constitucional en el Rol N° 2.986, que rechazó una acción de inaplicabilidad intentada contra el mismo precepto legal, por cuanto “(...) *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.

NOVENO: Que no resulta posible para esta Judicatura, llamada a ponderar la posible aplicación de un precepto legal cuestionado en la gestión judicial pendiente, soslayar o desentenderse de las alegaciones formuladas por la requirente en el juicio sumario especial de arrendamiento rol C-2617-2024, seguido ante el Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Coquimbo, en actual apelación ante la Corte de Apelaciones de La Serena, rol 248-2025 (Civil). En efecto, no resulta fácil de comprender que ante la judicatura civil, [REDACTED] alegue trasgresiones legales e infracciones procesales que, sostiene, deben provocar la invalidación de los actos de notificación, conforme a lo prescrito por los artículos 80 y 83 del Código de Procedimiento Civil, y, a la vez, argumente que el artículo 8°, numeral 2), de la Ley N° 18.101, que se remite a los artículos 44 y 553 del Estatuto Procesal Civil, es contrario a la Carta Fundamental.

De este modo, tampoco se divisa cómo, en los autos que constituyen la gestión pendiente, el precepto legal cuestionado pueda producir efectos



contrarios a la Constitución, perjudiciales para ella, si lo que alega en la causa de base es la infracción de las formas legales de la notificación. Valga precisar que, en referencia a estas últimas, esta judicatura constitucional carece de competencia, la que ha sido entregada por el legislador procesal orgánico a la justicia ordinaria.

DÉCIMO: Que, por las razones que se han señalado en los motivos precedentes, la acción constitucional propuesta a fojas 1 por la actora se desestimarán en su integridad.

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:

1) QUE SE RECHAZA EL REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD DEDUCIDO A FOJAS 1, EN TODAS SUS PARTES.

2) QUE SE DEJA SIN EFECTO LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA. OFÍCIASE AL EFECTO.

3) QUE NO SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUIRENTE, POR ESTIMARSE QUE TUVO MOTIVO PLAUSIBLE PARA LITIGAR

Redactó la sentencia el Ministro señor HÉCTOR MERY ROMERO.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

Rol N° 16.263-25 INA.

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 del Tribunal Constitucional, señor Sebastián López Magnasco.



8F7E0624-EE4A-48B2-9C53-AF39FF02781C

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.