

0000001

UNO

LO PRINCIPAL: Requerimiento de inaplicabilidad del artículo 7 de la Ley N° 18.101

PRIMER OTROSÍ: Certificación de Gestión Pendiente

SEGUNDO OTROSÍ: Suspensión de la gestión pendiente

TERCER OTROSÍ: Antecedentes

CUARTO OTROSÍ: Se tenga presente poder y correos electrónicos



EXCMO. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Juan Andrés Barrientos Soto, Abogado, con domicilio registrado en este Alto Tribunal Constitucional, y en representación de don Christian Edgardo Norambuena Goch, RUT: 7.044.630-8, domiciliado en Los Capitanes N° 1424, Dpto 201, Comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago, al Excmo. Tribunal Constitucional respetuosamente digo:

En conformidad con el artículo 93 N° 6 de nuestra Constitución Política, y disposiciones pertinentes de la Ley N° 17.997, solicitamos la inaplicabilidad del artículo 7 de la Ley N° 18.101 de Arrendamiento de Bienes Urbanos, en la gestión pendiente Causa Rol N° 10.101-2025 del 28° Juzgado Civil de Santiago, en actual apelación de sentencia ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago Rol 666-2026, toda vez la aplicación de dichas disposiciones impugnadas vulneran garantías constitucionales en contra de mi representado como: i) el debido proceso, ii) derecho de propiedad, y, iii) no afectación de garantías constitucionales en su esencia, tal como pasaremos a describir con fundamentos y antecedentes judiciales.

Primero: El artículo 7 de la Ley N° 18.101 Sobre Arredamiento del Predios Urbanos, ha sido creado por el legislador para dar protección a los “propietarios de bienes raíces dados en arrendamiento, de manera que puedan recuperarlos de arrendatarios negligentes en el cuidado del inmueble o en el pago de sus compromisos contractuales”.



Segundo: En la especie, mi representado había arrendado el inmueble de marras el 11 de junio de 2014, en una suma mensual de \$253.968.-lo cual se garantizó en un contrato de arriendo en dicho mes y año.

Tercero: Todo marchaba bien, hasta que el arrendador y demandante en la gestión pendiente, decide venderlo y transferirlo a una empresa comercial el 01 de octubre de 2021, sin informar de aquella transferencia a mi representado.

Cuarto: Así las cosas, el contrato de arrendamiento expiró el 01-10-2021 cuando el arrendador vendió y transfirió el inmueble a una empresa de inversiones, con lo cual caducó la Ley N° 18.101 entre las partes, ya que el arrendador había dejado de ser propietario, requisito de la esencia para aplicar la Ley N° 18.101.

Quinto: A contar del 01-10-2021 el único dueño del inmueble pasó a ser el Holding Ganesha y Narasinja Ltda, todo lo cual obra detalladamente en la gestión pendiente. Sin embargo, ésta empresa nunca suscribió con mi representado un contrato de arrendamiento, ocasionándose con ello, un comodato precario entre la Empresa y mi representado.

Sexto: El abuso se produce cuando el ex propietario del inmueble arrendado -sin informar que ya había vendido y transferido el departamento a la empresa Ganesha Ltda- comienza a cobrarle a mi representado una suma de \$500.000 mensuales bajo la amenaza de sacarlo a la calle con todo su grupo familiar.

Séptimo: Así las cosas, desde octubre de 2021 al año 2025 mi representado le entregó \$19.500.000.- al demandante en la gestión pendiente, con lo cual tendría cubiertos los arriendos hasta el mes de noviembre de 2027.

Octavo: El problema surge cuando el demandante en la gestión pendiente, realizando una duplicidad de demandas -tanto en el 22 JC de Santiago Rol 1847-2025, y en el 28 JC de Santiago Rol 10110-2025- se genera cosa juzgada en la primera a favor de mi representado, y una sentencia a favor del demandante en la gestión pendiente, y ello desencadena una sentencia injusta que no cumple con las reglas del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, en la cual se le exige a mi representado pagar una suma cercana a \$16.000.000.- más la entrega del inmueble arrendado, en circunstancias que mi representado ya le había pagado al actor no dueño una suma de \$19.500.000.- para ocupar el departamento hasta noviembre de 2027, no existe contrato entre las partes, y entre la empresa propietaria con mi representado existe comodato precario. Así las cosas, no procede aplicar el artículo 7 de la Ley N° 18.101 en la gestión pendiente, por carecer entre las partes un contrato de arriendo vigente.

Noveno: La sentencia viciada se encuentra en apelación ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la cual está pendiente de resolución, y el requerimiento de inaplicabilidad del precepto legal impugnado de inaplicabilidad resultará ser decisiva en la gestión pendiente, por cuanto evitará que mi representado entregue 16 millones más de los ya casi 20 millones pagados al actor no dueño, que se respeten las excepciones de cosa juzgada y litis pendencia que existe entre las partes, y se respete el comodato precario que existe entre la empresa dueña del inmueble con mi representado.

Décimo: El artículo 7 de la Ley N° 18.101 es aplicable cuando existe un vínculo contractual entre un propietario que da en arrendamiento un inmueble con un ocupante que acepta el arriendo y no se cumplen los compromisos contractuales imputables al segundo. Estos requisitos no se cumplen en la gestión pendiente, ya que el demandante no es propietario, no existe contrato entre las partes, y el no dueño ha recibido de mi representado una suma de \$19.500.000 por ocupar el inmueble hasta noviembre de 2027, existe un comodato precario que se rige por otras disposiciones legales, y el actor no dueño de manera muy hábil logró duplicar la demanda para que el juez del 28 JC de Santiago le pudiera acoger a trámite la demanda cuando ya había cosa juzgada y litis pendencia con anterioridad a la gestión pendiente de resolución.

Décimo Primero: De lo expuesto se puede inferir que la aplicación del artículo 7 de la Ley N° 18.101 en la gestión pendiente causarán serias lesiones a los derechos constitucionales y humanos de mi representado que ya ha desembolsado \$19.500.000 para ocupar el departamento hasta noviembre de 2027, a saber:

El debido proceso del artículo 19 N° 3 de nuestra Constitución, ya que al aplicarse el precepto legal impugnado, se estará validando demandar civilmente sin cumplir las exigencias fijadas por el legislador sobre notificación de la demanda, revisión de excepciones, valoración de pruebas, y finalmente sentencia válida en los términos del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

El derecho de propiedad sobre toda clase de bienes -sean corporales o incorporales, señaladas en el artículo 19 N° 24 del Código Político Chileno, ya que al aplicarse el precepto legal impugnado en la gestión pendiente se estaría validando el enriquecimiento indebido de una persona no dueña que ya recibió \$19.500.000.- por el derecho de uso y habitación de un inmueble, y que en la gestión pendiente busca otros \$16.000.000.- más sin tener contrato que justifique esa suma adicional.

El derecho a no ser vulnerado en el ejercicio de los derechos en su esencia del artículo 19 N° 26 de nuestra Carta Política vigente, se vería vulnerada con la aplicación del precepto legal impugnado, ya que dejaría imposibilitado a mi representado la existencia de cosa juzgada y litis pendencia que existe entre las partes de la gestión pendiente. La aplicación de las normas impugnadas validaría la ejecución de sentencias contra las normas del debido proceso establecidas en el Estatuto de Procedimiento Civil.

Décimo Segundo: A mayor abundamiento solicitamos la inaplicabilidad del artículo 7 de la Ley N° 18.101 en la gestión pendiente porque vulnera el debido proceso exigido por los artículo 19 N° 3 inciso 6 que dispone que toda sentencia debe ser resultado de un proceso legalmente tramitado, y ha quedado demostrado que al no haberse notificado legalmente la demanda, era imposible que mi representado pudiera defenderse, presentar argumentos, pruebas, certificaciones, todo lo cual desencadenó una sentencia que sólo acogió lo pedido por el actor, en total desmedro de los derechos de mi representado.

Décimo Tercero: La aplicación del precepto legal impugnado en la gestión pendiente vulnera el derecho de propiedad del artículo 19 N° 24 de nuestra Constitución, por cuanto le priva a mi representado todos los derechos de uso y habitación adquiridos con el pago de \$19.500.000 que le realizó al demandante en la gestión pendiente.

Décimo Cuarto: La aplicación del precepto legal impugnado en la gestión pendiente vulnera la garantía de que los preceptos Constitucionales no se verán afectados en su esencia, lo cual claramente ocurrirá si se aplican los preceptos impugnados, por cuanto se le estarían dando facultades a una persona no dueña, para que de en arrendamiento propiedades ajenas sin estar facultada para ello, y pueda cobrar lo que se le plazca en directo perjuicio de un arrendatario de buena fe.

Décimo Quinto: En cuanto al derecho invocado, el artículo 93 numero 6 de la Constitución Política le entrega facultades exclusivas a este Excmo. Tribunal Constitucional para que pueda verificar el cumplimiento de las exigencias legales para admitirlo a tramitación por la afectación que produce la aplicación de la ley impugnada en la gestión pendiente y ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago Rol 666-2026.

Décimo Sexto: La Ley N° 17.997 exige la existencia de una gestión pendiente en un tribunal de la República, lo cual ocurre en la I. Corte de Apelaciones de Santiago Rol 666-2026. Además, que la parte requirente tenga legitimación activa, lo cual se encuentra acreditado con el certificado de gestión pendiente. Otro requisito es que la decisión de esta Alta Magistratura Constitucional incida en la gestión pendiente, lo cual claramente incidirá, por cuanto al inaplicarse el artículo 7 de la Ley N° 18.101 entre las partes de la gestión pendiente, se generará el restablecimiento de los derechos constitucionales de mi representado, y dejará a salvo los derechos del verdadero y único dueño del inmueble de marras para contratar con mi representado o simplemente para pedir la restitución del inmueble respetándose los pagos anticipados ya efectuados por mi representado, y se evitará enriquecer doblemente a un actor no dueño que ya había perdido esta acción en el 22 JC de Santiago Rol 1847-2025.

POR TANTO, con el mérito de los expuesto, disposiciones legales citadas, y antecedentes que se acompañan, **RUEGO AL EXCMO. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL** se sirva tener por presentado un requerimiento de inaplicabilidad del artículo 7 de la Ley N° 18.101 en la gestión pendiente Rol 10110-2025 del 28 JC de Santiago en actual Apelación Rol 666-2026 de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, y hacer lugar a las siguientes peticiones concretas:

1. Se acoja a trámite el requirimiento de inaplicabilidad
2. Se acoja la suspensión de la gestión pendiente tanto en el 28 JC de Santiago Rol 10.110-2025, como en la I. Corte de Apelaciones de Santiago Rol 666-2026, hasta la completa tramitación del presente requerimiento.

PRIMERO OTROSÍ: Acompaño a S.S.Excma el certificado de gestión pendiente de ambos tribunales.

SEGUNDO OTROSÍ: Solicito a S.S.Excma, notificar la suspensión de la gestión pendiente tanto en el 28 JC de Santiago Rol 10.110-2025, como en la I. Corte de Apelaciones de Santiago Rol 666-2026, hasta la completa tramitación del presente requerimiento.

TERCERO OTROSÍ: Acompaño los siguientes antecedentes pertinentes a este requerimiento:

1. Certificado de gestion pendiente 28° JC de Santiago, Rol 10.110-2025
2. Certificado de gestión pendiente de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago Rol N° 666-2026
3. Mandato judicial

0000007

SIETE

CUARTO OTROSÍ: Ruego a S.S. Excma se sirva tener presente que en mi calidad de abogado habilitado con mandato judicial vigente, con firma electrónica avanzada, actuaré en estos asuntos hasta su total tramitación, señalando como correo electrónico validos para las notificaciones los siguientes:

Juan Andrés Barrientos Soto, Abogado, gestionjurdicaddhh@gmail.com

Christian Norambuena Goch, sofiaerrazurizgroup@gmail.com

Juan Andrés Barrientos Soto

Abogado