

2026

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 16.775-25 INA

[23 de abril de 2026]

REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR
INCONSTITUCIONALIDAD RESPECTO DEL ARTÍCULO 8º,
NUMERAL 2) DE LA LEY Nº 18.101, QUE FIJA NORMAS
ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

INVERSIONES SANTA ELISA SPA

EN EL PROCESO ROL C-11094-2024, SEGUIDO ANTE EL VIGÉSIMO OCTAVO
JUZGADO DE LETRAS EN LO CIVIL DE SANTIAGO

VISTOS:

Que, con fecha 12 de agosto de 2025, Inversiones Santa Elisa SpA (ex Inversiones Santa Elisa Limitada) acciona de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto del artículo 8º numeral 2) de la Ley Nº 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para que ello incida en el proceso Rol C-11094-2024, seguido ante el Vigésimo Octavo Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.

Precepto legal cuya aplicación se impugna

El texto del precepto impugnado dispone:

“Ley Nº 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos

Artículo 8.-

[...]



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

Como antecedentes de la gestión pendiente explica que ante el Vigésimo Octavo Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago Inversiones Santa Elisa SpA. (ex S.A.) presentó una demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y en subsidio de desahucio en su contra respecto de seis propiedades. Indica que en el contrato respectivo, el demandante a su elección fijó como domicilio el correspondiente a uno de los inmuebles arrendados, ubicado en calle Huérfanos N° 1555, Departamento N° 1809, comuna de Santiago.

Refiere que la demanda fue notificada en dicho domicilio, y conforme la certificación del receptor judicial de fecha 26 de julio de 2024, el inmueble se encontraba desocupado, por lo que no tomó conocimiento de la demanda. Además, hace presente que el inmueble se encontraba subarrendado por escritura pública.

Asimismo, señala que dicha certificación sirvió para que el demandante solicite la restitución de la propiedad, lo que en efecto ocurrió con fecha 21 de agosto del año 2024.

Refiere que el juicio se desarrolló en rebeldía de la parte demandada, realizándose la audiencia de contestación, conciliación y prueba el día 04 de septiembre de 2024, citándose a las partes a oír sentencia con esa misma fecha. Con fecha 05 de noviembre de dicho año el Vigésimo Octavo Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago dictó la sentencia definitiva, notificándose su cumplimiento incidental con fecha 23 de abril de 2025 en el mismo domicilio en el que se notificó la demanda.

Frente a dicha situación, con fecha 17 de junio de 2025 promovió incidente de nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 80 del Código de Procedimiento Civil, constituyendo la gestión pendiente en el presente caso.

Al fundamentar el **conflicto constitucional**, alega que la aplicación del precepto impugnado vulnera el artículo 19, numerales 3, y 24, de la Constitución; y artículos 3 y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y



Políticos; 8.1, de la Convención Americana de Derechos Humanos, en relación con el artículo 5°, de la Carta Fundamental.

Señala que la decisión del legislador de establecer una presunción de derecho implica una afectación del procedimiento racional y justo, existiendo, además, un abuso del derecho procesal respecto del arrendador que impide que el arrendatario tome conocimiento de la existencia del juicio, aprovechando dicha presunción de derecho para llevar adelante su pretensión respecto del inmueble arrendado, excediendo o desviándose del interés protegido por la norma jurídica, esto es, dar celeridad a los procedimientos donde los arrendadores ven perjudicado su patrimonio producto de arrendatarios incumplidores que evitan la notificación judicial.

Agrega que 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.

Tramitación y observaciones al requerimiento

Por resolución de fecha 29 de agosto de 2025, el requerimiento fue acogido a trámite por la Primera Sala de esta Magistratura, ordenando, asimismo, la suspensión del procedimiento. Y, a fojas 266, la referida Sala declaró su admisibilidad.

Conferidos los traslados de fondo a los órganos constitucionales interesados y a las demás partes en la gestión invocada, la requerida formuló observaciones solicitando el rechazo del requerimiento, atendido a que la aplicación del artículo 8° N° 2, de la Ley N°18.101 no implica, ni en abstracto ni en el caso concreto, vulneración del debido proceso, pues la presunción de domicilio del arrendatario responde a criterios de razonabilidad, certeza y eficiencia procesal plenamente compatibles con el artículo 19 N° 3 de la Carta Fundamental.

Sostiene que en el presente caso no se afecta el derecho de defensa, pues la arrendataria tomó conocimiento efectivo del juicio civil desde sus primeras actuaciones. En efecto, apenas un día después de practicada la notificación en el inmueble arrendado conforme al artículo 8 N° 2 de la Ley 18.101, su representante doña Ivon Machuca Alcalde suscribió un contrato de subarriendo con su cónyuge respecto de dicho inmueble, lo que revela que la requirente mantenía control material sobre el inmueble y pleno conocimiento



de las gestiones judiciales que pesaban sobre él, por lo que a su juicio, no se configura una situación de indefensión, sino el uso estratégico de los mecanismos procesales disponibles, lo cual descarta la existencia de una vulneración al artículo 19 N° 3 de la Constitución Política.

Por otro lado, no existe relación causal entre la aplicación del artículo 8° N° 2 de la referida Ley y el perjuicio que reclama, pues la alegada falta de conocimiento de la demanda no tiene su origen en la aplicación de la norma legal impugnada, sino en la propia conducta de la arrendataria, quien, de manera voluntaria y consciente modificó las condiciones de ocupación del inmueble y celebró actos posteriores sobre el mismo bien, generando con ello las dificultades en la recepción de las notificaciones judiciales. En consecuencia, la eventual falta de comunicación o conocimiento de dichas actuaciones es de su exclusiva responsabilidad, no pudiendo imputarse al órgano jurisdiccional ni a la parte demandante una omisión que deriva directamente de su actuar contractual y procesal.

Asimismo, señala que la norma impugnada es razonable y proporcional en atención a la naturaleza del contrato de arriendo. La medida busca garantizar la eficacia y celeridad del procedimiento especial de arriendo y evitar maniobras dilatorias o fraudulentas que entorpezcan el derecho del arrendador a obtener la restitución del bien.

En el caso concreto, la aplicación de la norma no ha restringido el contenido esencial del derecho a defensa ni ha producido efectos desproporcionados o irrazonables, cumpliendo así el estándar de un procedimiento racional y justo exigido por el artículo 19 N° 3 de la Constitución Política y por el artículo 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

A fojas 972, en decreto de fecha 21 de octubre de 2025 fueron traídos los autos en relación.

Vista de la causa y acuerdo

En audiencia de Pleno del día 31 de marzo de 2026 se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y los alegatos de los abogados Mauricio Alejandro Núñez Sotelo, por la parte requirente, y Karim Nagle Abdo Cubillos, por la parte requerida, quedando pendiente de acuerdo, según certificación de la señora relatora.

Con fecha 02 de abril del presente año, en audiencia de Pleno se adoptó el acuerdo respectivo.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que doña Ivón Isabel Machuca Alcalde, en representación de Inversiones Santa Elisa SpA, deduce requerimiento de inaplicabilidad respecto del artículo 8° N°2 de la Ley 18.101, que estima decisivo en la gestión judicial pendiente, constituida por un incidente de nulidad de todo lo obrado deducido en un juicio sumario civil de arrendamiento, en el que la requirente tiene la calidad de demandada. En su concepto, la aplicación del artículo impugnado a esa gestión judicial pendiente generaría efectos contrarios a lo prescrito por los artículos 5° y 19 N°3 de la Constitución Política, el primero de ellos con relación a los artículos 3 y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, y 24 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

SEGUNDO: Que para situar convenientemente la controversia constitucional en el marco concreto de la gestión pendiente cabe dejar asentado que ésta se enmarca dentro de un juicio de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, y en subsidio de desahucio, pero en específico lo que está pendiente es un incidente de nulidad procesal en la etapa de ejecución o cumplimiento, y ese incidente, según nos dice el propio actor de nuestra causa, se fundamenta en el artículo 80 del Código de Procedimiento Civil.

TERCERO: Que esa precisión es importante porque el artículo 80 citado exige que el litigante rebelde no haya sido notificado en persona, ni tampoco haya podido recibir las copias a que se refieren los artículos 40 y 44 del mismo Código, lo que remite todo el problema al emplazamiento a partir de la notificación misma de la demanda, que es precisamente a lo que se refiere el artículo 8° N°2 de la ley 18.101, pero solo en cuanto a cuál sea el domicilio hábil, de modo que esa actuación es la que debe importar para el requerimiento que ahora fallamos, y respecto de ella hemos de apreciar si la presunción de derecho atacada genera o no efectos inconstitucionales, sin detenernos en actuaciones posteriores en que el requerimiento abunda, como la notificación de la sentencia o de la resolución de cumplimiento. En efecto, en su página 10 el requirente reclama (y destaca en negrillas ese reclamo) que en el mismo inmueble arrendado, pero a esas alturas ya recuperado por la arrendadora, le notificaron la sentencia y el cumplimiento incidental, pero eso no tiene ninguna relevancia para nuestra decisión, tanto porque lo que el artículo 8° N°2 impugnado regula es el domicilio para la notificación de la demanda, como porque lo pendiente es un incidente de nulidad de todo lo obrado precisamente por falta de emplazamiento, el que se genera, o debe generarse, con la notificación de la demanda, De otro modo no se reclamaría nulidad de todo lo obrado en el pleito, sino solo de la ejecución.



CUARTO: Que, aclarado lo anterior, cabe tener presente que la norma del artículo 8° N°2 de la Ley 18.101 no revela ningún problema de constitucionalidad en abstracto, punto sobre el que la jurisprudencia del tribunal ha sido clara. Así, en la sentencia del rol 16.263 se dijo que “la ley no presume de derecho ni la notificación ni el emplazamiento” sino que “una mera circunstancia material: que el domicilio del demandado es el propio inmueble arrendado”, lo que responde a una racionalidad que busca dar certeza del lugar en que se puede practicar la notificación, razonabilidad que sostuvo también la sentencia recaída en el rol 2.986 y reafirmó el fallo de la causa rol 16.755. Desde hace mucho tiempo, entonces, esa es la doctrina del Tribunal Constitucional, y así se comprueba del examen de las sentencias 1368 y 2986. Respecto del fallo del requerimiento rol 16.367, que fue citado por el requirente ante estrados, y en el que fue acogido el reclamo, es preciso tener presente que, más allá de la discrepancia de la minoría que estimó que ni aún allí se daban circunstancias que permitieran variar el criterio de rechazo que el examen de la regla en abstracto impone, la mayoría basó su decisión en las circunstancias concretas del caso, según las expuso el juez que solicitó el pronunciamiento a nuestro Tribunal, y así quedó consignado en el motivo decimoquinto de ese fallo y también el párrafo final del considerando decimocuarto. La cuestión, entonces, no consiste en determinar si per se el artículo 8° N°2 de la Ley 18.101 es inconstitucional, pues no lo es, sino solo si dadas las circunstancias de este caso concreto puede generar efectos inconstitucionales, y, en ese ejercicio, si cabe comparar el caso con el citado rol 16.367.

QUINTO: Que, en efecto, el artículo impugnado, como se ha dicho ya en las sentencias antes referidas y en varias otras, al no establecer una presunción de emplazamiento sino simplemente de domicilio, responde no solo a una necesidad de facilitar las notificaciones en ese tipo de juicios, sino a una racionalidad evidente, porque el arrendamiento es un contrato en que el arrendatario recibe el goce de una cosa (de un inmueble urbano, en el caso de la Ley 18.101) y adquiere entonces la mera tenencia de la misma; luego, es la voluntad de ambas partes la que ha situado al arrendatario en ese inmueble, máxime si el destino del mismo es habitacional o de trabajo, con lo cual la referencia al domicilio, del artículo 8° N°2 de esa ley, guarda plena concordancia con lo prescrito por los artículos 59 y 62 del Código Civil y con el artículo 41 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil. La finalidad, plenamente razonable, que el legislador ha tenido para establecer esa presunción de derecho respecto del domicilio ha sido abordada también por nuestra jurisprudencia atendiendo a la historia del precepto, que, como se ha dicho en nuestro fallo rol 16.367, demuestra que la regla busca facilitar la acción del arrendador, frente al arrendatario que incumple sus obligaciones, para así dar eficacia al derecho de propiedad. Es decir, la regla no solo se ajusta

a la Constitución, sino que tiene como norte la protección de un derecho constitucionalmente resguardado.

SEXTO: Que en cuanto al derecho al debido proceso, y por ende a tener noticia del juicio como base del derecho a defensa, y siempre razonando en abstracto por ahora, ello no se afecta justamente porque ha sido el mismo arrendatario, al celebrar el contrato, quien ha tomado para sí la tenencia del inmueble, de modo que es de toda evidencia que allí o bien morará, o bien desarrollará una actividad lucrativa, de suerte tal que es él quien ha generado ese domicilio de modo real o efectivo. La presunción se basa en una realidad y solo busca evitar que se evada luego esa realidad que la propia suscripción del contrato (es decir, la voluntad de las partes) ha creado. Por fin, y como se dijo también, no puede afectarse de modo abstracto el derecho a defensa si el emplazamiento mismo no se presume, de manera tal que siempre se podrá reclamar si en la práctica la notificación no se efectúa, pues que un inmueble constituya el domicilio de alguien no significa que se le haya notificado válidamente en él, necesariamente.

SÉPTIMO: Que arribando ahora al análisis del caso concreto, lo que queda por resolver es si hay en él algún elemento que modifique el escenario abstracto y, dentro de ese estudio, si este caso se puede comparar con el que resolvió el Tribunal bajo el rol 16.367. Para ello, el análisis debe atender al elemento que en aquella causa la mayoría estimó que generaba el escenario diferenciador de caso concreto, sin perjuicio del parecer minoritario que, ni aun allí, vio un escenario que permitiera modificar el criterio general, respecto de la constitucionalidad de la norma.

OCTAVO: Que en aquel caso el punto radicaba en que el inmueble estaba ya en manos del arrendador no al tiempo de la sentencia ni de la ejecución, sino al de la notificación de la demanda, según el propio tribunal de fondo expresó al elevar el problema a nuestra sede, para obtener un parecer sobre la aplicabilidad del artículo 8° N°2 en comento. Es de la mayor relevancia preguntarse entonces si en la causa presente el inmueble arrendado estaba en poder del arrendador al tiempo de notificarse la demanda, y la respuesta es negativa. Lo que el requerimiento dice es que el departamento estaba desocupado, no que estuviera entregado, y de hecho el propio libelo añade que con posterioridad el arrendador demandante solicitó y obtuvo la entrega por resolución judicial. Luego, ni aún en la tesis de la mayoría del fallo 13.367 (sea que se la comparta o no) puede encontrarse un paralelo con este caso.

NOVENO: Que lo demás que queda por resolver sobre el valor de la notificación es plenamente un asunto de fondo, propio de la nulidad procesal allí invocada, pero ajeno a la competencia de este Tribunal; es decir, cuál sea el efecto para la validez de la notificación, y no para la atribución de domicilio, de

la circunstancia de que el inmueble estuviera desocupado. Decimos que constitucionalmente sigue sin existir ningún problema con la atribución legal del domicilio al arrendatario en el inmueble porque lo ha desocupado él, con plena conciencia de que su calidad de arrendatario le permitía tenerlo, de que el contrato señalaba ese lugar como dirección y que la ley, que se presume conocida por todos, le imponía ese domicilio para los efectos de notificar una eventual demanda. Permitir que la circunstancia de abandonar el inmueble haga decaer la presunción significaría anular todo el efecto de certeza que ella ha querido generar para proteger el derecho de propiedad, pues permitiría al arrendatario que así lo decidiera evadir sus responsabilidades contractuales, dificultando su ubicación, con un acto que contradice la finalidad misma de un contrato de arrendamiento.

DÉCIMO: Que, entonces, no puede argumentarse que la presunción de derecho atacada infrinja, ni en abstracto ni en este caso, el debido proceso, ya que además de lo dicho sobre la diferencia entre presumir el domicilio y presumir el emplazamiento, diferencia que la requirente no advierte, es la propia arrendataria quien se puso en situación de no recibir la notificación de forma efectiva, al desocupar un departamento que, estando arrendado, le confería el derecho al goce y de hecho ese era el preciso objeto del contrato. Sin adentrarnos más en el tema del emplazamiento, que le corresponde a la judicatura de fondo, nótese la concordancia de la presunción atacada con la exigencia del artículo 80 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a que las copias de rigor no hayan llegado a conocimiento del demandado “por un hecho que no le sea imputable”. Refiriéndonos, pues, únicamente al domicilio, que es nuestro ámbito de competencia en cuanto a la presunción, si ésta perjudica al requirente es por un hecho que le resulta claramente imputable, lo que nos vuelve a lo ya razonado: si es que la notificación fue válida, lo que resolverá el juez de la gestión pendiente y no nosotros, la incidencia en ello de la presunción de domicilio derivará del abandono voluntario que efectuó el arrendatario, no de ningún defecto constitucional, ni en abstracto ni en concreto, de la norma.

UNCÉCIMO: Que por las mismas razones no se ha podido infringir el artículo 5° de la Constitución, que el requirente quiere referir a la Convención Americana de Derechos Humanos y al Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Uno y otro tratado se refieren, en los artículos que de ellos se invocan, al derecho a ser oídos, pero ese derecho no puede ser amagado por una norma que presume un domicilio que el propio requirente convino en señalar celebrando un contrato de arrendamiento a su respecto, sino que, al contrario, esa presunción respeta plenamente dichos preceptos internacionales precisamente porque se refiere a un inmueble sobre el cual el demandado ha adquirido la tenencia y su objeto es esa tenencia, ese goce, ese destino. Y, en lo



0000990
NOVECIENTOS NOVENTA

concreto, si el arrendatario lo abandona ocurre lo que ya dijimos: es él quien se pone en situación de no ser oído, no es la norma impugnada la que se lo impide.

DUODÉCIMO: Que, por consiguiente, no existe ningún efecto inconstitucional que derive de la aplicación del artículo 8° N°2 de la Ley 18.101 a la gestión pendiente, lo que obliga a rechazar el requerimiento.

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:

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

III. ÁLCESE LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIESE.

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

Redactó la sentencia el Ministro señor RAÚL MERA MUÑOZ.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

Rol N° 16.775-25 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 Raúl Eduardo Mera Muñoz, señor Héctor Mery Romero, señora Marcela Inés Peredo Rojas, señora Alejandra Precht Rorris y señor Mario René Gómez Montoya.

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



3CB05387-5A7F-4920-B4DE-68F407D6AFDD

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.