



2026

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

---

**Sentencia**

**Rol 16.981-2025**

[7 de mayo de 2026]

---

REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR  
INCONSTITUCIONALIDAD RESPECTO DEL ARTÍCULO 8°,  
NUMERAL 9), PÁRRAFO SEGUNDO, PARTE FINAL, DE LA LEY N°  
18.101

**JOSÉ ENCARNACIÓN MONTERO**

EN EL PROCESO ROL C-2867-2024, SEGUIDO ANTE EL PRIMER JUZGADO DE  
LETRAS DE COQUIMBO, EN ACTUAL CONOCIMIENTO DE LA CORTE DE  
APELACIONES DE LA SERENA, POR RECURSO DE APELACIÓN, BAJO EL ROL  
N° 1155-2025 (CIVIL)

**VISTOS:**

Que, José Encarnación Montero acciona de inaplicabilidad respecto del artículo 8°, numeral 9), párrafo segundo, parte final, de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el proceso Rol C-2867-2024, seguido ante el Primer Juzgado de Letras de Coquimbo, en actual conocimiento de la Corte de Apelaciones de La Serena, por recurso de apelación, bajo el Rol N° 1155-2025 (Civil).

**Preceptos legales cuya aplicación se impugna**

El texto de los preceptos impugnados dispone lo siguiente:

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



0000515  
QUINIENTOS QUINCE

(...)

*“Artículo 8. (...)*

*Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.”.*

(...)

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

La gestión pendiente tiene su origen en una demanda de término de contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador (artículo 1950 N° 3 del Código Civil), interpuesta por Inversiones RHO Limitada en contra de don José Antonio Encarnación Montero. El demandante fundó su acción en la adquisición de los inmuebles arrendados (Lotes C y D ubicados en calle O'Higgins de Coquimbo), alegando que, al haber operado la extinción del derecho de los primitivos arrendadores (don Luis Rodrigo Moll Sotomayor y don Luis Alberto Castillo Rojas), el contrato de arrendamiento había expirado.

El demandado se opuso, sosteniendo que los arrendadores originarios no eran dueños de la cosa arrendada al momento de celebrarse el contrato (arrendamiento de cosa ajena), por lo que la acción de terminación por extinción del derecho del arrendador resultaba improcedente, debiendo el demandante ejercer una acción de restitución por la vía del precario o de las “demás cuestiones” del artículo 7 N° 6 de la Ley N° 18.101.

Con fecha 30 de mayo de 2025, el 1° Juzgado Civil de Coquimbo acogió la demanda, ordenando la restitución de los inmuebles dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

En contra de dicha sentencia, la parte demandada interpuso recurso de apelación el 30 de junio de 2025, el que fue concedido en el solo efecto devolutivo, dando origen al Rol N° 1155-2025 de la Corte de Apelaciones de La Serena, que constituye la gestión pendiente invocada. Mientras dicho recurso se encuentra a la espera de ser visto en tabla, la parte demandante ha solicitado el cumplimiento incidental de la sentencia en primera instancia, lo que podría culminar con el lanzamiento del requirente antes de que la Corte de Apelaciones se pronuncie sobre el fondo de la apelación.

La norma impugnada, contenida en el artículo 8°, numeral 9°, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, establece que, en los procedimientos de arrendamiento de predios urbanos, todas las apelaciones se concederán en el solo



efecto devolutivo y que, durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar. El requirente solicita que se declare inaplicable esta prohibición en el caso concreto, a fin de poder solicitar a la Corte de Apelaciones de La Serena que suspenda los efectos de la sentencia de primera instancia mientras se resuelve la apelación, evitando así que se materialice un lanzamiento que haría ilusoria cualquier decisión favorable que pudiera adoptar el tribunal de alzada.

A juicio del requirente, la aplicación de la norma impugnada infringe los artículos 5° inciso segundo, 19 N° 3 inciso quinto y 19 N° 26 de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos y el artículo 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

En cuanto al debido proceso (artículo 19 N° 3), sostiene que la prohibición de conceder orden de no innovar durante la tramitación de la apelación genera una situación de indefensión para el arrendatario que ha sido vencido en primera instancia, pues el recurso de apelación, concedido en el solo efecto devolutivo, permite que la sentencia se cumpla inmediatamente (incluido el lanzamiento del arrendatario) antes de que el tribunal superior pueda pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Ello implica que, incluso si la Corte de Apelaciones revoca la sentencia y acoge la posición del arrendatario, dicha decisión llegará extemporáneamente, una vez consumado el lanzamiento y la restitución del inmueble, haciendo ilusoria la tutela judicial efectiva. Argumenta que la orden de no innovar constituye una manifestación concreta del derecho a la tutela judicial efectiva, garantía que se vería burlada si no se aseguran las eventuales resultas del juicio, como ha señalado el ex presidente del Tribunal Constitucional, profesor Juan Colombo Campbell.

En cuanto a la garantía del contenido esencial de los derechos (artículo 19 N° 26), sostiene que la restricción impuesta por el legislador al vedar la procedencia de la orden de no innovar en materia de arrendamiento afecta el núcleo esencial del derecho al debido proceso, pues impide al arrendatario contar con una herramienta cautelar mínima para resguardar su derecho a permanecer en el inmueble mientras se discute la procedencia de la terminación del contrato. Invoca, además, la historia fidedigna de la Ley N° 19.866, modificatoria de la Ley N° 18.101, en la que el propio Ministerio de Justicia se opuso a la supresión de la orden de no innovar por estimar que constituía un resguardo necesario y que su eliminación podía dejar al arrendatario vencido en una situación de desprotección mientras no se fallara el recurso.

Finalmente, invoca el artículo 5° inciso segundo de la Constitución, en relación con los tratados internacionales de derechos humanos, que garantizan el derecho a ser oído con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un tribunal competente (artículo 8.1 CADH y artículo 14.1 PIDCP), lo que resulta vulnerado cuando la norma impugnada impide al requirente obtener la suspensión de los efectos de una sentencia que podría ser revocada, privándolo de la posibilidad de una decisión útil por parte del tribunal de alzada.



### **Tramitación**

El requerimiento fue acogido a trámite por la Segunda Sala, con fecha 7 de octubre de 2025, a fojas 34. En resolución de fecha 28 de octubre de 2025, a fojas 342, se declaró admisible y se decretó la suspensión del proceso.

Conferidos los traslados de fondo a los órganos constitucionales interesados y a las demás partes en la gestión invocada Inversiones RHO Limitada formuló observaciones a fojas 354.

### **Observaciones de Inversiones RHO Limitada**

Sostiene que la norma impugnada no vulnera el debido proceso, invocando jurisprudencia constante de este Tribunal que ha rechazado requerimientos análogos (roles 1907-11, 2325-12, 3298-16 y 3938-17). Señala que la requirente ha tenido un juicio racional y justo en primera instancia y ha ejercido el recurso de apelación, verificándose así el derecho al recurso. La exclusión de la orden de no innovar responde a la naturaleza expedita del procedimiento de arrendamiento de predios urbanos, cuyo propósito es evitar dilaciones en la restitución del inmueble y proteger el derecho de propiedad del arrendador (artículo 19 N° 24 CPR). Cita el considerando decimocuarto de la sentencia Rol 3938-17-INA, que señala que la ejecución de la resolución de primera instancia es condicional y provisional, pudiendo las partes retrotraerse al estado anterior si la apelación prospera.

Agrega que la orden de no innovar rompería la lógica del procedimiento especial consagrado por el legislador, pues dilataría el cumplimiento de una resolución judicial en un ámbito donde se privilegia la celeridad. La decisión del legislador de excluir dicha facultad constituye una legítima opción de política procesal dentro de su margen de configuración, sin que ello importe indefensión para el arrendatario.

En cuanto al argumento de la requirente sobre la supuesta falta de consideración del legislador respecto de arrendamientos con fines comerciales, la requerida sostiene que dicha distinción resulta antojadiza, aplicando el principio *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. Señala que el tenor literal del artículo 8°, numeral 9° de la Ley N° 18.101 es claro y no admite excepciones, por lo que no procede distinguir según el destino del inmueble.

Finalmente, sostiene que la norma impugnada no es decisoria para la gestión pendiente, ya que la concesión de una orden de no innovar es siempre eventual y dependerá de la evaluación que realice la Corte de Apelaciones.



A fojas 493, por decreto de fecha 26 de noviembre de 2025, se trajeron los **autos en relación**.

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

En Sesión de Pleno de 8 de abril de 2026 se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y alegatos por la requerida Inversiones RHO Limitada del abogado Antonio Olivares Contreras. Se adoptó acuerdo con igual fecha, conforme certificación del relator.

### **Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que don Michael Muñoz Villalobos, en representación de don José Encarnación Montero, deduce requerimiento de inaplicabilidad respecto del artículo 8° numeral 9, inciso segundo parte final, de la Ley 18.101, en cuanto, en suma, dispone que en las apelaciones de que se conozca en el procedimiento allí regulado, no podrá concederse orden de no innovar. La requirente deduce esta acción para que se excluya la aplicación de esa parte del precepto en el juicio de arrendamiento en tramitación en segunda instancia ante la Corte de Apelaciones de La Serena bajo su rol 1155-2025. Estima que la norma, en el caso concreto, vulnera lo dispuesto por el artículo 19 N°3 inciso quinto de la Constitución Política, además del artículo 5°, con relación al 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos y al artículo 14.1 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos. Finalmente, sostiene que se vulnera también el artículo 19 N°26 de nuestra Carta Fundamental.

**SEGUNDO:** Que para resolver este requerimiento ha de tenerse en cuenta la naturaleza especial del juicio sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, los efectos de la apelación de la sentencia definitiva que se dicta en ese tipo de juicios, la calidad y función de la orden de no innovar, como institución procesal en general, el estado actual de la causa de fondo y el alcance de la presente acción. Para todo ello cabe remitirse, ante todo a la jurisprudencia de esta Magistratura, que ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto de todos estos extremos, y luego analizar si media alguna razón como para apartarnos, en este caso, de la doctrina asentada del Tribunal, al respecto y si, en este preciso caso, se infringiría alguna de las normas constitucionales invocadas con la aplicación del precepto objeto del requerimiento.

**TERCERO:** Que ya en la causa 1.907 del año 2011 se dijo en la sentencia que la norma impugnada (misma contra la cual ahora también se reclama) “*se enmarca dentro de un procedimiento especial, con características que lo distinguen...como su tramitación concentrada y breve, su oralidad y el régimen de apelación a que queda sometido*” (considerando trigésimo segundo, párrafo final). Otro tanto se dijo en el fallo del rol 3.938-2017, en su considerando sexto. Convengamos, pues, en que estamos dentro del marco de un proceso especial, que, como tal, obviamente ha de diferenciarse del



ordinario civil, y en que este juicio especial es breve y concentrado. Pero además hemos de reparar en que el sistema procesal especial en sí no ha sido aquí impugnado, de modo que el reproche se dirige contra una disposición que no es sino corolario de un diseño procesal centrado en la brevedad, concentración y oralidad, de suerte tal que ya a priori, y sin perjuicio del análisis más profundo, ello da un sustento de racionalidad al precepto que impide dictar orden de no innovar en las apelaciones.

**CUARTO:** Que, enseguida, advirtamos que esa misma jurisprudencia, en las dos sentencias citadas, la segunda de ellas consignando votación unánime, hace hincapié en que la orden de no innovar no es una institución que exista en nuestro sistema procesal civil desde siempre, sino que fue introducida solo en el año 1988 por la Ley 18.705 al añadir dos incisos al artículo 192 del Código de Procedimiento Civil. Si esto de por sí demuestra que no estamos ante una institución que resulte indispensable para garantizar el debido proceso, mucho más claro queda el punto si atendemos a la naturaleza del recurso de apelación dentro del que, en la normativa general, la orden de no innovar tiene aplicación, según lo dispone el citado artículo 192 del Código adjetivo.

**QUINTO:** Que el artículo 191 del Código citado contempla los dos efectos de la apelación; esto es, el suspensivo y el devolutivo, siendo lo característico del segundo la competencia que entrega al tribunal revisor y, del primero, la suspensión de la competencia del juez de base para seguir conociendo de la causa de que se trate, mientras pende el recurso. Por lo tanto, si la apelación se concede en el solo efecto devolutivo, como ocurre precisamente en los juicios de arrendamiento de predios urbanos, por expresa disposición del artículo 8° N° 9 inciso segundo, pero en la parte no requerida ante este Tribunal, la consecuencia natural es que el juez de base, o de primer grado, deba seguir conociendo el proceso, con plena competencia para ello, incluso en la etapa de ejecución, como lo señala el artículo 192 inciso primero del Código de Procedimiento Civil.

**SEXTO:** Que, entonces, la orden de no innovar es una institución altamente excepcional, porque revierte el efecto natural de la apelación concedida solo en lo devolutivo. Por eso es que no existió respecto de este tipo de apelaciones en causas civiles antes de 1988, y por eso es que, a todo evento, se le incluye por medio de la Ley 18.705 pero solo como una facultad para el juzgador de segundo grado, nunca como un efecto automático ni obligatorio, o simplemente la apelación en el solo efecto devolutivo desaparecería del sistema. Tan excepcional es la orden de no innovar, que requiere, además, resolución fundada.

**SÉPTIMO:** Que esa sola descripción de la historia, los efectos y los requisitos de la orden de no innovar demuestra que su supresión legislativa para determinados procedimientos no puede estimarse inconstitucional, ni producir efectos de ese orden, pues lo que se hace con ello es, simplemente, volver a la situación normal de una apelación que solo produce el efecto devolutivo, pero no el suspensivo. Se trata, en





suma, de un diseño entregado por entero a las facultades del legislador, no solo porque la orden de no innovar no posee rango constitucional, sino porque constituye una excepción en sí misma anómala frente al efecto meramente devolutivo de la apelación, y, dado ese carácter excepcional, su supresión no puede alterar ni influir en ninguno de los elementos del debido proceso.

**OCTAVO:** Que la justificación para que en estos precisos juicios de arrendamiento de bienes raíces urbanos, y no en otros, se suprimiera la posibilidad de dictar orden de no innovar está referida ya en nuestros considerandos segundo y tercero y en las sentencias anteriores que hemos citado. Se trata, en efecto, de juicios especiales y eso ya nos da un indicio: lo especial lo es con relación a lo general justamente por diferencias que lo distingan. Si el legislador no pudiera, por razones de política social, de resguardo especial de ciertos derechos, o por cualquier otra finalidad lícita, modificar las reglas generales, tal como ocurre en la especie con la posibilidad de dictar orden de no innovar, no existirían juicios especiales, sino solo el ordinario. En el caso de los juicios de arrendamiento de bienes raíces urbanos la historia legislativa, ampliamente desarrollada en la sentencia del rol 1.907 de nuestro Tribunal, demuestra que la protección legislativa ha variado desde acentuarla en favor del arrendatario, por razones sociales conforme a la realidad del país y a la necesidad, escasez y carestía de la vivienda en su momento, a preferir favorecer el derecho de propiedad y las facultades del arrendador, al aumentar el porcentaje de propietarios y de personas de diversa condición social que subsisten de las rentas que el arrendamiento les proporciona. Las razones, entonces, han sido de política social y de protección de derechos constitucionalmente garantizados, de suerte tal que no puede predicarse una falta de racionalidad y de razonabilidad en el diseño procesal de los juicios de arrendamiento que nos ocupan, sin perjuicio de resaltar un punto esencial: no es el procedimiento especial lo que viene impugnado, ni tampoco el efecto atribuido a la apelación en su marco, sino solo la supresión de la orden de no innovar.

**NOVENO:** Que, establecido que el legislador pudo, por razones que no afectan la constitucionalidad de su decisión, modificar las reglas del juicio ordinario y también las del juicio sumario general, en el caso de los arrendamientos de predios urbanos, tenemos que esas razones le llevaron, como se dijo antes, a diseñar un procedimiento breve, concentrado y esencialmente verbal, que además en segunda instancia goza de preferencia para su vista y fallo, de manera tal que la inexistencia de la orden de no innovar guarda plena concordancia con esos principios y con esa tramitación. El resguardo para el arrendatario perdidoso y apelante está en esa preferencia que acelera el despacho de su recurso. Entretanto la sentencia puede cumplirse, pero ese cumplimiento y todo lo que en su curso se resuelva y ejecute queda sujeto, como es evidente, a lo que en la segunda instancia se decida, de modo que tampoco es cierto que la ausencia de orden de no innovar genere una desprotección a los derechos constitucionales del arrendatario vencido. Si el cumplimiento de la sentencia apelada generara un problema de debido proceso ello



sería resultado no de la ausencia de orden de no innovar, sino de la circunstancia de que la apelación carezca de efecto suspensivo, punto que el requirente no atacó.

**DÉCIMO:** Que precisamente porque, habiéndose dictado sentencia de primer grado en el juicio de arrendamiento y habiéndose concedido apelación respecto del fallo, la etapa del proceso era la de ejecución y el requirente no atacó la norma en cuanto establece el efecto únicamente devolutivo de la apelación, este Tribunal, por sentencia de la Primera Sala dictada en el rol 14.528, declaró inadmisble un requerimiento que en lo esencial era idéntico al que ahora nos ocupa, lo cual reafirma que, concedida la apelación en el solo efecto devolutivo, el que por su misma naturaleza permite al tribunal inferior seguir conociendo de la causa y de su ejecución, no puede tener siquiera influencia decisiva en la gestión pendiente la ausencia de una mera facultad que en el proceso civil general se otorga a la Corte de Apelaciones, como lo es la de conceder orden de no innovar.

**UNDÉCIMO:** Que si ahora analizamos el caso particular que se nos presenta como gestión pendiente en esta causa, observamos que no hay en él ninguna particularidad que permita apartarse de los razonamientos anteriores y de las consideraciones generales ya desarrolladas. Por cierto, no constituyen tales particularidades las alegaciones de fondo que el demandado formuló en el juicio, y sobre las que abunda en su requerimiento al explicar los fundamentos de su apelación, porque nada de eso puede ser analizado ni resuelto por nuestra sede. En lo que se refiere estrictamente al desarrollo del problema de constitucionalidad que el requirente levanta, tampoco hay nada novedoso respecto de lo analizado hasta ahora, pero cabe concretar ese estudio refiriéndonos a cada una de las disposiciones constitucionales que el libelo supone infringidas.

**DUODÉCIMO:** Que el requirente invoca el artículo 19 N°3 inciso quinto de la Constitución, en cuanto al derecho a ser juzgado en forma oportuna, pero la ausencia de una orden de no innovar en nada afecta a esa oportunidad, mucho menos cuando ya media sentencia definitiva de primera instancia y cuando todo lo que se resuelva en ejecución queda condicionado a lo que resuelva la Corte de Apelaciones en un recurso que goza de preferencia. En verdad, el requerimiento tampoco desarrolla esta idea de falta de juzgamiento oportuno.

**DECIMOTERCERO:** Que además se invoca, pero no se desarrolla, una supuesta vulneración del artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos y del artículo 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, reconducidos al artículo 5° inciso segundo de nuestra Constitución, pero esas normas internacionales se refieren básicamente al derecho a ser oído, cuestión que en nada se menoscaba porque en el marco de una apelación concedida en el solo efecto devolutivo no exista una institución que hace excepción a ese efecto, como lo es la orden de no innovar. En lo demás, esos preceptos internacionales nos remiten a las





0000522  
QUINIENTOS VEINTIDOS

reglas del debido proceso, que ya vimos que ni en abstracto ni en el caso concreto se ven vulneradas por la aplicación de la norma impugnada.

**DECIMOCUARTO:** Que, por fin, se invoca también el artículo 19 N°26 de la Carta Fundamental, pero, como es obvio, si no hay ningún derecho constitucionalmente garantizado que se afecte siquiera tangencialmente en este caso, mucho menos puede sostenerse que alguno se vulnere en su esencia, de suerte tal que no queda sino desechar el requerimiento en análisis.

**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 DEDUCIDO A LO PRINCIPAL DE FOJAS 1. OFÍCIASE.**
- II. QUE SE ALZA LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIASE.**
- III. QUE NO SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUIRENTE POR ESTIMARSE QUE TUVO MOTIVO PLAUSIBLE PARA LITIGAR.**

Los Ministros RAÚL MERA MUÑOZ, HÉCTOR MERY ROMERO y MARIO GÓMEZ MONTROYA estuvieron por condenar en costas al requirente por estimar que su libelo carece de fundamentos, constituyéndose en una acción meramente dilatoria respecto de la gestión judicial pendiente.

Redactó la sentencia el Ministro señor RAÚL MERA MUÑOZ.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

**Rol N° 16.981-25-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, 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.



672E90AF-2C8A-4BF4-8972-2A245B48DEDF

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.