



2026

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 17.277-26 INA

[22 de julio de 2026]

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

RUBÉN SEBASTIÁN IGOR HERNÁNDEZ

EN EL PROCESO ROL N° C-3823-2025, SEGUIDO ANTE EL PRIMER JUZGADO
CIVIL DE PUERTO MONTT.

VISTOS:

Que, con fecha 10 de enero de 2026, Rubén Sebastián Igor Hernández acciona 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, para que ello incida en el proceso Rol N° C-3823-2025, seguido ante el Primer Juzgado Civil de Puerto Montt.

Precepto legal cuya aplicación se impugna

El texto del precepto impugnado dispone:

“Ley N° 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 Primer Juzgado Civil de Puerto Montt, Agrícola Oriana Hernández Espinoza EIRL presentó en su contra una demanda de término de contrato de arrendamiento, restitución de inmueble y cobro de rentas. Dicha demanda fue notificada conforme al régimen especial previsto en el artículo 8° N° 2) de la Ley N° 18.101, continuándose la tramitación del proceso sin su comparecencia.

En dicho contexto, promovió incidente de nulidad de todo lo obrado por falta de emplazamiento, alegando que el domicilio real y efectivo no corresponde al inmueble arrendado, pues reside de manera permanente en la comuna de Concepción.

El incidente se encuentra pendiente de resolución según certificado de la gestión pendiente que rola a fojas 8.

Al fundamentar el **conflicto constitucional**, señala que la presunción legal absoluta del domicilio, al no admitir prueba en contrario vulnera el artículo 19 numeral 3° de la Constitución Política, por cuanto lo priva de toda posibilidad de desvirtuarla, aun cuando existan antecedentes objetivos y verificables que acrediten que su domicilio es diverso.

En el caso concreto, indica que la norma impugnada habilitó que el juicio se sustanciara y quedara en estado de fallo sin haber tomado conocimiento oportuno de su existencia, privándolo materialmente de ejercer su derecho a defensa, ofrecer prueba y controvertir los hechos imputados.

Al mismo tiempo, estima que se transgrede la igualdad ante la ley por cuanto se establece un régimen de notificación más gravoso y restrictivo para los arrendatarios demandados bajo la Ley N° 18.101, en comparación con cualquier otro demandado en procedimientos civiles comunes, quienes no se encuentran sujetos a presunciones absolutas de domicilio. Esta diferencia de trato carece de justificación constitucional razonable y sacrifica garantías procesales esenciales en favor de una celeridad procedimental, configurando una infracción al artículo 19 N° 2° de la Carta Fundamental.

Por último, alega una afectación al contenido esencial del derecho a defensa al permitir que el Estado tenga por cumplido el emplazamiento sin asegurar un contacto real y efectivo con el demandado.

Tramitación y observaciones al requerimiento

Por resolución de fecha 16 de enero de 2026, el requerimiento fue acogido a trámite por la Primera Sala de esta Magistratura, ordenándose la suspensión del procedimiento. Y, a fojas 292 la referida Sala declaró su admisibilidad con fecha 5 de marzo del presente año.

Previo a la declaración de admisibilidad, el demandante en la gestión pendiente sostiene que en la especie no se configura una hipótesis de indefensión real, actual y no imputable.

En efecto, el requerimiento se construye sobre una afirmación genérica: que la notificación en el inmueble arrendado produciría un “*emplazamiento ficticio*”. Sin embargo, en este caso la propia evidencia aportada por el demandado en la gestión pendiente demuestra que tomó conocimiento de la existencia del juicio y de la audiencia con antelación suficiente como para actuar diligentemente, pero decidió no hacerlo. En particular, advierte que en el proceso se dejó consignado que las fotografías/capturas acompañadas por el demandado muestran que la notificación fue conocida a lo menos dos días antes de la audiencia, lo que desarma la tesis de desconocimiento absoluto y la supuesta imposibilidad de defensa.

En consecuencia, sostiene que el reproche constitucional se vuelve meramente retórico: no hay una privación real e irresistible del derecho a defensa, sino -a lo sumo- una falta de diligencia del requirente frente a una comunicación que efectivamente llegó a su esfera de control, sin que exista alegación seria de impedimento material.

Además, afirma que el inmueble arrendado sigue bajo el control del arrendatario quien reconoce en su escrito que lucra con el inmueble subarrendándolo. Por ende, el inmueble donde fue notificado se encuentra dentro de su esfera de control, sin existir ningún impedimento de ingreso, cuestión que si podría configurar una indefensión en la especie. Por tanto, lo alegado es un desacuerdo con una opción legislativa de política procesal, no un conflicto constitucional plausible.

Tampoco vislumbra afectación de la igualdad ante la ley dado que la diferencia normativa se explica por un criterio objetivo y razonable: el juicio especial de arrendamiento tiene por objeto resolver con celeridad controversias que inciden en el uso y goce del inmueble y en el pago de rentas, y el legislador fija un punto de contacto claro para el emplazamiento. La comparación con procedimientos civiles comunes omite que aquí hay una relación jurídica típica



y un elemento material -inmueble arrendado- que justifica un estatuto especial de notificación.

Por último, estima que la decisividad no se satisface con la sola invocación formal del precepto, sino con que su inaplicación sea idónea para alterar el resultado en la gestión pendiente. En el caso *sub lite*, aun prescindiendo del artículo 8° N° 2), el requirente igualmente enfrenta un obstáculo insalvable: la ausencia de perjuicio real no imputable, pues conoció la existencia del proceso antes de la audiencia y no ejerció las medidas mínimas para resguardar su defensa.

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 300, en decreto de fecha 31 de marzo de 2026 fueron traídos los autos en relación.

Vista de la causa y acuerdo

En audiencia de Pleno del día 08 de julio de 2026, se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y el alegato del abogado Diego Pereira Silva, por la parte requerida, adoptándose acuerdo con igual fecha, según certificación de la señora relatora.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, se 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 se lee a fs. 4, *“la consecuencia directa de esta norma es que el emplazamiento se construye sobre una ficción legal, incompatible con la exigencia constitucional de un debido proceso racional y justo”*, constitutivo, además, de una vulneración de la igualdad ante la ley y lesivo del contenido esencial del derecho a defensa;

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, en 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. Siendo así, atendida la naturaleza y características del contrato de arrendamiento y los derechos y obligaciones de las partes, aparece, en abstracto, justificada la regla legal que se ha cuestionado en estos autos, como lo ha señalado, invariablemente, nuestra jurisprudencia, según se verá;

2. Jurisprudencia anterior y conflicto constitucional

QUINTO: Que, en efecto, como sostuvimos en el Rol N° 2.986, donde se rechazó la acción de inaplicabilidad intentada en contra del artículo 8° N° 2) de la Ley N° 18.101, “(...) *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) 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.

Asimismo, también pronunciamos una sentencia estimatoria en el Rol N° 16.367, a raíz de un requerimiento judicial, sobre la base 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, de manera que la imposibilidad de desvirtuar la presunción, como ha dicho la Corte de Colombia, impide asegurar el derecho fundamental al debido proceso*” (c. 15°), de acuerdo con las circunstancias del caso concreto que el juez requirente plasmó en el Oficio respectivo, particularmente que, con antelación a la notificación, el demandante había impedido el acceso al inmueble arrendado de la demandada.

En cambio, en el Rol N° 16.263, esta Magistratura, por unanimidad, desestimó la inaplicabilidad del artículo 8° N° 2), habida consideración que no “(...) *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 (...)*” (c. 9°);

SÉPTIMO: Que, en esta oportunidad, la cuestión constitucional que se nos pide resolver consiste, nuevamente, 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, frente a la alegación del requirente en el sentido que su domicilio *efectivo* y real se encuentra en otro lugar;

3. Decisión desestimatoria

OCTAVO: Que, como se ha dicho, esta Magistratura ha sostenido que la norma impugnada se ajusta a la Constitución, teniendo especialmente presente la naturaleza del conflicto, las características del contrato de arrendamiento y los derechos y obligaciones de las partes. Solo excepcionalmente, atendidas las circunstancias del caso concreto, ha acogido acciones de inaplicabilidad

respecto de la presunción contenida en el artículo 8° N° 2) de la Ley N° 18.101, por ejemplo, porque se aplicó la presunción al codeudor que había fijado un domicilio distinto en el contrato de arrendamiento o al arrendatario al que se le había impedido acceder al inmueble antes de la notificación;

NOVENO: Que, lo anterior, en línea con nuestra jurisprudencia, en cuanto a que *“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°);

DÉCIMO: 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, más claramente, en el Rol N° 1.200, al expresar que, *“(…) 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 (...)”*. Así, también en el Rol N° 7.688 (c. 14° y 15°) y en el Rol N° 14.787 (c. 11°);

DECIMOPRIMERO: Que, en consecuencia y siguiendo los criterios que constan en nuestra jurisprudencia, en atención a las circunstancias de este nuevo caso concreto, es menester considerar que el requirente alega que su domicilio real y efectivo se encuentra en un inmueble distinto del que arrienda. Sin embargo, consta en el incidente de nulidad promovido por la requirente que *“[c]onsiderando que está revestido de la facultad de subarrendar, mi representado se dedica a administrar el conjunto habitacional, subarrendando las cabañas a terceras personas, pero sin vivir en la casa principal”* (fs. 103), de tal manera que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente y está ejerciendo los derechos que le confiere, de tal manera que no se divisa cómo la aplicación del artículo 8° N° 2) resultaría contraria a la Constitución;

DECIMOSEGUNDO: Que, en efecto y atendido que el requirente se encuentra en pleno ejercicio del contrato de arrendamiento que ha suscrito, la aplicación de la presunción contenida en el precepto legal impugnado no lesiona su derecho a defensa ni el racional y justo procedimiento y tampoco se incurre en discriminación, desde que la referida presunción se encuentra plenamente justificada en la naturaleza y características del contrato y conforme a los derechos y obligaciones de las partes que lo han celebrado, de acuerdo con la regulación dispuesta por el legislador. Tampoco, finalmente, se vislumbra que su aplicación lesione la esencia de esos derechos fundamentales,



por lo que desestimaremos la acción de inaplicabilidad intentada en estos autos.

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.

II. QUE SE ALZA LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIESE

III. QUE SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUIRENTE.

Acordada la sentencia, en cuanto a la condenación en costas, con el voto en contra de las Ministras señoras DANIELA MARZI MUÑOZ, y NANCY YÁÑEZ FUENZALIDA; del Ministro señor MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ y de la Ministra señora MARCELA PEREDO ROJAS, quienes estuvieron por no condenar en costas a la parte requirente por estimarse que tuvo motivo plausible para litigar.

Redactó la sentencia el Ministro señor MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

Rol N° 17.277-26 INA.

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrada por su Presidenta, Ministra señora María Pía Silva Gallinato, y por sus Ministros señora Daniela Beatriz Marzi Muñoz, señora Nancy Adriana Yáñez Fuenzalida, 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 del Tribunal Constitucional, señor Matías Vargas Borgel.



22248FFF-6307-42E6-ABF3-608A0D81EF9E

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.