

Santiago, veinte de diciembre de dos mil once.

**VISTOS:**

Con fecha 24 de enero de 2011, el abogado Eduardo Marchi Fernández, en representación de Indumotora Automotriz S.A., dedujo ante esta Magistratura un requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad del artículo 8º, numeral 9, segundo párrafo, parte final, *“en lo referido a que no es procedente la concesión de una orden de no innovar de parte del Tribunal de Apelación”*, de la Ley N° 18.101, que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, requerimiento que incide en la causa sobre juicio de arrendamiento caratulada *“Inmobiliaria Fugi SCC con Indumotora Automotriz S.A.”*, que se encuentra actualmente pendiente ante la Corte de Apelaciones de Santiago, bajo el Rol de ingreso N° 7.462-2010.

El precepto legal cuestionado dispone que:

*“Artículo 8º- Los juicios a que se refiere el artículo anterior [léase juicios relativos a los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos] se regirán por las reglas siguientes:*

*(...) 9) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.*

*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** [lo destacado en negritas y subrayado corresponde al precepto impugnado por el requirente].*

*En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado, y”.*

Como antecedentes de la gestión pendiente en que incide el requerimiento deducido, expone Indumotora Automotriz S.A. (en adelante, indistintamente, “Indumotora”) que, en junio de 2010, ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, Inmobiliaria Fugi SCC (en adelante, indistintamente, “la Inmobiliaria”) le demandó la restitución de dos inmuebles ubicados en calle Eyzaguirre de la comuna de Santiago, fundando su demanda en la supuesta terminación del contrato de arrendamiento celebrado respecto de dichas propiedades entre la demandada y la antecesora en el dominio de las mismas, Sociedad Inmobiliaria Eyzaguirre Limitada.

En la audiencia de contestación, conciliación y prueba, Indumotora alegó la incompetencia absoluta del tribunal, por existir una cláusula compromisoria en el mismo contrato de arrendamiento; en cuanto al fondo, negó la procedencia de la demanda en atención a que la aplicación práctica del contrato por más de una década demostraba que su renovación se producía de manera automática, sin necesidad de declaración expresa, y, por último, demandó reconventionalmente solicitando que se declarara su derecho a retirar los bienes instalados en los inmuebles arrendados, en condiciones que no implicaran su detrimento.

Agrega la requirente que, por sentencia de 20 de octubre de 2010, el tribunal de primera instancia acogió la demanda de la Inmobiliaria, declarando terminado el

contrato de arrendamiento de fecha 30 de noviembre de 1992 y ordenando a Indumotora la restitución de los inmuebles dentro del plazo de seis meses contados desde la notificación de la demanda. Asimismo, el tribunal hizo lugar a la demanda reconvencional de retiro de especies.

Indumotora dedujo el 13 de diciembre de 2010 recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia, y también recurso de casación en la forma fundado en la causal del N° 1° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, encontrándose ambos recursos actualmente pendientes ante la Corte de Apelaciones de Santiago.

En cuanto al conflicto constitucional sometido a la decisión de este Tribunal Constitucional, señala la requirente que la parte final del segundo párrafo del numeral 9 del artículo 8° de la Ley N° 18.101 - impugnado-, al disponer que no es procedente la concesión de una orden de no innovar (ONI) por parte del Tribunal de Alzada, en su aplicación al caso concreto, infringe el artículo 19, N° 3, inciso quinto, de la Constitución, en concordancia con los artículos 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos y 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, así como el artículo 19, N° 26, de la Carta Fundamental.

Específicamente, estima la actora que la vulneración constitucional se produce al coartarse su derecho a un justo y racional procedimiento. El debido proceso incluye el derecho a ser juzgado oportunamente, razón por la cual en su gran mayoría los cuerpos normativos procesales incorporan la posibilidad de suspender temporalmente los efectos de una resolución judicial en tanto la instancia jurisdiccional superior no resuelva el conflicto elevado a su conocimiento por la vía de la apelación, cuestión

que la norma impugnada hace que -en este caso- resulte impracticable, impidiéndose la cautela de los derechos de la arrendataria.

Agrega que si bien el precepto legal cuestionado puede ser constitucional en abstracto, es contrario a la Constitución en este caso concreto, en que dado que la demanda fue notificada con fecha 3 de septiembre de 2010, la restitución de los inmuebles debe efectuarse el 3 marzo de 2011, probablemente antes de que los recursos de casación y apelación deducidos en contra de la sentencia de primera instancia se agreguen a la tabla en la Corte de Apelaciones, donde se decretó autos en relación recién el 17 de enero de 2011.

Luego, se producirán efectos contrarios al debido proceso si no se puede suspender temporalmente el cumplimiento de la sentencia de primera instancia mientras no se fallen los recursos deducidos en su contra, pues, en caso de ser revocatoria la sentencia de segunda instancia, igualmente será extemporánea si se pronuncia después de llegado el plazo para la restitución de los inmuebles.

Agrega la requirente que la norma impugnada es decisiva en relación con sus derechos constitucionales, al impedir la dictación de una orden de no innovar, y cita jurisprudencia de este Tribunal Constitucional en relación con que la Carta Fundamental exige que el precepto legal impugnado sea decisivo para la resolución de "un" asunto y no necesariamente del fondo de la controversia.

Aduce, además, que de la historia fidedigna del establecimiento de la Ley N° 19.866, que modificó la Ley N° 18.101, se desprende que el legislador, al vedar la

procedencia de la orden de no innovar en los recursos de apelación que se deduzcan en los procesos regulados por esta última ley, se puso en el supuesto de los arrendamientos de inmuebles urbanos con fines habitacionales y en que el arrendatario no paga la renta, para proteger al arrendador, pero no en el caso de arrendamientos para uso comercial y en que el arrendatario se encuentra al día en el pago de la renta, como ocurre en la especie.

En este sentido, también cita la opinión expuesta por el Ministerio de Justicia durante la tramitación de la Ley N° 19.866, que fue partidario de no suprimir la facultad del Tribunal de Alzada de suspender el cumplimiento de la sentencia apelada, dado que la apelación se concede en el solo efecto devolutivo, por lo que en el tribunal de primera instancia podría solicitarse el cumplimiento de la sentencia y el lanzamiento judicial, dejándose al arrendatario vencido en situación de desprotección mientras no se falla el recurso.

Añade la actora que el legislador, en relación con el debido proceso, está sujeto al imperativo de consagrar procedimientos racionales y justos y salvaguardar la tutela de los derechos por la vía del ejercicio eficaz de la jurisdicción.

Aduce también que se vulnera su derecho a la tutela judicial efectiva, que supone el derecho a obtener una resolución jurídicamente motivada.

Por otro lado, la aplicación del precepto impugnado vulneraría el artículo 19, N° 26, de la Constitución, al imponer el legislador una limitación a un derecho fundamental que afecta la esencia del mismo.

En fin, sostiene la requirente que se la deja en indefensión al impedírsele solicitar y que el tribunal de alzada pueda decretar una medida cautelar que permita evitar los perjuicios que se seguirían de ejecutarse materialmente la sentencia con anterioridad a la decisión de los recursos pendientes.

Por resolución de 3 de febrero de 2011, la Segunda Sala de esta Magistratura admitió a tramitación el requerimiento y ordenó la suspensión de la gestión en que incide y, por resolución de 29 de marzo del mismo año, lo declaró admisible.

Pasados los autos al Pleno para su sustanciación, esta acción de inaplicabilidad fue puesta en conocimiento del Presidente de la República, del Senado, de la Cámara de Diputados, en su calidad de órganos constitucionales interesados, y de Inmobiliaria Fugi SCC, en su condición de parte en la gestión *sub lite*, a fin de que pudieran formular observaciones y presentar antecedentes, sin que ninguno de dichos órganos ni parte hicieran uso de su derecho dentro del plazo legal.

No obstante, mediante presentación de fecha 25 de agosto de 2011, el abogado Guillermo Piedrabuena Richard, en representación de Inmobiliaria Fugi SCC, solicitó al Tribunal tener presente diversas consideraciones dirigidas al rechazo de la acción de inaplicabilidad de autos.

Sostiene la Inmobiliaria, luego de aludir al contexto histórico y jurídico de las normas sobre arrendamiento de predios urbanos dictadas en Chile desde el año 1941 en adelante, que durante más de 85 años la legislación procesal civil no permitía suspender el cumplimiento de la sentencia apelada en los juicios de arrendamiento, sin que se conociera ningún recurso de

inaplicabilidad en que se hubiera aducido una afectación al debido proceso. Agrega que la Ley N° 19.866, que modificó la Ley N° 18.101, fijando el texto actual de su artículo 8°, impugnado, participó de la tendencia de mejorar los derechos del arrendador, y que ello es de resorte del legislador soberano y, por lo tanto, constituye un problema de legalidad y no de constitucionalidad. Además, se pregunta por qué la requirente no pidió la suspensión del cumplimiento del fallo a la Corte de Apelaciones invocando el artículo 192 del Código de Procedimiento Civil, consignando que, en todo caso, corresponde a la judicatura ordinaria resolver si, no obstante la supresión de la orden de no innovar dispuesta por la Ley N° 19.866, puede el demandado vencido cuya apelación se concedió en el solo efecto devolutivo pedir la suspensión del cumplimiento de la sentencia conforme a dicho artículo 192.

Añade la Inmobiliaria que si bien existe un juicio pendiente de arrendamiento, no hay una gestión judicial pendiente en que la judicatura ordinaria deba resolver la suspensión del procedimiento, toda vez que Indumotora no ha planteado cuestión alguna al respecto ante la Corte de Apelaciones. Luego, el precepto impugnado no ha tenido ni puede tener aplicación en la gestión *sub lite*, por lo que el requerimiento de inaplicabilidad de autos no puede prosperar.

Añade que no afecta ninguna garantía del debido proceso el hecho de que la ley impida suspender el cumplimiento de una sentencia que causa ejecutoria pero que no se encuentra ejecutoriada, aludiendo a los aspectos que la doctrina ha calificado como básicos o esenciales de esta garantía constitucional (por ejemplo, sería inconstitucional la falta de emplazamiento, la

falta de prueba o la falta de recursos), ninguno de los cuales se vería afectado en la especie. Concluye que, en todo caso, la Corte podría revocar la sentencia apelada en el solo efecto devolutivo anulando todo lo obrado.

Finalmente, la Inmobiliaria afirma que la actora no indicó de qué manera concreta se vulneraban sus derechos constitucionales, sin que sea suficiente el razonamiento abstracto de inconstitucionalidad que planteó para que su acción de inaplicabilidad pueda prosperar.

Traídos los autos en relación, en audiencia de 25 de agosto de 2011 se procedió a la vista de la causa, escuchándose la relación y los alegatos de los abogados Jorge Meneses Rojas, por la requirente Indumotora Automotriz S.A., y Guillermo Piedrabuena Richard, por Inmobiliaria Fugi SCC.

#### **Y CONSIDERANDO:**

##### **I. LA IMPUGNACIÓN.**

**PRIMERO:** Que la gestión pendiente del presente requerimiento de inaplicabilidad está constituida por un juicio de arrendamiento, caratulado "*Inmobiliaria Fugi SCC con Indumotora Automotriz S.A.*", relativo a la restitución de los inmuebles ubicados en calle Eyzaguirre N° 735 y Eyzaguirre N° 743 a 751, todos en la comuna de Santiago. La demandante alega el término del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto de los inmuebles señalados.

Con fecha 20 de octubre de 2010, se dictó sentencia de primera instancia en dicha causa, acogiendo la demanda presentada por Inmobiliaria Fugi SCC y declarando, en consecuencia, terminado el contrato de arrendamiento, como consecuencia de lo cual se ordenó la restitución de

los inmuebles dentro del plazo de seis meses, a contar de la fecha de notificación de la demanda.

La parte demandada recurrió de apelación y casación en la forma en contra de la resolución mencionada, encontrándose actualmente ambos recursos en trámite. Esa es la gestión pendiente en estos autos. Es en el marco de dicho procedimiento, por tanto, que se impugna por inconstitucional la aplicación del párrafo segundo, parte final, del numeral 9 del artículo 8° de la Ley N° 18.101;

**SEGUNDO:** Que la parte del precepto impugnada ante esta Magistratura (lo subrayado) dispone que:

*“Artículo 8°- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se regirán por las reglas siguientes: (...)*

*9) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.*

*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.*

*En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado, y (...);”*

**TERCERO:** Que el reproche de inconstitucionalidad que se formula, se funda en los siguientes argumentos:

En primer lugar, se estima que la norma cuya inaplicabilidad por inconstitucionalidad se ha

solicitado, infringe la garantía fundamental del debido proceso, consagrada en el artículo 19, numeral 3°, en relación con la garantía contemplada en el numeral 26° del mismo artículo 19 de la Constitución Política de la República, así como también en el artículo 8° de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos y en el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de las Naciones Unidas. La imposibilidad de suspender la ejecución de la sentencia definitiva de primera instancia, mientras no se hayan fallado los recursos interpuestos en su contra, implica, en la práctica y de acuerdo a la parte requirente, una afectación esencial del principio del debido proceso, infringiendo las garantías de un procedimiento racional y justo, al impedir que el afectado, en este caso, el arrendatario, obtenga una tutela efectiva de sus derechos.

En segundo lugar, se estima que la regulación cuya inaplicabilidad se solicita implica dejar a la parte que ha resultado vencida en la primera instancia en un estado de indefensión, lo que entraña, también, una violación al artículo 19, numeral 3°, de la Constitución;

## **II. PRECISIONES PRELIMINARES.**

**CUARTO:** Que, como cuestiones preliminares del presente razonamiento, es preciso consignar dos hechos. En primer lugar, que en la gestión pendiente que sirve de fundamento a la presentación del requerimiento de inaplicabilidad sobre el que esta sentencia recae, no se ha solicitado orden de no innovar, por lo que no existe pronunciamiento al respecto por parte del tribunal que conoce de la causa. El asunto es relevante porque en estrados los abogados de las partes discutieron sobre el

efecto que podría provocar que el Tribunal acogiera la presente inaplicabilidad, en el sentido de si se aplicaban o no supletoriamente las reglas de la apelación concedida en el solo efecto devolutivo que regula el Código de Procedimiento Civil. Dicho Código permite, cuando se concede así la apelación, la orden de no innovar.

En segundo lugar, que no es objeto de la presente cuestión de constitucionalidad el que la apelación se conceda exclusivamente en el efecto devolutivo. No se impugna todo el párrafo segundo del numeral 9 del artículo 8° de la Ley N° 18.101;

**QUINTO:** Que la adecuada resolución del asunto planteado a esta Magistratura exige el desarrollo previo de cuestiones íntimamente vinculadas con el conflicto de constitucionalidad concreto. Así, se realizará, en primer lugar, una contextualización de la regla legal impugnada. Posteriormente, se estudiará la regulación que ha tenido el contrato de arrendamiento en nuestra historia legislativa. A continuación, examinaremos la figura de la orden de no innovar en el ordenamiento jurídico nacional. Finalmente, entraremos a examinar si la regla legal infringe o no la Constitución;

### **III. EL CONTEXTO DE LA NORMA IMPUGNADA.**

#### **1. El juicio especial de arrendamiento.**

**SEXTO:** Que la norma impugnada debe ser enmarcada adecuadamente. Ello implica, por una parte, insertarla procesalmente en el tipo de juicio en que incide. Por la otra, insertarla sustantivamente en el contrato a que sirve.

Desde el primer punto de vista, se enmarca dentro de un procedimiento especial de arrendamiento que contempla la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.

Dicho procedimiento, que tiene la naturaleza de un juicio sumario con ciertas modificaciones, presenta algunas características especiales.

En primer lugar, se trata de un procedimiento especialmente breve y concentrado. Así, se contemplan reglas para simplificar la notificación de la demanda (presunción de derecho en cuanto a que el domicilio del demandado corresponde al inmueble arrendado); se fija un régimen especial para la reconvencción y se establece una audiencia (a celebrarse el quinto día hábil después de la última notificación, con las partes que asistan) en la que se agota la fase de discusión y en la que, además y en el evento de no alcanzarse un avenimiento total, se rinde de inmediato la prueba, si es que existen hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos. Además, los incidentes deben promoverse y tramitarse en dicha audiencia, y serán resueltos en conjunto con la cuestión principal, por lo que su tramitación no paraliza la sustanciación de ésta. Una vez concluida la recepción de la prueba, las partes son citadas a oír sentencia.

En segundo lugar, el procedimiento se tramita en forma verbal, siendo voluntaria la presentación de minutas escritas.

En tercer lugar, existe un régimen especial en lo relativo a la apelación que presenta elementos que lo caracterizan. Así, primeramente, su ámbito se encuentra restringido, procediendo únicamente respecto de la sentencia definitiva de primera instancia y de las

resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.

En seguida, la apelación tiene un alcance amplio, dado que el tribunal de segunda instancia puede pronunciarse sobre todas las cuestiones debatidas en primera instancia, incluso aquellas que no hayan sido resueltas por el tribunal **a quo**.

Además, se concede en el solo efecto devolutivo y tiene preferencia para su vista y fallo.

Finalmente, y siendo éste precisamente el punto que la parte requirente impugna, durante la tramitación de la apelación no puede el tribunal de alzada conceder orden de no innovar. Esta es una regla distinta a la establecida, de modo general, en el Código de Procedimiento Civil (artículo 192), en que se faculta al juez para decidir si la concede o no;

## **2. El contrato de arrendamiento es temporal.**

**SÉPTIMO:** Que, desde el punto de vista sustantivo, la norma impugnada se enmarca en la regulación procesal de controversias jurídicas derivadas de la ejecución del término del contrato de arrendamiento.

De acuerdo al artículo 1915 del Código Civil, "*[e]l arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*".

Como es posible apreciar de la definición que formula el Código Civil, existen tres objetos posibles para el contrato de arrendamiento. El caso en estudio se

vincula concretamente con la figura del arrendamiento de cosas.

La doctrina define al arrendamiento de cosas como *“el contrato en que una de las partes, denominada arrendador, proporciona a otra, denominada arrendatario, el goce de una cosa, quien paga por ello un precio determinado”* (Vodanovic, Antonio; Curso de Derecho Civil; T. IV, Edit. Nascimento, Santiago, 1942, pág. 452). Otro autor lo define de modo semejante, señalando que es *“el contrato en que una de las partes se obliga a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un determinado precio. La parte que confiere el goce de la cosa se denomina arrendador y la que debe pagar el precio, arrendatario”* (Ramón Meza Barros; Manual de Derecho Civil, De las fuentes de las obligaciones, Tomo I, 8<sup>a</sup> ed., Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2004, pág. 192).

En consecuencia, los elementos propios y que distinguen al contrato de arrendamiento de cosas que interesa destacar aquí, son, en primer lugar, que una persona entrega a otra una cosa, para que esta última goce de ella. Puede, en consecuencia, ser dada en arrendamiento cualquier cosa cuyo uso no la consuma.

Quien entregue la cosa para ser gozada, el arrendador, tendrá generalmente un título jurídico respecto de la misma. Si bien el caso normal es que el arrendador sea el propietario de la cosa, el Código también permite que dé en arrendamiento una cosa quien tenga propiedad fiduciaria o usufructo respecto de la misma, e incluso tolera el arrendamiento respecto de cosa ajena (artículo 1916, inciso segundo, del Código Civil).

En segundo lugar, quien recibe la cosa, el arrendatario, paga por el uso de la misma un determinado precio. Si dicho precio se paga en forma periódica, recibe el nombre de renta (artículo 1917 del Código Civil). Es decir, se trata de un contrato oneroso.

Finalmente, el contrato de arrendamiento es un título de mera tenencia. Dos consecuencias de la mayor importancia surgen de dicha naturaleza jurídica. De un lado, la necesaria temporalidad del contrato; del otro, la obligación de restitución de la cosa arrendada que pesa sobre el arrendatario.

En efecto, el artículo 1947 del Código Civil señala esta obligación diciendo: *"El arrendatario es obligado a restituir la cosa al final del arrendamiento"*. *"Lo anterior es lógico, ya que hemos visto que el arrendamiento es un título de mera tenencia y esencialmente temporal."* (Carlos Ducci Claro, "El arrendamiento de bienes raíces urbanos", Salesianos, Santiago, 1982, pág. 65).

Así, y dado que el arrendador debe estar en condiciones de recuperar la cosa que ha entregado para ser usada, el arrendamiento es por su propia esencia un contrato temporal; es decir, está destinado a extinguirse en algún momento. Así, el artículo 1950 del Código Civil regula formas especiales de terminación del contrato de arrendamiento (destrucción total de la cosa arrendada, expiración del tiempo estipulado para el contrato, extinción del derecho del arrendador y sentencia del juez), disponiendo, además, que el arrendamiento de cosas *"expira de los mismos modos que los otros contratos"*.

También está obligado el arrendatario a restituir la cosa al término del arrendamiento. Lo anterior es, como

se ha dicho, consecuencia de la naturaleza jurídica del arrendamiento, en cuanto título de mera tenencia para el arrendatario. La obligación de restitución está expresamente contemplada en el Código Civil (artículo 1947), el que, además de establecer la obligación de restitución que pesa sobre el arrendatario, regula el estado en el que la cosa debe ser devuelta. El artículo 1948, en tanto, establece la forma de hacer la restitución de un bien inmueble;

#### **IV. LA INTERVENCIÓN DEL LEGISLADOR EN ASPECTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

##### **1. El contrato de arrendamiento: un contrato dirigido.**

**OCTAVO:** Que, contextualizada debidamente la norma impugnada procesal y sustantivamente, es necesario referirse, a continuación, a la regulación del contrato de arrendamiento, desde una perspectiva histórica. Ello nos permitirá comprender el rol del legislador en este contrato.

En este sentido, partamos por señalar que, en tanto legislación común, la regulación que contiene el Código Civil respecto del arrendamiento de cosas es amplia. De ahí que, por su especialidad, algunas hipótesis de arrendamiento de cosas han sido objeto de regulaciones singulares. Así, el Código Civil destina, en el Título XXVI de su Libro IV, sobre el Contrato de Arrendamiento, los párrafos §5 al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y §6 al arrendamiento de predios rústicos. Además, manifestaciones especiales del contrato de arrendamiento de cosas han sido objeto de regulaciones complementarias al Código Civil por el legislador.

Uno de los casos en que dicha regulación complementaria ha sido practicada con mayor intensidad,

es el del arrendamiento de predios urbanos. De acuerdo a Álvaro Quintanilla ("La problemática del arrendamiento urbano", Edeval, Valparaíso, 1977, pág. 10), las siguientes normas jurídicas han regulado algún aspecto del contrato de arrendamiento: leyes N°s 6.161 de 1938, 6.844 de 1941, 9.135 de 1948, 9.563 de 1959, 9.919 de 1951; los DFL 211 y 424 de 1953 y los DS 336 de 1939, 218 y 339 de 1940, 90 de 1942 (Trabajo), 643 de 1943, 352 de 1944 y 794 de 1944, además de las leyes 12.006 de 1956 (art. 13), 12.432 de 1957 (art.10), 12.861 de 1958 (art. 12), 13.305 de 1959 (art. 212), 13.934 de 1960 (art. 1°), 14.602 de 1961 (art. 1°), 15.140 de 1963, 15.228 de 1963, 15.241 de 1963, 15.419 de 1963, 15.575 de 1964, 16.068 de 1965, 16.273 de 1965, 17.392 de 1972, 16.451 de 1966, 16.617 de 1967, 16.840 de 1968, 17.072 de 1968, 17.271 de 1970, 17.332 de 1970 y 17.400 de 1971;

**NOVENO:** Que esta prolífera legislación permite constatar que las normas que hoy rigen esta materia, son producto de una larga evolución. También, que la regulación del contrato de arrendamiento, especialmente de inmuebles, ha cambiado con cierta frecuencia.

Esto último se explica por el interés público que va envuelto en el contrato de arrendamiento de predios urbanos. En efecto, como señala Carlos Ducci, "*[e]n teoría las partes son libres de contratar en los términos que estimen convenientes dentro de la autonomía de su voluntad. Su consentimiento, sin rebasar los límites de la licitud, configura en su totalidad el contenido del contrato. Sin embargo, consideraciones sociales y económicas han hecho que el Estado reglamente determinados contratos, restringiendo la autonomía de la voluntad de las partes, y estableciendo que ciertas estipulaciones son obligatorias, o un monto mínimo para*

*algunas (remuneraciones), o un monto máximo para otras (rentas de arrendamiento), etc., o alterando en forma forzada los efectos naturales del contrato. El arrendamiento de inmuebles rústicos o urbanos, y entre estos últimos los destinados a la habitación, ha sido un contrato esencialmente dirigido.” (Op. cit., pág. 21);*

**DÉCIMO:** Que el contrato dirigido se diferencia del contrato clásico. En el contrato clásico, la determinación del contenido del mismo se entrega a las partes. Se entiende que el libre acuerdo es la mejor manera de garantizar un intercambio justo y equitativo, porque las partes radican el bien en quien le asigna el mayor valor, produciendo el intercambio de los recursos en la sociedad. En ese modelo, no hay un control material de la equivalencia de las prestaciones. En el contrato dirigido, en cambio, es la normativa pública la que establece el modelo de conmutatividad que se busca reflejar en un contrato, mediante el establecimiento de ciertas reglas (Tapia Rodríguez, Mauricio, y Valdivia Olivares, José Miguel; Contratos por adhesión; Editorial Jurídica, Santiago, 1999, págs. 17 y siguientes).

Al contrato dirigido *“se le conoce también como contrato normado o dictado por el legislador... tratándose de estos contratos la reglamentación legal asume carácter imperativo, sin que las partes puedan alterar, en el contrato particular que celebran, lo estatuido de manera general y anticipada por el legislador, sea en materia de contenido o efectos de la convención, sea en materia de personas con las cuales se ha de celebrar el contrato”* (López Santa María, Jorge; Los contratos. Parte General, Tomo I, Editorial Jurídica, Santiago, 2005, pág. 171).

En el mismo sentido se expresa la doctrina francesa: *"El contrato es el procedimiento por excelencia en virtud del cual se realizan los intercambios económicos entre los miembros del cuerpo social. En la medida que el Estado no interviene o interviene poco con su autoridad para regular estos intercambios, la libertad contractual es una realidad que no se puede discutir, pues los intercambios económicos corresponden a lo que han querido los contratantes. Pero si el Estado interviene imperativamente en los intercambios económicos, el dirigismo contractual sucede a la libertad contractual, en el sentido que el contrato ya no corresponde a lo que se negocia libremente entre las partes o a lo que impone una parte a la otra, que lo acepta. El contrato libremente estipulado por los contratantes es reemplazado por el contrato dirigido, es decir, por el contrato cuyas condiciones de formación, contenido y efectos han sido ya determinados por la ley imperativa y no simplemente supletoria"* (Larroumet, Christian; Teoría General del Contrato; Tomo I, Editorial Temis, Bogotá, 1993, traducción de la edición francesa de Jorge Guerrero, pág. 90).

Dichos contratos surgen por condicionamientos de política económica y de política social, que *"hacen que el régimen jurídico o el contenido de determinados contratos no puedan dejarse al juego de la pura libertad contractual, porque ello supondría dejar a una de las partes, la económicamente más débil, a merced de la otra y que el Estado tenga que asumir la tarea de dotar legislativamente de un contenido imperativo o irrenunciable a estos contratos. Se recorta de esta manera la libertad contractual, pues aunque las partes son todavía libres para contratar o no contratar, si*

*contratan deben hacerlo sometiéndose a un esquema impuesto legalmente"* (Díez-Picazo, Luis, y Gullón, Antonio; Sistema de Derecho Civil, Tomo II, Editorial Tecnos, 6a. Edición, Madrid, 1992, pág. 33).

En todo contrato hay una pluralidad de fuentes de la reglamentación contractual: hay aspectos que pactan las partes; otros que impone el derecho; y elementos que suplen la voluntad de las partes. En el contrato dirigido, aumentan los aspectos imperativos, disminuyendo los libremente pactados. Eso lo distingue, en cierto sentido, del contrato por adhesión, en que la preredacción unilateral del contrato es obra de una de las partes contratantes, no del legislador, pudiendo sólo aceptarlo o rechazarlo la otra;

**DECIMOPRIMERO:** Que es un ejemplo típico de contrato dirigido, el de arrendamiento de inmuebles.

El mencionado dirigismo contractual en el contrato de arrendamiento, que se funda en consideraciones sociales vinculadas a políticas estatales en materia de vivienda, ha estado relacionado, principalmente, con tres aspectos concretos a lo largo de nuestra historia: la renta; el desahucio y la restitución del inmueble, y el procedimiento aplicable a las controversias jurídicas a que dé lugar el contrato de arrendamiento;

**DECIMOSEGUNDO:** Que, para graficar lo anterior, debemos detenernos por un instante en la regulación de las rentas, sin perjuicio de que volveremos sobre los otros dos aspectos.

La regulación de las rentas de arrendamiento fue una temprana y especial preocupación del legislador, la que se manifiesta en una profusa regulación durante la segunda mitad del siglo XX. Así, la Ley N° 6.844, de

1941, estableció en su artículo primero que *“por exigirlo el interés nacional, el monto líquido anual de las rentas de arrendamiento de los inmuebles destinados en todo o parte a la habitación, y comprendidos en la presente ley, no podrá exceder del siete por ciento del avalúo fiscal.”*. El artículo cuarto de la ley señalada establecía que las disposiciones de la misma eran de orden público y, por lo mismo, irrenunciables, adoleciendo de nulidad absoluta cualquier exceso respecto del máximo legal en la renta pactada.

La anterior ley fue modificada por la N° 7.747, de 1943. En virtud de esta modificación, se estableció, entre otras disposiciones, que la fijación de precios establecida no podría modificarse dentro del año posterior a la promulgación de este último cuerpo legal, así como también que las rentas de arrendamiento que hubieren sido alzadas con posterioridad al 31 de diciembre de 1942 debían rebajarse, al menos, al monto que hubiere regido en dicha fecha.

La Ley N° 9.311, de 1949, por su parte, fijó un límite máximo a los aumentos que podían experimentar las rentas, los que no podían ser superiores a un diez por ciento más respecto de las que podían ser cobradas en 1948, más el aumento en la contribución territorial.

Con posterioridad, la misma finalidad de establecer límites máximos persiguieron los Decretos con Fuerza de Ley N°s 211 de 1953 y 424 de 1953. Este último, incluso, entregó a la Superintendencia de Abastecimientos y Precios la determinación de las rentas de arrendamiento de los inmuebles.

El artículo 1° de la Ley N° 11.622, enseguida, estableció la *“renta anual máxima de habitaciones,*

*locales comerciales o industriales, oficinas y predios urbanos, en general*", la que no podía exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial, regla que adopta también el Decreto Ley N° 964 de 1975 en su artículo 5°. Y que permaneció vigente bajo la actual Ley N° 18.101, por cuatro años desde su entrada en vigor (artículo 2° transitorio);

**DECIMOTERCERO:** Que la doctrina ha señalado a este respecto que "*[t]al política interventora del Estado en materia de arrendamiento se acusa, como singular constante, en casi todas las legislaciones y, a partir de la primera postguerra, muy especialmente respecto de los inmuebles urbanos. Ello se traduce siempre en la limitación del precio o renta, el control de la terminación, el plazo para restituir y otros derechos en favor del arrendatario. En el marco de nuestra historia legislativa, esta regulación aparece por el año 1932 con el histórico Decreto Ley 520 que creó el Comisariato General de Subsistencias y Precios y cuya competencia se extendía a los precios o rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, con facultad hasta de requisición de los mismos. A partir de entonces y durante un lapso de más de veinte años, sucesivos textos fueron dando forma a un frondoso y confuso régimen sobre arrendamiento y en que actuaban, con intervención no muy definida, organismos administrativos y Tribunales Ordinarios de Justicia.*" (Álvaro Quintanilla Pérez, op. cit., pág. 10);

**DECIMOCUARTO:** Que se trataba, como puede apreciarse, de cuerpos legales que establecían fuertes limitaciones a la libertad de configuración interna del contrato para las partes, al remover de su ámbito de decisión la fijación de las rentas de arrendamiento. Tal restricción se fundaba en consideraciones sociales, sustrayéndose la

fijación de precios de las fuerzas de la oferta y demanda, permitiendo, de esta forma, lograr un nivel mayor de acceso a las viviendas por la vía del contrato de arrendamiento. Tal necesidad pública en la actualidad la atiende el Estado a través de la política de vivienda, mediante una acción de fomento consistente en una amplia gama de subsidios habitacionales;

**DECIMOQUINTO:** Que dicha función también ha sido considerada en el derecho comparado. Así, los españoles Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón indican que *"[1]a escasez de viviendas y locales de negocio hace imposible la aplicación simple y escueta de las normas del Código Civil dedicadas al arrendamiento de fincas urbanas. Una aplicación libre e incondicionada de la ley de la oferta y la demanda origina situaciones angustiosas para la gran mayoría de la población que no puede pagar el alto costo de alquileres, y socialmente no se toleran desahucios masivos por finalizar el plazo pactado de los arriendos"*. (Ob.cit., pág. 378);

**DECIMOSEXTO:** Que, sin embargo, la pérdida del rol social del arrendamiento no significa que el dirigismo contractual haya desaparecido del todo en él.

En el actual marco regulatorio del contrato de arrendamiento de predios urbanos, contenido, como ya se indicó, en la Ley N° 18.101, pueden observarse varios de estos aspectos. Por ejemplo, apuntan en esta línea la regulación de un procedimiento judicial para la terminación y la restitución (artículos 7° a 17); la irrenunciabilidad de los derechos (artículo 19); la presunción de renta a favor de la que declare el arrendatario si no consta por escrito el contrato (artículo 20); la reajustabilidad de las devoluciones

(artículo 21), y la posibilidad de multa si el arrendador injustificadamente no da la autorización para que el arrendatario abandone el inmueble y retire sus muebles (artículo 24).

Como señala López Santa María (ob.cit., pág. 174), *“en materia de arrendamientos urbanos, si bien el direccionismo perdura en varios aspectos, en la actual Ley N° 18.101 es mucho menor que bajo el imperio de la derogada Ley N° 11.622, la cual, en especial luego de las modificaciones que le introdujera la Ley N° 17.600, del año 1972, era sumamente favorable a los intereses de los arrendatarios”*.

La cobertura constitucional para esas regulaciones está dada, por un lado, en que la actividad económica debe someterse a las normas legales correspondientes (artículo 19, N° 21). Por el otro, en que dicha actividad puede ser objeto de prohibiciones si es contraria a *“la moral, el orden público o la seguridad nacional”* (artículo 19, N° 21); o de limitaciones y obligaciones que deriven de la función social de la propiedad (artículo 19, N° 24); y que la facultad de uso, goce y disposición de una propiedad la regula el legislador (artículo 19, N° 24);

#### **V. EL RÉGIMEN DE DESAHUCIO Y RESTITUCIÓN.**

**DECIMOSÉPTIMO:** Que otro aspecto del dirigismo contractual es el referido al desahucio del contrato y a la restitución del inmueble arrendado. Esta se vincula exactamente con la norma impugnada, por lo que nos detendremos en su análisis;

## 1. La evolución histórica.

**DECIMOCTAVO:** Que el Código Civil define el desahucio en su artículo 1951, señalando que “[s]i no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente”. Carlos Ducci define el desahucio, de acuerdo al precepto transcrito, como “el aviso anticipado que una de las partes da a la otra de su voluntad de poner fin al contrato” (op. cit., pág. 74);

**DECIMONOVENO:** Que si bien el Código Civil contiene algunas reglas generales, la primera regulación sistemática del desahucio se encuentra en el Código de Procedimiento Civil. En dicho cuerpo normativo, y concretamente en su artículo 588, se dispone que el desahucio puede efectuarse en forma judicial o extrajudicial. La prueba de este último se rige por las reglas consagradas en el Título XXI del Libro IV del Código Civil, sobre la prueba de las obligaciones, mientras que el judicial debe realizarse notificando a la parte a la que la comunicación esté dirigida, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 553 del Código de Procedimiento Civil;

**VIGÉSIMO:** Que, vinculada con el desahucio, se encuentra la figura del lanzamiento. De acuerdo al artículo 595 del Código de Procedimiento Civil, “[s]i, ratificado el desahucio, llega el día señalado para la restitución sin que el arrendatario haya desalojado la finca arrendada, éste será lanzado de ella a su costa,

*previa orden del tribunal notificada en la forma establecida por el artículo 48.”;*

**VIGESIMOPRIMERO:** Que, como puede apreciarse, la regulación de la restitución y del lanzamiento también resultó fundamental para efectos de llevar adelante políticas relativas a la vivienda. En consecuencia, también dichas figuras fueron, durante la segunda mitad del siglo XX, objeto de abundante regulación por parte del legislador.

Así, la Ley N° 9.311, de 1949, incorporó en su artículo 41 una regla en virtud de la cual se autoriza al tribunal que conozca de un juicio de arrendamiento para suspender el lanzamiento hasta por seis meses, por una sola vez, debiendo los arrendatarios, para poder optar a dicho beneficio, cumplir una serie de condiciones.

Por su parte, en la Ley N° 11.622, de 1954, el artículo 12 innovó en cuanto a los plazos de desahucio, estableciendo que deben darse con una anticipación mínima de tres meses para el caso de habitaciones, y seis para los demás, aumentándose dichos plazos en un mes por cada año de ocupación que tuviera el arrendatario, con un tope máximo de un año en total.

El mismo artículo 12 dispuso que, para el caso de los juicios sobre restitución de la cosa arrendada por expiración del plazo del contrato de arriendo o extinción del derecho del arrendador, la restitución estará sometida a los plazos de tres o seis meses señalados.

De la misma forma, el artículo 14 facultaba al arrendatario que cumpliera con ciertas condiciones (entre otras, estar al día en el pago de las rentas), para oponerse al desahucio por no existir motivos plausibles, los que debían ser calificados por el tribunal.

En dicho cuerpo legal, sin embargo, no se contempló la posibilidad de solicitar la suspensión del lanzamiento, la que se introdujo recién en el año 1971, en virtud de la Ley N° 17.410. De acuerdo al artículo único de dicha ley, *"[e]n los juicios especiales del contrato de arrendamiento o de comodato precario, el Juez de la causa podrá, de oficio o a petición de parte, suspender por resolución fundada y hasta por un año, el lanzamiento, cuando éste pueda causar un manifiesto y grave problema social."*.

Con posterioridad, la Ley N° 17.600 de 1972 introdujo nuevas modificaciones a la Ley N° 11.622, alterando el régimen de desahucio. Así, el nuevo artículo 12 incorporado por la Ley N° 17.600 establecía que el aviso de desahucio debía darse con una anticipación mínima de un año para las habitaciones, y dos años en los demás casos (como establecimientos de comercio, etc.). Dicho plazo debía ser aumentado en un mes por cada año completo que el arrendatario o subarrendatario hubiere ocupado la habitación arrendada, con un tope de dos años.

Además, se incorporó un nuevo artículo 32 a la Ley N° 11.622, que disponía que las sentencias que ordenaban la restitución del inmueble o el lanzamiento del arrendatario o subarrendatario, no podrían cumplirse sino cuando estuvieran ejecutoriadas;

**VIGESIMOSEGUNDO:** Que conviene detenerse en la regulación contenida en el Decreto Ley N° 964 de 1975, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto Supremo N° 357, de 1978, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sobre el sistema de desahucio y restitución. Por una parte, porque modificó

todo el régimen anterior; y, por otra, porque es el antecedente de la regulación actual.

En efecto, el mencionado Decreto Ley regula en forma diferenciada, distinguiendo entre categorías de viviendas, definidas en sus artículos 2° y 14.

Así, por ejemplo, si bien se mantuvo la necesidad de invocar un motivo plausible para terminar el contrato de arrendamiento respecto de algunas categorías de bienes inmuebles, otras, en cambio, quedaron exentas de dicho requisito. Además, las hipótesis de motivos plausibles quedaron definidas legalmente (artículos 19 y 20), reduciendo el ámbito de discrecionalidad judicial para efectos de considerar satisfecha dicha exigencia. Es decir, al menos respecto de algunos inmuebles, se ampliaron los casos en los que el propietario estaba en condiciones de recuperar su inmueble libremente.

Así, verbigracia, los plazos de desahucio contemplados eran sustancialmente menos extensos que los dispuestos en la Ley N° 17.600. En efecto, los plazos generales de desahucio, que se contaban desde la notificación de la demanda, eran de seis meses para inmuebles destinados a la vivienda y de doce en los demás. Para ciertas categorías de inmuebles, los mismos se reducían a la mitad, si bien debían aumentarse por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, sin que los plazos totales finales pudieran, eso sí, exceder de un año para el caso de las viviendas y de dos años para los demás casos.

Por otra parte, decretado que fuera el lanzamiento, el tribunal podía, en casos graves y calificados, suspenderlo hasta por un lapso de seis meses (artículo 21).

Además de dicha regulación general, existían numerosos casos especiales, que fueron objeto de regulación propia, como el contemplado en el artículo 24, referido a la hipótesis en que el arrendador o su cónyuge fuera funcionario público o trabajador particular, y debiera regresar por razones de servicio al lugar en que se encontraba el inmueble. En dicho caso, el plazo de desahucio alcanzaba los tres meses.

El artículo 25, en tanto, disponía que la *"restitución por la extinción del derecho del arrendador o por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, si éste no fuere superior a dos años, no procederá sino por motivo plausible, en los casos en que éste fuese necesario y una vez transcurridos los plazos, como si se tratase de un desahucio."*

Finalmente, el inciso segundo del numeral 6° del artículo 38 contemplaba la posibilidad, para el Tribunal Superior, de decretar a petición de parte la suspensión del cumplimiento de la sentencia por el Tribunal Inferior, mientras se encontrare pendiente la apelación, siempre y cuando se hubiere solicitado con justa causa;

**VIGESIMOTERCERO:** Que, para explicar estas innovaciones, basta leer el propio Decreto Ley N° 964. Este expresa, entre las consideraciones que justifican su dictación, que *"la legislación actual, en materia de arrendamiento de bienes raíces urbanos, adolece de diversos defectos y vacíos que han causado una gravísima crisis en las relaciones contractuales de las partes que intervienen en dicho arrendamiento, generando una situación de injusticia, lo que determina la urgente necesidad de modificar la legislación vigente, a fin de*

*superar los problemas derivados de la referida situación legal" (considerando 1°).*

*La doctrina, en tanto, ha señalado, respecto a los antecedentes y objetivos que tuvo la dictación del Decreto Ley N° 964, que "[s]ólo por su contexto, referencias de sus considerandos y contraste o comparación de criterios respecto de la legislación antes vigente, es posible reconocer algunos de sus principales objetivos. Como criterio básico aspira a ser, respecto de la cuestión arrendaticia, una problemática síntesis entre el principio de la libertad contractual y la necesidad - hoy casi unánimemente reconocida por toda la doctrina y recogida en la mayoría de las legislaciones, aun en países de alto desarrollo económico- de controlar ciertos arrendamientos por fines de protección social. Control que, pretende, sea en todo caso temporal dentro de una política económica que exalta la libertad y autonomía en las relaciones económicas privadas. Por ello, el legislador expresa en sus considerandos 8° y 9°, casi a su pesar, que se ve obligado a arbitrar medidas transitorias. Y, efectivamente, en sentido histórico evolutivo, restablece la libre contratación para una buena cuota de inmuebles, manteniendo por excepción un régimen de control sólo para ciertos bienes constituidos en especial por viviendas modestas, control que se acusa en la mantención de una renta máxima legal o judicialmente determinada y en la calificación judicial de la plausibilidad de los motivos legales que en estos bienes autorizan la terminación." (Álvaro Quintanilla, op. cit., pág. 12);*

## 2. La Ley N° 18.101.

**VIGESIMOCUARTO:** Que, actualmente, el contrato de arrendamiento se rige por las reglas contenidas en la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de enero de 1982. La mencionada ley establece el ámbito de aplicación de dichas reglas (Título I), regula los aspectos medulares del desahucio y la restitución del inmueble arrendado (Título II), fija reglas sobre competencia y procedimiento (Título III), así como también determina reglas sobre diversas otras materias, relacionadas con el objeto principal del contrato.

La finalidad de esta ley ya no tuvo que ver con el uso del arrendamiento para una política del Estado destinada a asegurar vivienda a sus habitantes, sino con garantizar la inversión. Se buscó potenciar al arrendador y no tanto al arrendatario; estimular el negocio del arrendamiento y no facilitar el acceso a la vivienda. Como dice un autor, su propósito fue *“estimular permanentemente la inversión privada en la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, por constituir una buena inversión, tanto por la constante valorización de los bienes raíces como por la paulatina liberación de las rentas de arrendamiento congeladas que dispuso el artículo 14 del mencionado D.L. 964”* (Guillermo Piedrabuena Richard, “Legislación y jurisprudencia sobre arrendamientos urbanos”, Ley 18.101, Anexo N° 3, Fallos del Mes, pág. 17);

**VIGESIMOQUINTO:** Que ello se aprecia, por un lado, en que salvo por un período breve desde su vigencia, en que se determinaron cánones (artículo 4° transitorio), se dejó de fijar un tope en las rentas. Por el otro, en los

cambios relativos al régimen relativo al desahucio y la restitución. La Ley 18.101 estableció un procedimiento especial (juicio sumario modificado, para hacerlo más concentrado); también consignó un llamado a conciliación obligatorio; y permitía que la Corte que conociera de la apelación de una sentencia de primera instancia que concediera desahucio y restitución, a petición de parte y existiendo justa causa, pudiera suspender el cumplimiento de la sentencia;

**VIGESIMOSEXTO:** Que estos cambios en materia de desahucio y restitución continuaron con la Ley N° 19.866, de 2003, que moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos, pues introdujo diversos cambios al esquema legal de arrendamiento de predios urbanos vigente.

Así, en primer lugar, redujo los plazos del desahucio que establecía la legislación original, pasando de un plazo de cuatro a dos meses.

Además, fijó la regla impugnada en estos autos. Con anterioridad, la Ley N° 18.101 disponía, como ya se señaló, lo siguiente:

*"6) [1]a sentencia que dé lugar al desahucio, restitución o terminación del contrato será apelable en el solo efecto devolutivo. En los casos de desahucio y restitución el tribunal superior podrá decretar, a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia por el tribunal inferior mientras se encuentre pendiente la apelación, si se solicitase con justa causa, petición que, tratándose de un tribunal colegiado, se resolverá en cuenta.";*

**VIGESIMOSÉPTIMO:** Que, como es posible apreciar, con anterioridad a la modificación que introdujo la Ley N°

19.866, la Ley N° 18.101 establecía, al igual que el Decreto Ley N° 964, la posibilidad de suspender el cumplimiento de la sentencia definitiva dictada en primera instancia, constituyendo ésta, eso sí, una mera facultad para el tribunal, y estando, en todo caso, supeditada a la existencia de una justa causa;

**VIGESIMOCTAVO:** Que es necesario, entonces, conocer cuáles fueron las razones que justificaron el cambio que sufrió la Ley N° 18.101.

Dicha ley se originó en una moción del senador Mario Ríos. En ella se exponen, como fundamentos para modificar el régimen de desahucio y restitución, el que *"se propone reducir los plazos de desahucio, los que actualmente resultan excesivos ya que, sumados a la demora en los juicios respectivos y las extensiones judiciales, muchas veces privan al arrendador por tiempo demasiado prolongado, incluso años, del legítimo goce de su propiedad, a lo que se añaden las molestias y gastos propios del juicio, sin que ello resulte justificable. De esta forma se fija el plazo de desahucio en dos meses, contado desde la notificación de la demanda, el que se aumenta en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, con un tope de seis meses. En el caso de los contratos de plazo fijo menor de un año, se rebaja a dos meses el plazo de restitución del inmueble fijado actualmente en cuatro meses, plazo que, en la práctica, se excede con creces. Por las razones anotadas se propone también suprimir la facultad que el párrafo segundo del numeral 6), del artículo 8°, otorga al tribunal de alzada para decretar, en cuenta, la suspensión del cumplimiento de la sentencia de desahucio o restitución, mientras se encuentre*

*pendiente la apelación, recurso que, como es sabido, puede tardar largos períodos en resolverse.”;*

**VIGESIMONOVENO:** Que la doctrina ha estimado, además, respecto de esta última reforma, que “[e]sta es la modificación de mayor impacto ‘mediático’ de la Ley número 19.866, pues uno de los motivos que impulsó al legislador a reformar la Ley 18.101, fue constatar la excesiva lentitud con que se llevaba a cabo el trámite de lanzamiento de los arrendatarios del inmueble arrendado, acogiendo los tribunales con demasiada liberalidad la solicitud de los condenados en orden a postergar dicha actuación judicial, acrecentando con ello el perjuicio ocasionado a los arrendadores, quienes con desesperación e impotencia observaban cómo transcurría el tiempo y no obtenían la restitución de sus inmuebles. Las plausibles razones humanitarias invocadas por los arrendatarios, no podían justificar que, al acogerlas en el exceso mencionado, se infligía grave daño a los arrendadores, quienes por su parte también tenían motivos igualmente atendibles.” (Juan Andrés Orrego Acuña, “El contrato de arrendamiento”, 2da. Ed., Editorial Metropolitana, Santiago, 2011, págs. 426 y ss.);

**TRIGÉSIMO:** Que, como se observa, de esta larga evolución pueden extraerse tres conclusiones básicas.

En primer lugar, la suspensión del cumplimiento de la sentencia de primera instancia o del lanzamiento es algo que casi siempre establecieron nuestras legislaciones de arrendamiento. Estas suspensiones podían ser de seis meses hasta un año.

Sin embargo, esta posibilidad, que incluso mantuvieron el D.L. N° 964 y el texto original de la Ley N° 18.101, desapareció con la Ley N° 19.886.

En segundo lugar, la posibilidad de suspender o no el lanzamiento o el cumplimiento de la sentencia de primera instancia, evolucionó separadamente de la regulación de la apelación en el Código de Procedimiento Civil. Mientras en éste, hasta 1988, la apelación que se concedía en el solo efecto devolutivo permitía el cumplimiento de la sentencia de primera instancia, la regulación del juicio de terminación o restitución en el contrato de arrendamiento consagraba las posibilidades de suspensión. Esta facultad estaba asociada al rol social que se le asignaba al contrato de arrendamiento para la obtención, aunque fuera de un modo temporal, de vivienda para las personas que carecían de ella. Este rol social, como ya se consignó, desapareció con las nuevas legislaciones. De ahí que haya desaparecido también dicha facultad de suspensión.

En tercer lugar, la supresión de la facultad de suspensión fue buscada intencionalmente. Se consideró que podía afectar el legítimo goce de la propiedad por parte del arrendador; sobre todo si los tribunales acogían con demasiada liberalidad dichas solicitudes;

#### **VI. LA ORDEN DE NO INNOVAR.**

**TRIGESIMOPRIMERO:** Que, luego de analizados los aspectos relativos a la evolución del régimen de restitución y desahucio, corresponde que examinemos la orden de no innovar, pues la imposibilidad de que la Corte de Apelaciones pueda otorgarla, es lo que se impugna;

**TRIGESIMOSEGUNDO:** Que es la prohibición de solicitar se conceda orden de no innovar, la que concreta y determina el momento exacto a partir del cual el arrendador puede exigir la restitución de la cosa

arrendada, en virtud de la sentencia de primera instancia; en este caso, del inmueble arrendado. En consecuencia, la obligación abstracta, propia del Derecho Civil, se concreta a través de la regulación procesal aplicable al contrato de arrendamiento.

En este sentido, la norma que se impugna se enmarca dentro de un procedimiento especial, con características que lo distinguen y que ya han sido reseñadas, como su tramitación concentrada y breve, su oralidad y el régimen de apelación a que queda sometido;

**TRIGESIMOTERCERO:** Que es dentro de dicho régimen especial de apelación que se encuentra la norma impugnada, que prohíbe que durante la tramitación del recurso de apelación se conceda por el tribunal de alzada una orden de no innovar.

En consecuencia, la norma impugnada determina que la restitución pueda exigirse desde que se haya dictado sentencia definitiva de primera instancia en un procedimiento de arrendamiento, sin importar si en contra de la misma se han interpuesto recursos que la impugnen;

**TRIGESIMOCUARTO:** Que la adecuada resolución del caso exige, entonces, un análisis sobre dos elementos: el efecto devolutivo de la sentencia y la figura de la orden de no innovar. Ambos elementos son centrales para la adecuada dilucidación del asunto;

**TRIGESIMOQUINTO:** Que el recurso de apelación se puede conceder de dos maneras diferentes.

En primer lugar, se puede conceder en el solo efecto devolutivo. Esto implica que hay dos tribunales competentes: el de primera instancia, que sigue conociendo de lo no apelado, y el que conoce y falla la

apelación. Cuando la apelación se concede en este efecto, la competencia del tribunal de primera instancia es condicional, pues la confirmación de lo obrado depende de que el tribunal de segunda instancia confirme la resolución apelada. Las resoluciones del tribunal de primera instancia producen ejecutoria, es decir, pueden cumplirse, no obstante la interposición de recursos en su contra. Sin embargo, ese cumplimiento es condicional y provisorio, porque depende de que el tribunal superior no revoque la resolución apelada. Si la sentencia es revocada, el procedimiento debe retrotraerse total o parcialmente.

En segundo lugar, la apelación puede concederse en ambos efectos (devolutivo y suspensivo). En este caso, se suspende la competencia del tribunal inferior para seguir conociendo de la causa. Sus resoluciones no causan ejecutoria; por lo mismo, no pueden cumplirse hasta que no sea resuelto el recurso interpuesto en su contra; hay un efecto suspensivo (Mosquera Ruiz, Mario, y Maturana Miquel, Cristián; "Los recursos procesales", Editorial Jurídica de Chile; Santiago, 2010, págs. 71, y 152 y ss.).

El Código de Procedimiento Civil permite, cuando la apelación proceda en el solo efecto devolutivo, que el tribunal, previa petición del apelante y mediante resolución fundada, pueda decretar orden de no innovar (artículo 192).

La norma impugnada también concede la apelación en el solo efecto devolutivo y no permite que el juez pueda decretar la orden de no innovar;

**TRIGESIMOSEXTO:** Que la orden de no innovar es una institución propia del derecho de los recursos, que

consiste en un mandato de no hacer o en una prohibición de hacer que impone un tribunal en el proceso, de modo que las cosas queden como estaban en el momento en que se concede. *“No innovar es abstenerse de hacer algo nuevo... significa dejar las cosas como estaban en un momento determinado”* (Tavolari Oliveros, Raúl; Tribunales, jurisdicción y proceso; Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1994, pág. 163). En virtud de esta orden, se suspenden los efectos de una resolución recurrida o se paraliza su cumplimiento (artículo 192, inciso segundo, Código de Procedimiento Civil). Como ha dicho la jurisprudencia, *“la orden de no innovar dada en general significa la paralización completa del expediente, de manera que el juez no puede realizar ninguna actuación, ni las partes hacer gestión alguna, y tiene, asimismo, la consecuencia de hacer suspender los plazos que se encuentren pendientes en los autos”* (Repertorio Código de Procedimiento Civil, tomo I, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2010, pág. 372);

**TRIGESIMOSÉPTIMO:** Que, para entender el régimen actual de la orden de no innovar en el recurso de apelación del Código de Procedimiento Civil, es necesario estudiar su incorporación al ordenamiento jurídico nacional. Ello ocurrió en 1988.

En efecto, su incorporación se produjo en virtud de la Ley N° 18.705, de mayo de 1988, que introdujo modificaciones a los Códigos de Procedimiento Civil, de Procedimiento Penal, Orgánico de Tribunales, del Trabajo y al Decreto Ley N° 2.876 de 1979. Dicha normativa amplió el ámbito de las apelaciones que se conceden en el solo efecto devolutivo.

El numeral 25° de dicha Ley reemplazó el numeral segundo del artículo 194 del Código de Procedimiento Civil, estableciendo que las apelaciones respecto de autos, decretos y sentencias interlocutorias se concederán en el solo efecto devolutivo;

**TRIGESIMOCTAVO:** Que, asimismo, la Ley N° 18.705 también modificó el régimen de la apelación en el efecto devolutivo, incorporando los incisos segundo y tercero al artículo 192, que consagra la facultad del tribunal de alzada para dictar, a petición de la parte apelante, orden de no innovar; es decir, de suspender los efectos de la resolución impugnada o paralizar su cumplimiento.

Al respecto, la doctrina ha señalado que “[d]ebido a la ampliación de los supuestos en los que el recurso de apelación procede en el solo efecto devolutivo, el legislador en la reforma introducida por la Ley N° 18.705 introdujo la posibilidad de solicitar la orden de no innovar en el recurso de apelación (art. 192, incisos 2° y 3° del CPC).” (Mosquera Ruiz, Mario, y Maturana Miquel, Cristián; ob.cit., pág. 158);

**TRIGESIMONOVENO:** Que la finalidad de la modificación introducida fue la de “facultar a las Cortes de Apelaciones para decretar -mediante resolución fundada- orden de no innovar en el caso de apelaciones concedidas en el solo efecto devolutivo. Con ello se ponía fin al uso indebido de un recurso de carácter disciplinario, como lo era el recurso de queja, para obtener tal orden. En efecto, dado que la orden de no innovar únicamente estaba contemplada en los recursos de hecho y de queja, los abogados no tenían otra alternativa, frente a una apelación concedida en el solo efectivo devolutivo, que recurrir de queja para lograr una orden de no innovar.

*Asimismo, el efecto de una orden de no innovar no estaba reglamentado y existían opiniones contradictorias en cuanto a sus alcances, por lo cual era conveniente normarlo y facultar a la propia Corte para limitar sus efectos.”* (Miguel Otero Lathrop; Derecho Procesal Civil, Modificaciones a la legislación 1988-2000; Editorial Jurídica de Chile; Santiago, 2000; pág. 183 y ss.).

En el mismo sentido, se expresan Mosquera y Maturana (ob.cit. pág. 158): *“la posibilidad de pedir la orden de no innovar en estos casos se introdujo a fin de evitar que en forma conjunta a la apelación se introdujera un recurso de queja para los efectos de solicitar en éste la orden de no innovar, situación que no es posible que acontezca en la actualidad, dada la incompatibilidad expresa que prevé el legislador entre el recurso de queja y los demás recursos, ordinarios y extraordinarios.”*;

**CUADRAGÉSIMO:** Que el régimen que estableció la Ley N° 18.705 no ha sufrido grandes modificaciones y sigue siendo el actualmente vigente en la legislación procesal civil nacional.

Por tanto, hasta antes de 1988, la orden de no innovar no procedía en la apelación que se concedía en el solo efecto devolutivo. Sólo a partir de ese año, puede solicitarse al tribunal. Pero condicionada a que la pida la parte; no opera, por tanto, de oficio; y sólo por resolución fundada. En todo caso, la Corte puede o no otorgarla, pues es una atribución facultativa (*“podrá dictar”*).

El legislador consideró, hasta 1988, que era legítimo no otorgar esta atribución. Y, a partir de la Ley N° 18.705, ponderando los antecedentes más arriba señalados, consideró que era mejor otorgarla;

**CUADRAGESIMOPRIMERO:** Que, finalmente, los profesores Mosquera y Maturana establecen tres efectos principales para la orden de no innovar respecto de la resolución recurrida. Señalan que el primer efecto consiste en la suspensión de los efectos de la misma, que implica *“obtener que se reste eficacia a la resolución recurrida dentro del proceso, la cual no se encuentra en estado de ser cumplida”*.

El segundo efecto es que se paraliza el cumplimiento de la resolución, lo que *“importa que se detiene el cumplimiento de una resolución que se encuentra en estado de cumplirse. En general, se ha resuelto que la orden de no innovar dada en general significa la paralización completa del expediente, de manera que el juez no puede realizar ninguna actuación ni las partes hacer gestión alguna, y tiene asimismo la consecuencia de hacer suspender los plazos que se encuentran pendientes en los autos. De allí que se ha declarado que habiéndose otorgado orden de no innovar no puede alegarse la existencia del abandono del procedimiento, basándose en que habrían transcurrido más de seis meses desde la última diligencia útil. En virtud de lo expuesto, la sentencia que acoge el abandono del procedimiento infringe el artículo 152 del Código de Procedimiento Civil y, por lo tanto, procede acceder al recurso de casación en el fondo”*.

Finalmente, *“el Tribunal de alzada se encuentra facultado para restringir los efectos por resolución fundada de la orden de no innovar. Ello importa que los tribunales de alzada pueden especificar determinadamente el alcance que se le quiere otorgar a una orden de no innovar, la que puede referirse, por ejemplo, sólo a*

*determinadas actuaciones dentro del proceso.” (Op. cit., págs. 159 y 160);*

**CUADRAGESIMOSEGUNDO:** Que, en este caso, el requerimiento se funda justamente en la imposibilidad de obtener uno de los efectos señalados en el considerando anterior, esto es, el impedir que una resolución judicial que se encuentra en estado de ser cumplida, lo sea efectivamente;

#### **VII. LA CONSTITUCIONALIDAD DE LA PROHIBICIÓN DE CONCEDER ORDEN DE NO INNOVAR EN EL CASO CONCRETO.**

**CUADRAGESIMOTERCERO:** Que, luego de revisado todo lo anterior, estamos en condiciones de hacernos cargo de la impugnación.

Partamos por señalar, en primer lugar, que lo que se impugna es la regulación de una potestad de un tribunal (que no pueda concederse la orden de no innovar). Los tribunales también operan, como todo órgano del Estado, en base a habilitaciones de atribuciones (artículo 7° de la Constitución). Sólo que sus atribuciones son, por regla general, materia de ley orgánica constitucional (artículos 77, inciso final, y 63, N° 3, de la Constitución). Lo anterior implica que los tribunales no tienen más potestades que las que les confiere el ordenamiento jurídico, y en la forma que éste lo hace;

**CUADRAGESIMOCUARTO:** Que lo anterior se refleja de modo particular respecto de la orden de no innovar en el Código de Procedimiento Civil. Por de pronto, porque ésta no procede en todos los recursos sino que sólo en algunos. Enseguida, hasta antes de 1988, no procedía la orden de no innovar en la apelación que se concedía en el solo efecto devolutivo. Esta se incorporó, como ya se indicó, por la Ley N° 18.705. También hay que considerar

que la orden de no innovar no opera de pleno derecho por la sola interposición del recurso. El artículo 192 del Código de Procedimiento Civil exige que ésta se solicite (*“a petición del apelante”*) y que se conceda *“por resolución fundada”*;

**CUADRAGESIMOQUINTO:** Que lo anterior refleja que el otorgamiento de la facultad para dictar la orden de no innovar en un determinado recurso, depende de la decisión del legislador; de la forma en que pondere los objetivos que pretende resguardar en un determinado procedimiento. Baste considerar cómo en los juicios por terminación y restitución del bien arrendado, existió la posibilidad de que se suspendiera el lanzamiento dispuesto por la sentencia de primera instancia, a pesar de que la apelación se concedía en el solo efecto devolutivo, mientras en el Código de Procedimiento Civil no cabía la orden de no innovar cuando la apelación se concedía de esa forma;

**CUADRAGESIMOSEXTO:** Que, al respecto, es preciso aclarar que, tal y como se ha señalado, si no existe respecto del legislador limitación constitucional para perseguir, a través de la regulación concreta de un contrato como el de arrendamiento, determinados objetivos de relevancia pública para la política nacional en materia de vivienda, no existe tampoco impedimento para que dicha regulación especial se refleje en un procedimiento excepcional, distinto a los procedimientos comunes.

Bajo ese supuesto, el procedimiento especial contemplado se justifica precisamente en la necesidad de fijar reglas de tramitación distintas a las generalmente aplicables, que se acomoden a las finalidades u objetivos

públicos que hayan sido definidos por el legislador. En efecto, puede ser que para alcanzar los logros o finalidades definidos por el legislador no sea suficiente la sola configuración de las relaciones internas de una determinada vinculación contractual, sino que la misma deba ir acompañada de una regulación procesal específica, como ocurre en este caso.

La regulación procesal indicada se encuentra también dentro del ámbito legítimo de apreciación del legislador, siempre y cuando la regulación satisfaga las exigencias del debido proceso, las que serán analizadas a continuación;

**CUADRAGESIMOSÉPTIMO:** Que, en tercer lugar, esta Magistratura ha validado la configuración de los distintos procedimientos en nuestro sistema jurídico, si se invocan razones valederas. No olvidemos que el estándar que exige la Constitución para que un determinado procedimiento sea legítimo, es que sea racional y justo.

Así, por ejemplo, ha validado que en determinados procedimientos se resuelva de plano, si se permitió que el afectado planteara su defensa y descargos (STC 747/2007). También ha considerado que la urgencia puede ser una razón que justifique la eficacia o celeridad de las decisiones judiciales, incluso sacrificando la bilateralidad, pues la audiencia previa haría perder todo sentido a las medidas (STC 747/2007);

**CUADRAGESIMOCTAVO:** Que dicha racionalidad y justicia exige que examinemos si existen razones que justifiquen la exclusión de la posibilidad de solicitar orden de no innovar en el procedimiento judicial que se contempla en la Ley N° 18.101.

La primera de ellas es una consecuencia de las características del procedimiento que se ha señalado: la posibilidad de solicitar una orden de no innovar rompería con la lógica del procedimiento especial que ha consagrado el legislador respecto de los arrendamientos de bienes inmuebles urbanos. Como se ha visto, la orden de no innovar permite suspender los efectos de una resolución o paralizar su cumplimiento. Dado que el legislador ha establecido para las controversias jurídicas relativas a un contrato de arrendamiento sobre un inmueble urbano un procedimiento expedito y de rápida tramitación, de forma tal de posibilitar que los conflictos se resuelvan dentro de un lapso de tiempo relativamente breve, resulta perfectamente coherente que la posibilidad de solicitar una orden de no innovar haya sido excluida. Ello puede dilatar el cumplimiento de una resolución judicial;

**CUADRAGESIMONOVENO:** Que una segunda razón es que el legislador cuenta con un ámbito de libertad al momento de fijar el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario. El establecimiento de una norma que permita al arrendador la ejecución de una resolución de primera instancia, no excede del ámbito de lo constitucionalmente admisible, por diversas razones.

Primeramente, porque no puede desconocerse que la posibilidad de impugnar la sentencia definitiva dictada en primera instancia no le resta fuerza al hecho de que, en dicha instancia, se ha dictado una resolución que ha puesto término a la misma, la que ha sido dictada en el marco de un procedimiento que satisface las exigencias constitucionales del debido proceso y en el que el arrendatario ha tenido la oportunidad de defenderse

adecuadamente y de aportar pruebas como fundamento de sus alegaciones.

Seguidamente, porque la ejecución de la resolución de primera instancia es una mera facultad para el arrendador. La ejecución no tiene lugar en forma automática con posterioridad a su dictación, sino que constituye meramente una prerrogativa con la que cuenta el arrendador. Por lo demás, si la impugnación de la resolución de primera instancia prospera y la decisión es revocada por el tribunal de segunda instancia, las partes se retrotraen, pues el cumplimiento de una resolución que causa ejecutoria, es condicional y provisional. Es de la esencia que la resolución, si se cumple, está sujeta a la condición resolutoria de que la Corte revoque la decisión, caso en el cual el procedimiento debe retrotraerse total o parcialmente al estado que tenía al pronunciarse la resolución impugnada.

A continuación, la exclusión de la posibilidad de suspender la ejecución de la sentencia definitiva dictada en primera instancia no excede el ámbito del margen de configuración de la regulación procesal de que goza el legislador, puesto que, en este caso específico, dicha ejecución es manifestación del derecho de propiedad que tiene el arrendador sobre la cosa que había sido dada en arrendamiento. Es preciso recordar que la restitución de la cosa arrendada es una de las obligaciones esenciales que asume el arrendatario por el hecho de celebrar un contrato de arriendo, de acuerdo a lo señalado en la sección específica.

Finalmente, el propósito de la modificación de la Ley N° 18.101 fue justamente evitar la suspensión que generara dilaciones en la recuperación de la propiedad

por parte del arrendador, lo que ocasionaba perjuicio en su legítimo uso y goce;

**QUINCUAGÉSIMO:** Que una tercera razón es que el propio procedimiento que regula la Ley N° 18.101 permite que el juez de la causa, decretado el lanzamiento, pueda suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a 30 días (artículo 13). Esa es la máxima suspensión que admite el legislador. Todo lo que sea avanzar en ese plazo, sería legislar;

**QUINCUAGESIMOPRIMERO:** Que, en cuarto lugar, este Tribunal ha considerado que la Constitución no establece el listado de trámites que constituyen el racional y justo procedimiento. Eso lo deja entregado al legislador. Eso permite flexibilidad, adecuación a la materia, uso de facultades discrecionales, respeto hacia la especialidad del procedimiento (STC roles 986/2007, 1252/2008, 1557/2009, 1812/2010, 1876/2010). No existe un modelo único de garantías que configure el debido proceso (STC roles 576/2007, 1557/2011 y 1876/2011). En esa línea de razonamiento, este Tribunal ha considerado que es parte de las garantías que constituyen el racional y justo procedimiento, el derecho al recurso (STC Rol 1432/2009). Sin embargo, ha considerado que el legislador puede establecer procedimientos en única o en doble instancia, en relación a la naturaleza del conflicto (STC roles 576/2006, 519/2006, 821/2007, 1373/2009, 1432/2009, 1433/2009, 1535/2009). Por lo mismo, la Constitución no garantiza el derecho al recurso de apelación. Es decir, no asegura la doble instancia (STC roles 986/2007, 1432/2009 y 1448/2009). El derecho al recurso no es equivalente al recurso de apelación. No hay, tampoco, una exigencia constitucional de equiparar todos los recursos al de apelación, como un recurso amplio que conduce al

examen fáctico y jurídico de lo resuelto en primera instancia (STC Rol 1432/2009). El legislador puede configurarlo de manera amplia (renovación del proceso primitivo) o como una revisión del mismo;

**QUINCUAGESIMOSEGUNDO:** Que lo anterior es relevante, porque aquí hubo un juicio y hay un recurso de apelación. No existe, por tanto, una indefensión. Lo que no existe es la posibilidad de que el Tribunal decrete orden de no innovar.

Pero si no existe una equivalencia entre el derecho al recurso y la apelación, menos puede haber el derecho a una medida específica de la apelación, como es la orden de no innovar cuando ella se concede en el solo efecto devolutivo;

**QUINCUAGESIMOTERCERO:** Que, finalmente, hay que considerar que, en el presente caso, este Tribunal tiene suspendido todo el procedimiento de la gestión pendiente desde fines de marzo del presente año. En los hechos, se ha producido una suspensión de ocho meses;

**QUINCUAGESIMOCUARTO:** Que, en consecuencia, dado que no es posible formular reparos desde el punto de vista constitucional a la decisión del legislador de configurar el procedimiento aplicable a las controversias jurídicas derivadas de la ejecución de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles sobre la base de una mayor protección del arrendador, propietario del bien dado en arrendamiento, y de establecer para dichos efectos un procedimiento rápido y concentrado, en el que se excluye la posibilidad de solicitar una orden de no innovar que suspenda o paralice el cumplimiento de la sentencia definitiva dictada en primera instancia mientras se tramita la apelación que pudiera haberse interpuesto en

su contra, es que debe rechazarse el presente recurso de inaplicabilidad.

**Y VISTO** lo dispuesto en el artículo 93, inciso primero, N° 6°, e inciso undécimo, de la Constitución Política de la República, así como en las disposiciones pertinentes de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 5, de 2010, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia,

**SE RESUELVE:**

**QUE SE RECHAZA EL REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD DEDUCIDO A FOJAS UNO.**

**NO SE CONDENA EN COSTAS AL REQUERENTE POR ESTIMARSE QUE TUVO MOTIVOS PLAUSIBLES PARA DEDUCIR SU ACCIÓN.**

**DÉJASE SIN EFECTO LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA A FOJAS 72. OFÍCIESE A LA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO.**

Los Ministros señores **Marcelo Venegas Palacios** y **Enrique Navarro Beltrán** previenen que concurren al rechazo del requerimiento, pero compartiendo únicamente los considerandos primero, segundo, tercero, cuarto, trigesimoquinto y quincuagesimotercero de la sentencia y teniendo presente, en lo demás, especialmente los motivos siguientes:

**1.** Que la disposición que se cuestiona establece que en los juicios relativos a los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos, regulados por la Ley N° 18.101, las apelaciones -sea de la sentencia definitiva o de las resoluciones que pongan término al

juicio o hagan imposible su continuación- se concederán en el solo efecto devolutivo, teniendo preferencia para su vista y fallo, y que ***“durante su tramitación no se podrá conceder orden de no innovar”***;

2. Que dentro de las disposiciones comunes aplicables a todo procedimiento, contenidas en el Título I del Código de Procedimiento Civil, se encuentra el artículo 192, conforme al cual:

*“Cuando la apelación proceda sólo en el efecto devolutivo, seguirá el tribunal inferior conociendo de la causa hasta su terminación, incluso la ejecución de la sentencia definitiva.*

*No obstante, el tribunal de alzada a petición del apelante y mediante resolución fundada, podrá dictar orden de no innovar. La orden de no innovar suspende los efectos de la resolución recurrida o paraliza su cumplimiento, según sea el caso. El tribunal podrá restringir estos efectos por resolución fundada. Los*

*fundamentos de las resoluciones que se dicten de conformidad a este inciso no constituyen causal de inhabilidad.*

*Las peticiones de orden de no innovar serán distribuidas por el Presidente de la Corte, mediante sorteo, entre las salas en que esté dividida y se resolverán en cuenta. Decretada una orden de no*

*innovar, quedará radicado el conocimiento de la apelación respectiva en la sala que la concedió y el recurso gozará de preferencia para figurar en tabla y en su vista y fallo.”;*

3. Que, por otro lado, la facultad para detener la ejecución de una sentencia es una consecuencia de las facultades directivas, correccionales, conservadoras y económicas que tienen los tribunales superiores de justicia y que tienen fundamento constitucional, según lo ha señalado reiteradamente esta Magistratura (Rol 795/2007). En consecuencia, siempre la orden de no innovar podría ser procedente por aplicación de las reglas de carácter general establecidas en la legislación de común aplicación y que tienen sustento constitucional. Por lo mismo, el ex Presidente de este Tribunal, profesor Juan Colombo Campbell ha señalado que *“desde una perspectiva estrictamente constitucional, la orden de no innovar es una manifestación concreta del derecho a la tutela judicial efectiva, garantía que, a este respecto, se vería burlada de no asegurarse los eventuales resultados del juicio”* (La suspensión del procedimiento como medida cautelar en la inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la ley, Cuadernos del Tribunal Constitucional 37, 2008, p. 25);

4. Que incluso, en otros casos, esta Magistratura ha declarado constitucionales disposiciones que limitan los recursos jurisdiccionales, en el entendido que dicha

limitación legal lo es sin perjuicio de la procedencia de las demás acciones y vías de impugnación que tienen su fuente en la Carta Fundamental (Roles N°s 1.509 y 2074);

5. Que un aspecto que no ha estado en discusión es la circunstancia de que el aludido precepto importe una afectación de las atribuciones de los tribunales de justicia y que, por tanto, pudiera tratarse de una ley orgánica constitucional en la que debió escucharse la opinión de la Corte Suprema y que debió ser revisada obligatoriamente por esta Magistratura. Dicha opinión - según ha señalado este Tribunal- constituye un trámite esencial de validez de toda ley orgánica de tribunales, el que debe efectuarse tanto cuando se otorga una nueva facultad como cuando se abroga una determinada atribución; de forma tal que también se requiere de dicho trámite en el caso que se elimine una competencia otorgada por la ley o, más aún, por la propia Carta Fundamental, puesto que de no entenderse así el legislador podría vaciar de contenido a las facultades jurisdiccionales de los tribunales de justicia que tienen su fundamento en el artículo 76 de la Constitución Política de la República;

6. Que, en efecto, en reiteradas decisiones, esta Magistratura ha tenido oportunidad de pronunciarse acerca de la procedencia de recursos o, en caso contrario, de su improcedencia, estimando siempre que se trata de leyes orgánicas constitucionales. Así, por ejemplo, ya sea si

se otorga apelación para ante la Corte de Apelaciones respectiva (Roles N°s 349/2002 y 459/2005); si ésta es en el solo efecto devolutivo (Roles N° 329/2001 y 1912/2011), en ambos efectos (Rol N° 1528/2009) o si es conocida en cuenta y sin más trámite (Rol N° 389/2003, con declaración de inconstitucionalidad derivada, y Rol N° 521/2006); si se estima que proceden los recursos que franquea la ley (Rol N° 474/2006). De igual manera se ha estimado que un precepto en virtud del cual se establece que la resolución que declara la ilegalidad de la detención es apelable por el fiscal o por su abogado asistente en el solo efecto devolutivo, *“no obsta para que los demás intervinientes en el proceso penal puedan ejercer el mismo derecho”* (Rol N° 1001/2008). Del mismo modo, se ha determinado su constitucionalidad con entendidos. Así, se ha sentenciado que la improcedencia de ciertas acciones de tutela sólo tiene lugar desde que la Corte de Apelaciones declare admisible el recurso de protección deducido (Rol N° 1243/2008). O, en su caso, que la circunstancia de que un asunto sea resuelto en única instancia es constitucional en el entendido de que lo es *“sin perjuicio de la procedencia de las demás acciones y vías de impugnación que tienen su fuente en la Carta Fundamental”* (Rol N°1509/2009). En definitiva, se ha estimado orgánica constitucional una disposición referida al régimen de recursos al otorgarse una nueva competencia a la Corte de Apelaciones respectiva (Rol N°1610/2010);

7. Que, de esta manera, como lo ha dicho esta misma Magistratura, el concepto atribución está tomado como sinónimo de competencia, esto es, como la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de las materias que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones, sea ésta absoluta o relativa, o si se quiere, en términos más amplios y genéricos, con la jurisdicción (Roles N° 271 y 273). Así, por ejemplo, la facultad del pleno de la Corte de Apelaciones para acordar el funcionamiento de sus salas (Rol 431) o las que otorgan competencia a un Ministro de Corte de Apelaciones (Rol N° 398). Incluso derechamente se ha estimado que el sistema de acciones y recursos se encuentra dentro de la esfera del legislador *“dentro del marco de sus competencias mediante una ley orgánica constitucional”* (Rol 1065).

**Acordada con el voto en contra de los Ministros señor Raúl Bertelsen Repetto (Presidente), señora Marisol Peña Torres y señor José Antonio Viera-Gallo Quesney,** quienes estuvieron por acoger el requerimiento de inaplicabilidad, fundados en las siguientes razones:

1°. Que, a diferencia de los razonamientos contenidos en la sentencia, nuestra disidencia se funda en la particular naturaleza que reviste la acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de preceptos legales desde la reforma constitucional del año 2005;

2°. Que, en efecto, ya en la sentencia Rol N° 480, de 27 de julio de 2006, este Tribunal advertía que *“en sede de inaplicabilidad, el Tribunal está llamado a determinar si la aplicación del precepto en la gestión*

*específica resulta contraria a la Constitución. Lo que el Tribunal debe practicar es **un examen concreto** de si el precepto legal, invocado en una gestión judicial pendiente y correctamente interpretado, producirá efectos o resultados contrarios a la Constitución (considerando 27°).” (Énfasis agregado);*

**3°.** Que, asimismo, esta Magistratura ha precisado que:

*“ (...) de la simple comparación entre el texto de la norma actual con el antiguo artículo 80 de la Carta Fundamental, que entregaba esta facultad a la Corte Suprema, se desprende que mientras antes se trataba de una confrontación directa entre la norma legal y la disposición constitucional, ahora se está en presencia de una situación diferente, por cuanto lo que podrá ser declarado inconstitucional, por motivos de forma o de fondo, es la aplicación del precepto legal impugnado a un caso concreto, lo que relativiza el examen abstracto de constitucionalidad, marcando así una clara diferencia con la regulación prevista por el texto constitucional anterior.*

*Lo dicho deja de manifiesto que **las características y circunstancias del caso concreto de que se trate, han adquirido en la actualidad una relevancia mayor de la que debía atribuírseles antes del 2005, pues, ahora, la decisión jurisdiccional de esta Magistratura ha de recaer en la conformidad o contrariedad con la Constitución que la***

*aplicación del precepto impugnado pueda tener en cada caso concreto sub lite, lo que no implica, necesariamente, una contradicción abstracta y universal con la preceptiva constitucional".* (Sentencias roles 473/2007, 523/2007 y 546/2007).

En el mismo sentido se ha pronunciado, desde el punto de vista doctrinal, el profesor y ex Presidente del Tribunal Constitucional, José Luis Cea Egaña, cuando ha afirmado que: *"Hacemos hincapié, por consiguiente, en la necesidad de examinar los hechos del asunto litigioso y apreciarlos desde el ángulo de su mérito constitucional, observación que deja de relieve que la inaplicabilidad dista de ser una acción abstracta."* ("El Tribunal Constitucional y el control de leyes." En: "Escritos de Justicia Constitucional". Cuadernos del Tribunal Constitucional N° 35, 2007, p. 111);

4°. Que la impugnación formulada en el requerimiento respecto del artículo 8°, numeral 9, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, se sustentaría, a juicio de la actora, en que la aplicación de dicho precepto legal, en la causa sobre juicio de arrendamiento de que conoce actualmente la Corte de Apelaciones de Santiago, bajo el Rol N° 7462-2010, infringiría su derecho a un justo y racional procedimiento, asegurado por el artículo 19 N° 3°, inciso quinto (hoy sexto), de la Constitución Política, en relación con los artículos 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos y 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, así como el derecho asegurado por el artículo 19 N° 26° de la misma Carta Fundamental, en cuanto permitiría al

legislador imponer una limitación a un derecho fundamental que afecta la esencia del mismo;

5°. Que, más específicamente, la requirente funda la vulneración al derecho a un justo y racional procedimiento en el hecho de que la norma legal reprochada en estos autos establece que, durante la tramitación de un recurso de apelación en materia de arrendamiento, no se podrá conceder orden de no innovar (fojas 2 vta.). Agrega la requirente que *“el precepto legal objeto del requerimiento afecta o dificulta ostensiblemente el conocimiento y decisión oportuna de la controversia desde el momento en que tal resolución, en caso de ser revocatoria y favorable a los intereses de mi representada, será a todas luces extemporánea en el evento en que se pronuncie con posterioridad al 3 de marzo de 2011 (fecha fijada para la restitución de los inmuebles arrendados) (...).”* (Fojas 4 vta.). En estrados, el abogado de la requirente ha precisado aun mejor esta idea señalando que *“la vista de la causa será inoficiosa, porque antes de ello se consumarán los efectos de la sentencia.”*;

6°. Que la norma impugnada establece, en su texto, que: *“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.**”* (Énfasis agregado);

7°. Que, como también lo recuerda la sentencia, este Tribunal ha señalado que *“aunque nuestra Constitución exige un debido proceso que consagre la revisión de las sentencias, ello no significa que consagre el derecho a la doble instancia. En otras palabras, el derecho al recurso no es equivalente al*

*recurso de apelación.” (Sentencia Rol 1432/2009). Ha agregado que “atendido que el fin que la ley busca satisfacer a través de cada procedimiento varía según el objeto que hace necesaria su existencia, la determinación de los actos procesales que deberán componerlo y, específicamente, las características del medio de impugnación, en orden a lograr por el órgano jurisdiccional un adecuado conocimiento del conflicto jurídico, dependerán siempre de esta circunstancia.” (Sentencia Rol 1448/2010).*

Luego, el legislador tiene libertad para configurar la forma y modalidades de impugnación de una sentencia, sin que la improcedencia del recurso de apelación o el determinado efecto en el que pueda concederse, en el caso contrario, puedan estimarse vulneratorios de la garantía del debido proceso legal si, en una u otra hipótesis, se mantiene la posibilidad de revisar lo decidido por la sentencia de primera instancia, aspecto que sí forma parte del debido proceso legal.

Incluso esta Magistratura ha afirmado que *“en casos excepcionales y por razones de conveniencia procesal el legislador puede aplicar el principio de unilateralidad, lo que realiza con frecuencia en los procedimientos monitorios cautelares (...). En tal caso, la unilateralidad queda compensada por la racionalidad que debe tener el procedimiento y con la preparación del juez ante el cual se tramita el proceso.”* (Sentencia Rol 1202/2009);

8°. Que, al tenor de lo expresado, el artículo 8°, numeral 9, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, impugnado en esta oportunidad, no podría tener una aplicación inconstitucional en la especie al consagrar el efecto exclusivamente devolutivo de la

apelación que puede interponerse contra la sentencia definitiva de primera instancia en un juicio de arrendamiento de bienes raíces urbanos, como al otorgar preferencia para la vista y fallo de dicho recurso, pues tales disposiciones se insertan dentro de la libertad de configuración que se reconoce al legislador en materia de recursos teniendo presente la finalidad de la legislación de que se trata. Distinto es el caso de la prohibición de otorgar la orden de no innovar, a que también se refiere dicho precepto, por las razones que se explican a continuación;

9°. Que, ciertamente, estos disidentes comparten la conceptualización de la orden de no innovar que se contiene en el considerado trigésimosexto de la sentencia. Sin embargo, consideran indispensable realzar su carácter de medida cautelar. En efecto, como ha sostenido el ex Presidente de este Tribunal Constitucional, profesor Juan Colombo Campbell, *“la orden de no innovar se encuentra actualmente regulada y amparada por el derecho procesal y ubicada en las múltiples clasificaciones de los actos jurídicos procesales como un acto de cautela, destinado a garantizar efectivamente lo que se resuelva en una sentencia.”* (“La suspensión del procedimiento como medida cautelar en la inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la ley”. Cuadernos del Tribunal Constitucional N° 37, 2008, p. 25). Añade, citando a Ricardo Reymundín, que *“la piedra angular del aforismo “lite pendente nihil innovetur” estriba en que el mismo se dirige al mantenimiento o conservación del statu quo existente al día de la citación del demandado, y siendo así, sólo puede versar sobre el estado de hecho o de derecho o sobre el estado propio de la cosa litigiosa”*. La orden de

no innovar obedece a la *“vigencia de dos principios rectores: el principio de la igualdad de las partes y el principio de la actuación de buena fe.”* (Ob. cit., p. 27).

En concepto de quienes suscriben este voto, el respeto al principio de igualdad de las partes es el que debe llevar a que la concesión de la orden de no innovar obedezca tanto a la protección de los intereses del demandante como de los del demandado. La orden de no innovar puede, en efecto, tener un impacto significativo para las pretensiones del actor en el caso en que se acoja la demanda en definitiva. Pero, al mismo tiempo, puede resultar relevante para el demandado si, mediante la orden de no innovar, se mantiene el statu quo que la demanda pretende alterar y ésta es rechazada al concluir el juicio. En este último caso, la orden de no innovar habrá resultado vital para no consumir un daño que puede ser irreparable para el demandado a quien la sentencia de término ha dado razón. Esta conclusión no se desvirtúa por el hecho de reconocerse que una resolución que causa ejecutoria, como la sentencia de primera instancia -que luego es apelada en el solo efecto devolutivo- es condicional y provisional, de modo que si es revocada en definitiva, el procedimiento deba retrotraerse al estado en que se encontraba al pronunciarse la resolución impugnada, pues puede ocurrir que ya resulte imposible o muy gravoso restablecer las cosas a su estado original, con lo cual el efecto de la sentencia de término se habrá diluido.

Por las razones expresadas, la orden de no innovar - entendida como medida cautelar- precave tanto los intereses del demandante como los del demandado, haciendo

realidad el principio de igualdad jurídica de las partes durante el juicio;

10°. Que, aclarada la importancia de la orden de no innovar como medida cautelar que asegure el resultado de la sentencia que ponga término al juicio, resulta necesario pronunciarse sobre la justificación de la norma introducida por la Ley N° 19.866 que modificó la primitiva Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, introduciendo la prohibición de la orden de no innovar en las apelaciones deducidas en los juicios referidos a dicha materia, las que siempre deben concederse en el solo efecto devolutivo;

11°. Que, como se ha recordado en la sentencia, la modificación que se comenta, introducida al artículo 8°, numeral 9, de la Ley N° 18.101, tuvo su origen en una moción del senador Mario Ríos Santander, de 15 de noviembre del año 2000. En su fundamentación se lee que las normas originales de dicha ley fueron de un carácter marcadamente protector del arrendatario, mientras que ahora *"han perdido vigencia con el transcurso de los años y la modernización de las relaciones contractuales en general y del mercado inmobiliario en particular, transformándose en un elemento retardador del desarrollo de esta actividad y discriminatorio para los arrendadores."* Aludiendo a las razones que justificarían el cambio, menciona que *"resulta de tal manera imposible de soportar la espera de años **para recuperar la casa familiar**, mientras continúa deteriorándose y no se recibe renta alguna por ella, que los arrendadores optan por resignarse a renunciar a todos sus derechos con tal de recuperarla, lo que resulta a todas luces injusto"* (...) *al punto de haber visto cómo modestos propietarios han terminado transformándose en allegados ante la*

*imposibilidad de recuperar su casa.*" (Énfasis agregado) (Biblioteca del Congreso Nacional. Historia de la Ley N° 19.866, p. 6.).

Tan claro era que los cambios propuestos obedecían a la necesidad de proteger a los pequeños propietarios que desearan recuperar su casa-habitación, que esa misma iniciativa proponía excluir de la aplicación de las normas de la ley a aquellas viviendas en que la renta fuera superior a 60 UF, lo que no fue aprobado en definitiva;

12°. Que aquí se encuentra una primera razón para estimar que, a la luz de los antecedentes que rodean el caso concreto sometido al juzgamiento de este Tribunal, la norma de la Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 19.866, que impide conceder la orden de no innovar en el curso de las apelaciones que se deduzcan en los juicios de arrendamiento, no sería aplicable en la especie, pues el proceso de que se trata dice relación con un contrato de arrendamiento de un conjunto de inmuebles que serían destinados a *"estación de servicio de vehículos o cualquier otro uso comercial o industrial que fuere menester"*, con una renta de arrendamiento de cuatro mil dólares mensuales, según consta en copia de dicho instrumento que rola a fojas 166 y siguientes de estos autos. En consecuencia, se trata de un arrendamiento que, por el monto de la renta, no quedó excluido de la aplicación de la ley, pero que excede el marco que el legislador tuvo en vista, pues, evidentemente, no incide en una casa-habitación que el arrendador (pensado, más bien, como una persona natural) requiera para constituir su vivienda;

13°. Que, por otra parte, diversos pasajes de la historia de la Ley N° 19.866 dan cuenta de que sus disposiciones buscaron establecer un equilibrio entre los intereses del arrendador y del arrendatario, en circunstancias que la legislación precedente favorecía a estos últimos. En este sentido, cabe recordar el contenido del Oficio del Ministro de Justicia, de 30 de marzo de 2001, contenido en el Primer Informe de la Comisión de Constitución, Justicia y Reglamento del Senado, durante el primer trámite constitucional, que indica que *“con la misma finalidad de establecer un equilibrio entre las partes contratantes (...)”* (Informe citado, p. 32). Asimismo, la intervención del diputado Julio Dittborn, en la discusión en la Sala de la Cámara de Diputados, el 19 de diciembre de 2002, en el curso del segundo trámite constitucional, en el sentido de que *“el proyecto, en lo fundamental, hace justicia e introduce un equilibrio en las relaciones contractuales entre arrendatarios y arrendadores.”* (Informe citado, p. 133).

Bajo esta perspectiva, y en el caso concreto sometido a esta Magistratura, no resultaría acorde con el espíritu que animó a la Ley N° 19.866 una interpretación que desfavoreciera el equilibrio que dicha ley quiso promover entre las partes del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos. Con mayor razón cuando, en lo que respecta a la posible supresión de la orden de no innovar, el Ministerio de Justicia estimó que *“la facultad del tribunal de alzada para suspender el cumplimiento de la sentencia mientras pende la resolución del recurso de apelación constituye un necesario resguardo que no debe ser eliminado (...) el legislador ha establecido expresamente una orden de no innovar especial para este caso, cuya eliminación puede dejar al*

*arrendatario que ha sido vencido en juicio en una situación de desprotección. En efecto, a pesar de que la orden de no innovar se encuentra consagrada de manera general en el Código de Procedimiento Civil, su regulación especial asegura una mayor flexibilidad en su aplicación; de esa manera se otorga una mayor garantía de que en caso que la sentencia de primera instancia sea finalmente revocada, lo dispuesto en la sentencia definitiva podrá tener alguna aplicación práctica."* (Informe citado, p. 35);

**14°.** Que, en definitiva, en la medida que, por aplicación del precepto legal impugnado, la requirente - Indumotora Automotriz S.A.- se encuentre impedida de obtener la orden de no innovar mientras pende la decisión del recurso de apelación deducido contra la sentencia de primera instancia, de 20 de octubre de 2010, que le ordenó restituir, dentro de un plazo de seis meses, los inmuebles ubicados en calle Eyzaguirre N°s 735 y 751 de la comuna de Santiago Centro, se verá efectivamente obligada a efectuar esa restitución sin que la apelación haya sido decidida, eventualmente, en su favor.

En este caso concreto, la restitución de los mencionados inmuebles supone dismantelar, previamente, una serie de instalaciones ubicadas en ellos, entre las cuales se encuentran equipos compresores, generadores, elevadores hidráulicos, entre otros, que, según se ha afirmado en estrados, representan una inversión de un valor cercano a los cien millones de pesos;

**15°.** Que, consecuencialmente, la restitución de los inmuebles previa desinstalación de todos los equipos que se encuentran emplazados en ellos, supondría dejar sin efecto la inversión realizada, con la imposibilidad de

recuperarla en el evento de que se acoja el recurso de apelación desestimando la pretensión de Inmobiliaria Fugí SCC. No se trata, por ende, en este caso, de la simple restitución de los inmuebles arrendados. A ellos se encuentra asociada una inversión cuantiosa que el juez, en ejercicio de sus potestades, debiera estar en condiciones de ponderar si pretende ajustarse al espíritu de la Ley N° 19.866 que, como se dijo, buscó establecer un equilibrio entre arrendador y arrendatario;

**16°.** Que, atendidas las particularidades que rodean la gestión pendiente en que incide el requerimiento de inaplicabilidad deducido, puede concluirse, a juicio de estos Ministros disidentes, que la aplicación del artículo 8°, numeral 9, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 19.866, en la gestión pendiente ante la Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N° 7462-2010, contraría la exigencia de un justo y racional procedimiento, establecida en el inciso quinto (hoy sexto) del artículo 19 N° 3° de la Carta Fundamental.

**Acordada con el voto en contra del Ministro señor Iván Aróstica Maldonado,** quien estuvo por acoger el presente requerimiento de inaplicabilidad, por estimar que el artículo 8°, N° 9, de la Ley N° 18.101, en la parte que prohíbe siempre conceder una orden de no innovar durante las apelaciones que se deduzcan con ocasión de los juicios de arrendamiento, contraría el derecho a un procedimiento justo y racional, que a todos asegura el artículo 19, N° 3, inciso quinto, constitucional, amén de su correlato, cual es el deber que le asiste privativamente a los tribunales del Poder Judicial para dirimir las contiendas entre partes, de acuerdo al artículo 76 de la Carta Fundamental.

En efecto, sin rango orgánico constitucional, la norma objetada incursiona en una materia de exclusiva reserva jurisdiccional e impide absolutamente a los tribunales superiores del Poder Judicial librar una medida de suspensión destinada a evitar, en ciertos casos, la consumación de un perjuicio serio e irreparable. De modo que no ha podido el legislador, entonces, a pretexto de acelerar los procesos o de reparar eventuales injusticias, negarles a los jueces la facultad para juzgar en plenitud los casos concretos puestos en conocimiento de ellos, según sus particularidades, como se observa en la especie.

Redactó la sentencia el Ministro señor Carlos Carmona Santander; la prevención, el Ministro señor Enrique Navarro Beltrán; la primera disidencia, la Ministra señora Marisol Peña Torres, y la segunda disidencia, el Ministro que la suscribe.

Notifíquese, regístrese y archívese.

**Rol N° 1907-11-INA.**

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrado por los Ministros señores Raúl Bertelsen Repetto (Presidente), Marcelo Venegas Palacios, Hernán Vodanovic Schnake, señora Marisol Peña Torres y señores Enrique Navarro Beltrán, Francisco Fernández Fredes, Carlos Carmona Santander, José Antonio Viera-Gallo Quesney, Iván Aróstica Maldonado y Gonzalo García Pino.

Se certifica que el Ministro señor Gonzalo García Pino concurrió al acuerdo y fallo, pero no firma por encontrarse con permiso.

Autoriza la Secretaria del Tribunal, señora Marta de la Fuente Olguín.