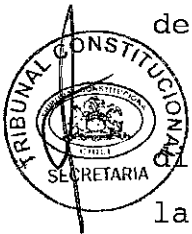




Santiago, veintinueve de junio de dos mil diecisiete.

VISTOS:

Con fecha 23 de diciembre de 2016, a fojas 1, René Ayala Romero deduce requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto del artículo 8, numeral 9°, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, para que surta efectos en el juicio de terminación de contrato de arrendamiento caratulado "*Plaza Estación S.A. con Ayala*", sustanciado ante el 29° Juzgado Civil de Santiago (bajo el Rol N° 11.233-2016), y actualmente pendiente ante la Corte de Apelaciones de Santiago (bajo el Rol N° 11.666-2016).



El precepto legal que se impugna de inaplicabilidad dispone que, en los juicios sobre arrendamiento de inmuebles, la apelación de la sentencia definitiva de primera instancia se concederá en el solo efecto devolutivo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.

En el caso concreto, el requirente fue demandado por Plaza Estación por término de contrato de arrendamiento por no pago de la renta, en relación al arriendo convenido respecto de un local comercial en el Centro Comercial Paseo Arauco Estación.

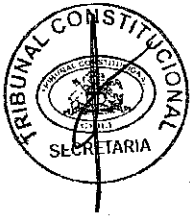
El 29° Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de 22 de agosto de 2016 acogió la demanda, declarando el término del contrato y ordenando la restitución del inmueble dentro del plazo de 6 meses, encontrándose la causa en estado de lanzamiento, y pendiente la apelación deducida por el requirente contra dicho fallo.

El actor señala que en primera instancia, además de alegar la falta de legitimación activa y pasiva, que fueron desechadas; también intentó una excepción de nulidad de



contrato por ser simulado, solicitando incluso la sustitución del procedimiento por el ordinario, lo que fue rechazado por el tribunal de primera instancia que, asimismo, rechazó la solicitud de nulidad por improcedente y por no haberse probado la simulación ni haber sido declarada por sentencia judicial previa.

Afirma el actor que al impedírsele solicitar orden de no innovar en segunda instancia, a consecuencia de lo dispuesto por el precepto legal cuestionado, se infringe el artículo 19 N°s 3°, inciso sexto, y N° 26° de la Constitución, afectándose su derecho al debido proceso; conculcándose asimismo los artículos 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, en vinculación con el artículo 5° de la Carta Fundamental.



Indica el actor que se coarta su derecho a un justo y racional procedimiento, que debe contemplar la posibilidad de suspensión temporal de los efectos de la sentencia del tribunal a quo recurrida, mientras el tribunal de alzada resuelva el conflicto pendiente en sede de apelación. La orden de no innovar se constituye en una medida cautelar de los derechos del arrendatario requirente, cuya prohibición en los juicios especiales como el *sublite*, y atendidas las características del caso concreto anotadas, atenta contra su derecho al proceso justo.

En efecto, al estarle proscrita la posibilidad de pedir orden de no innovar podría ocurrir que la restitución de la propiedad tuviere lugar antes de que la Corte fallara la apelación, con lo cual un posible fallo del tribunal de alzada favorable al requirente perderá toda oportunidad y será extemporáneo, al tiempo que quedan fuera de toda cautela los derechos del actor, no obstante encontrarse ante un juicio aún pendiente, afectándose así su derecho al recurso y



a la tutela judicial efectiva, al punto de privarlo de ésta, vulnerando el derecho al debido proceso en su esencia.

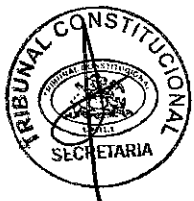
Añade que el fin perseguido por la norma, conforme consta de su historia fidedigna, era obtener la pronta restitución de los inmuebles en el caso de arrendamientos destinados a uso habitacional, para que el propietario recuperara con prontitud su hogar, pero dicha motivación no es extensible a los arriendos de propiedades destinadas al giro comercial, respecto de las cuales la limitación contemplada en el precepto cuestionado no encuentra razón que la justifique de modo ajustado a la Constitución.

Por resolución de 4 de enero de 2017 (fojas 37), la Segunda Sala de este Tribunal acogió a tramitación el requerimiento y ordenó la suspensión del procedimiento en la gestión ventilada ante el Tribunal de Alzada Capitalino y ante el 29° Juzgado Civil de Santiago.

Por resolución de 26 de enero de 2017 (fojas 57), previo traslado, la misma Sala declaró admisible el requerimiento, y, conferidos los traslados acerca del fondo del asunto (resolución de 26 de enero de 2017, a fojas 56) a los órganos constitucionales interesados y a las demás partes, se formularon observaciones dentro de plazo por la sociedad Plaza Estación S.A., quien instó por el total rechazo del requerimiento.

Por resolución de 7 de marzo de 2017 (fojas 79), la Sala decretó el alzamiento parcial de la suspensión del procedimiento, a fin de que éste continuara su tramitación en la Corte de Apelaciones, manteniendo la suspensión de la ejecución del fallo de primera instancia.

Luego, por resolución de 10 de mayo de 2017 (fojas 178), teniendo como antecedente que ambas partes hicieron presente que la causa fue vista y se encuentra en estado de acuerdo





ante la Corte, la Segunda Sala de este Tribunal decretó nuevamente la suspensión total del procedimiento.

Finalmente, por resolución de la misma Sala de 6 de junio de 2017 (fojas 372), la Sala decretó el **alzamiento total de la suspensión** del procedimiento, tanto ante el 29° Juzgado Civil de Santiago como ante la Corte de Apelaciones de la misma ciudad.

En su escrito de observaciones sobre el fondo del asunto constitucional, de 8 de febrero de 2017 (a fojas 67), Plaza Estación S.A. esgrime las siguientes argumentaciones para el rechazo del requerimiento:

Como antecedentes, señala que por concepto de rentas adeudadas y protestos de cheques entregados en pago de renta, actualmente el requirente señor Ayala le adeuda alrededor de 100 millones de pesos; y que cada mes de no pago de renta más los gastos comunes, importa una pérdida de alrededor de 6 millones de pesos. Añade que ya se encontraba decretado el lanzamiento por el tribunal a quo.

Añade que la norma que se cuestiona no vulnera la garantía del debido proceso legal, pues, concede la apelación disponiendo que dicho recurso gozará de preferencia para su vista y fallo, permitiendo así un conocimiento expedito de los recursos, que lleva a que, en la práctica, la apelación se resuelva antes del lanzamiento, perdiendo así trascendencia la discusión ventilada ante esta Magistratura Constitucional.

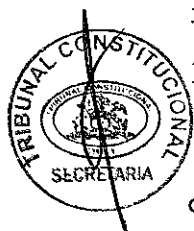
Agrega Plaza Estación que la discusión es impertinente, además, porque el precepto reprochado no va a tener aplicación decisiva en la resolución del asunto, ya que aun en el evento de acogerse el requerimiento, nos encontramos frente a una facultad discrecional de la Corte de Apelaciones en orden a decretar o no una orden de no innovar, la que





puede conceder o denegar sin mayor fundamento, pudiendo incluso el requirente no solicitar dicha medida.

En otros escritos que obran en autos (fojas 177 y 183), la parte requerida también invocó la inexistencia de gestión pendiente, por encontrarse la causa en acuerdo ante la Corte de Apelaciones, y porque en dicho estado procesal de acuerdo, el tribunal de alzada ya no puede decretar orden de no innovar, concluyendo así la requerida que actualmente el requerimiento de inaplicabilidad de autos carece de toda justificación.



Por resolución de 7 de marzo de 2017 (fojas 81), se ordenó traer los autos en relación, verificándose la vista de la causa el día 6 de junio de 2017, oyéndose la relación y sin que se anotaren abogados para alegar. Con fecha 8 de junio de 2017 quedó adoptado el acuerdo (certificados de fojas 370 y 376).

Y CONSIDERANDO:

I.- LA NORMA IMPUGNADA.

PRIMERO: Que, según se ha asentado en la parte expositiva de la presente sentencia, se impugna en el presente proceso constitucional, el artículo 8, numeral 9°, segundo párrafo, parte final, de la ley N° 18.101. Dicha norma, a la letra, prescribe lo siguiente: "**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”;

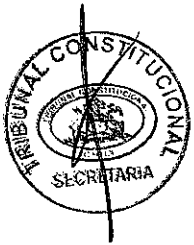
SEGUNDO: Que, en tanto el precepto impugnado se remite - para delimitar su aplicación - al “artículo anterior”, cabe tener presente también lo prescrito por el artículo 7° de la mentada ley, que establece:

“Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley. Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes:

- 1.- Desahucio;
- 2.- **Terminación del arrendamiento;**
- 3.- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
- 4.- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
- 5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
- 6.- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos”;

II.- LOS HECHOS CENTRALES DE LA CAUSA.

TERCERO: Que la gestión pendiente del presente requerimiento de inaplicabilidad está constituida por juicio de terminación de contrato de arrendamiento caratulado “Plaza

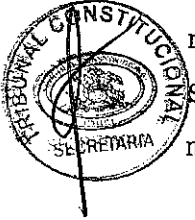




Estación S.A. con Ayala", sustanciado ante el 29° Juzgado Civil de Santiago (bajo el Rol N° 11.233-2016), y actualmente pendiente ante la Corte de Apelaciones de Santiago (bajo el Rol N° 11.666-2016).

Para brindar claridad a la presente sentencia, se exponen - sucinta pero ordenadamente - los hechos relevantes de la causa *sublite*:

a) Demanda. Básicamente, cabe señalar que la petición concreta, planteada por el demandante en aquel proceso, es la siguiente: "tener por interpuesta en juicio sumario, demanda de *terminación inmediata* del contrato de arrendamiento que liga a mi parte con el demandado don René Rolando Ayala Romero, domiciliado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número 3250, local N°0169, comuna de Estación Central, Santiago, *por no pago de las rentas* de arrendamiento de los meses de noviembre de 2015".



b) Reacción del demandado. Frente a aquella demanda, la requirente en lo principal: solicita que se notifique a cesionaria del contrato, en el segundo otrosí: opone excepciones dilatorias, en el tercer otrosí: contesta demanda, en el cuarto otrosí: demanda reconvencionalmente la nulidad absoluta del contrato, en el quinto otrosí acompaña documentos.

c) Sentencia de primera instancia. Con fecha 22 de octubre de 2016, el 29° Juzgado Civil de Santiago dicta sentencia definitiva en la causa, condenando - con costas - a la requirente, en los siguientes términos: "Que se rechaza la excepción dilatoria de falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparece a su nombre;

(...)



II.- Que se acoge la demanda interpuesta en lo principal de fojas 38, y se declara terminado el contrato de arrendamiento, y sus modificaciones celebrados por el actor y el demandado don René Rolando Ayala Romero, debiendo la demandada restituir el inmueble arrendado, libre de todo ocupante dentro de los diez días siguientes de notificada la sentencia, con todos los gastos que sean de su cargo pagados y al día; rechazándose en todas sus partes las defensas y excepciones deducidas por el demandado;

III.- Que se condena al demandado al pago las rentas de arrendamiento adeudadas desde noviembre de 2015 a marzo de 2016 y servicios desde noviembre de 2015 a enero de 2016 por la suma de \$17.505.370.-, más 285,8922 Unidades de Fomento más IVA, más los servicios devengados desde febrero de 2016 y las rentas que se devenguen a contar de abril de 2016 y hasta la restitución efectiva del inmueble, debidamente reajustadas conforme el artículo 21 de la Ley 18.101, de acuerdo a la liquidación que oportunamente efectuará el Señor Secretario del Tribunal;"

d) Recursos. La requirente interpone sendos recursos de casación en la forma y apelación contra la sentencia del juez del 29° Tribunal Civil de Santiago.

e) Tramitación de los recursos. El 21 de noviembre de 2016, y habiéndose admitido a tramitación el recurso, la Corte de Apelaciones de Santiago dicta el decreto autos en relación. Posteriormente, con fecha 21 de abril de 2017, la causa queda en estado de acuerdo. Se dice en la certificación del relator de la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones que "se deja constancia que la presente causa queda en estado de Acuerdo ante esta Tercera Sala, presidida por la Ministra señora María Soledad Melo Labra, conformada por el Ministro señor Juan Antonio Poblete Méndez y el Fiscal Judicial señor





Raúl Trincado Dreyse". Posteriormente, con fecha 12 de mayo de 2017, la Corte suspende el estado de acuerdo en que se encontraba la causa, siendo ésta la última gestión útil en estos autos. Señala el tribunal superior que "atendido lo informado por el Tribunal Constitucional, téngase por suspendido el procedimiento de autos, en consecuencia, suspéndese el estado de acuerdo";

CUARTO: Que, entonces, el caso sublite consiste en una causa de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en que el requirente resultó completamente vencido, encontrándose pendiente - únicamente - la dictación de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago respecto de los recursos interpuestos por la requirente. Debiendo destacarse que aquellos fueron tramitados hasta arribarse acuerdo en la mentada causa.



Debiendo precisarse que es en el marco de dicho procedimiento, en que se impugna por inconstitucional la aplicación del párrafo segundo, parte final, del numeral 9 del artículo 8° de la Ley N° 18.101, transcrito precedentemente, en la parte que señala que durante la tramitación de las apelaciones no se podrá conceder orden de no innovar;

III.- LOS REPROCHES DE LA REQUIRENTE SOBRE EL PRECEPTO IMPUGNADO.

QUINTO: Que, a juicio de la requirente, dos numerales del artículo 19 de la Constitución se verían transgredidos por la aplicación de la norma impugnada.

En primer lugar, el N° 3° del señalado precepto, en relación al debido proceso. En este sentido, postula esencialmente que el artículo 9° numeral 9°, párrafo segundo,



parte final, de la ley 18.101, "al vedar la posibilidad de solicitar en los procedimientos regulados en dicho cuerpo normativo orden de no innovar entretanto se conozca por la respectiva Corte de Apelaciones un determinado recurso de apelación, verifica una trasgresión a la garantía del debido proceso (...), esto es, a través de la indefensión de los derechos del arrendatario relativos a tutela efectiva de sus pretensiones judiciales. La sola supresión de la facultad que le asistía a los tribunales de alzada, materializada en el precepto legal impugnado, resulta absolutamente inconstitucional, vulnerándose el derecho a un justo y racional procedimiento desde el punto de vista de la tutela efectiva de los derechos del arrendatario".



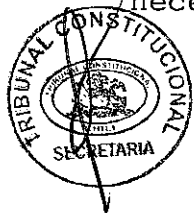
Luego, argumenta que se infringe el N° 26° de dicha norma constitucional, pues estima que "la esencia del derecho en virtud de la labor desplegada por el legislador ha sido restringida en un punto que resulta excedida, afectando la garantía del debido proceso". Agregando que "desde el momento en que se tramitaba en el Congreso la modificación a la Ley N° 18.101, se levantaron voces que manifestaban su oposición a que se suprimieran la posibilidad de que el tribunal de alzada decretara la suspensión del proceso de lanzamiento o acogiera una orden de " no innovar por razones de justicia material. Más allá del espíritu de la ley, se ha producido, con la supresión de dichas facultades y la prohibición expresa de conceder órdenes de no innovar, una infracción a la normativa constitucional imperante". Agregando que "La piedra angular de la defensa de los derechos esenciales se encuentra en el control jurisdiccional, sólo cuando existe tal control puede sostenerse la existencia de una protección de los derechos."



IV.- RAZONES POR LAS CUALES NO PROCEDE ACOGER LA PRESENTE ACCIÓN DE INAPLICABILIDAD.

SEXTO: Que, ante nuestro Tribunal, se han hecho valer alegaciones semejantes a las planteadas en autos, las que han sido desestimadas en dos pronunciamientos: la sentencia Rol N° 1907-11 (20-12-2011) y la sentencia Rol N° 2325-12 (25-04-2013).

No vislumbrándose en el presente caso, circunstancias fácticas ni argumentaciones jurídicas que hagan mutar lo en aquellas razonado, este Tribunal perseverará en su doctrina, manifestada en aquellas ocasiones, con algunos matices necesarios;



a. LA NORMA IMPUGNADA Y EL CONTEXTO EN EL QUE AQUELLA SE INSERTA.

SÉPTIMO: Que, cabe en primer lugar tener presente que la norma impugnada se enmarca dentro de un procedimiento especial que contempla la Ley N° 18.101, que fija normas sobre arrendamiento de predios urbanos.

Dicho procedimiento verbal, breve y concentrado, con naturaleza de juicio sumario con ciertas modificaciones, presenta características especiales, tales como simplificar la notificación de la demanda; régimen especial para la demanda reconventional, y una audiencia de discusión y prueba, en la que deben promoverse y tramitarse los incidentes, los que serán resueltos en conjunto con la cuestión principal. Concluida la recepción de la prueba, las partes son citadas a oír sentencia.

En lo relativo a la apelación, procede únicamente respecto de la sentencia definitiva de primera instancia y de las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación. 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 impugnado, durante 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;



OCTAVO: Que, entonces, la Ley N° 18.101 estableció un procedimiento especial, como se ha señalado; 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.

Efectivamente, con anterioridad a la modificación que introdujo la Ley N° 19.866, la Ley N° 18.101 establecía la posibilidad de suspender el cumplimiento de la sentencia definitiva dictada en primera instancia, constituyendo ésta una mera facultad para el tribunal, y supeditada a la existencia de una justa causa;

b. SOBRE LA SUSPENSIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE UNA SENTENCIA Y LA ORDEN DE NO INNOVAR.

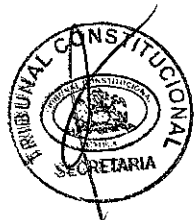
NOVENO: Que, la suspensión del cumplimiento de la sentencia de primera instancia o del lanzamiento es algo que regularmente establecieron nuestras legislaciones de



arrendamiento. Sin embargo, esta posibilidad desapareció con la Ley N° 19.886.

La posibilidad de suspender o no el lanzamiento o el cumplimiento de la sentencia de primera instancia evolucionaron 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 la posibilidad de suspensión. Esta facultad desapareció con las nuevas legislaciones.



Cabe advertir que 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 laxitud dichas solicitudes;

DÉCIMO: Que la orden de no innovar 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.

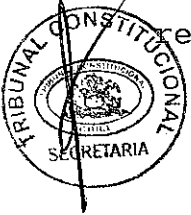
La incorporación de la orden de no innovar se produjo en virtud de la Ley N° 18.705, de mayo de 1988, que introdujo modificaciones a los Códigos de Procedimiento Civil, de Procedimiento Penal, Orgánico de Tribunales, del Trabajo y al Decreto Ley N° 2.876 de 1979. Dicha normativa amplió el ámbito de las apelaciones que se conceden en el solo efecto devolutivo;



DECIMOPRIMERO: 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;

DECIMOSEGUNDO: 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.

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 recurrente;



C. CON LA APLICACIÓN DEL PRECEPTO NO RESULTAN INFRINGIDAS LAS GARANTÍAS ALEGADAS POR EL REQUERENTE.

c.1. Motivos principales para el rechazo del requerimiento.

DECIMOTERCERO: Que, al respecto, como punto de partida cabe tener presente que esta Magistratura ha validado la configuración de los distintos procedimientos en nuestro sistema jurídico, si se invocan razones valederas.

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 Rol N° 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 Rol N° 747/2007);

DECIMOCUARTO: Que dicha racionalidad y justicia se corresponde con las razones que justifican la exclusión de la posibilidad de solicitar orden de no innovar en el procedimiento judicial contemplado en la Ley N° 18.101.

La primera es consecuencia de las características del procedimiento: 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;

DECIMOQUINTO: Que una segunda razón es que 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.

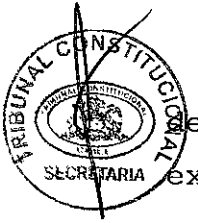
En primera instancia se ha dictado una resolución que ha puesto término a la contienda, la que ha sido dictada en el marco de un procedimiento que satisface las exigencias constitucionales del debido proceso y en el que el





arrendatario ha tenido la oportunidad de defenderse adecuadamente.

Adicionalmente, la ejecución de la resolución de primera instancia es una mera facultad para el arrendador. 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 al estado anterior, pues el cumplimiento de una resolución que causa ejecutoria es condicional y provisional.



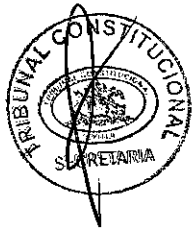
La exclusión de la posibilidad de suspender la ejecución de la sentencia definitiva dictada en primera instancia no excede el ámbito del margen de configuración de la regulación procesal de que goza el legislador, puesto que, en este caso específico, dicha ejecución es manifestación del derecho de propiedad 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.

Finalmente, cabe tener presente que 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;

DECIMOSEXTO: 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);



DECIMOSEPTIMO: Que, en cuarto lugar, este Tribunal ha considerado que la Constitución no establece el catálogo de trámites que constituyen el racional y justo procedimiento. Eso permite flexibilidad, adecuación a la materia, uso de facultades discrecionales, respeto hacia la especialidad del procedimiento (STC roles N°s 986/2007, 1252/2008, 1557/2009, 1812/2010, 1876/2010). No existe un modelo único de garantías que configure el debido proceso (STC roles N°s 576/2007, 1557/2011 y 1876/2011). En esa línea de razonamiento, este Tribunal ha sostenido que el derecho al recurso es parte de las garantías que constituyen el racional y justo procedimiento (STC Rol N° 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 N°s 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 N°s 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 N° 1432/2009). El legislador puede configurarlo de manera amplia (renovación del proceso primitivo) o como una revisión del mismo;



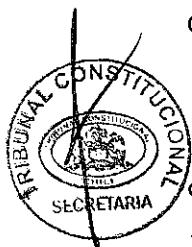
DECIMOCTAVO: Que lo anterior es relevante, porque aquí hubo un juicio y hay un recurso de apelación y de casación. No existe, por tanto, indefensión. Lo que no procede es la posibilidad de que el Tribunal de segunda instancia decrete orden de no innovar. La requirente, al fundar la presunta transgresión al artículo 19 N° 26° de la Constitución alude a que "La piedra angular de la defensa de los derechos esenciales se encuentra en el control jurisdiccional, sólo



cuando existe tal control puede sostenerse la existencia de una protección de los derechos".

¿Acaso, cabe preguntarse, la apelación y la casación deducida no constituyen control jurisdiccional, por un tribunal superior, de lo resuelto por un tribunal de menor jerarquía? La respuesta es evidente;

DECIMONOVENO: Que, en mérito de lo anteriormente reflexionado, cabe rechazar la alegación del requirente tocante a la transgresión del artículo 19 N° 3° de la Constitución Política;



VIGÉSIMO: Que, habiéndose descartado la infracción al debido proceso alegada, cabe igualmente descartar la infracción al N° 26° del artículo 19 de la Constitución, por ser dependiente esta de aquella. Si no hay infracción al debido proceso, malamente puede entrar a considerarse si aquel se ve afectado en su esencia. Asimismo, cabe remitirse aquí, a lo razonado en el considerando 18° del presente fallo;

VIGESIMOPRIMERO: Que, adicionalmente a lo ya expresado, cabe considerar que la norma impugnada tiene respaldo constitucional - en cuanto al impedimento que contempla en orden a la concesión de una orden de no innovar - en la necesidad de incorporar una garantía efectiva al derecho de propiedad. Es decir, cabe aquí considerar el derecho de propiedad y sus facultades de uso, goce y disposición (artículo 19, N° 24° de la Constitución Política);

VIGESIMOSEGUNDO: Que, en este sentido, no debe perderse de vista, en el análisis de constitucionalidad del precepto que ha sido impugnado en estos autos, que el arrendador en la mayoría de los casos es propietario del bien cuyo goce



entrega al arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento, que no es más que un título de mera tenencia y que comprende como obligación de la esencia para el arrendatario, la de restituir la cosa al término de la relación contractual;

VIGESIMOTERCERO: Que, de esta suerte, debe considerarse que el arrendador es titular de aquel derecho que "confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa" (Alessandri, Arturo; Somarriva, Manuel; Vodanovic, Antonio (1974). Curso de Derecho Civil (Los bienes y los derechos reales). Santiago. Editorial Nascimento, p. 135) y que comprende "tres facultades (llamadas también "atributos") fundamentales: uso, goce y disposición del objeto de su dominio." Para efectos constitucionales, pueden ser consideradas "esenciales" (Peñailillo Arévalo, Daniel (2006). Los Bienes: la propiedad y otros derechos reales. Página 134);



VIGESIMOCUARTO: Que, entonces, en mérito de lo anterior, puede estimarse que no admitir la orden de no innovar en un juicio de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, resulta coherente con la necesidad de restablecer prontamente al propietario en el pleno ejercicio de las facultades esenciales que le asisten sobre el inmueble de que se trata. La orden puede significar, en la práctica, que el propietario se vea impedido de usar, gozar o disponer (jurídica o materialmente) del objeto de su propiedad, no obstante haber obtenido una sentencia favorable que declaró terminada la relación contractual, en un proceso en que el arrendatario tuvo la posibilidad de defenderse. Además, y tal como se consideró en la sentencia Rol N° 1907, la ejecución de la sentencia por parte del arrendador puede ser considerada como una manifestación del derecho de propiedad que tiene éste sobre la cosa cuyo goce entregó a otro en virtud del contrato de arrendamiento;



c.2. Otros motivos que abonan el rechazo del requerimiento.

VIGESIMOQUINTO: Que, adicionalmente, cabe consignar que la requirente de autos ha tenido a su disposición herramientas legales para subsanar eventuales "perjuicios", y al efecto ha deducido recurso de casación, pero sin hacer uso del derecho a exigir a su contraparte la *fianza de resultas* de acuerdo con lo previsto en el inciso segundo del artículo 773 del Código de Procedimiento Civil. En este sentido, ver el petitorio de la casación a fojas 317 del presente expediente constitucional;



VIGESIMOSEXTO: Que, finalmente, hay que considerar que este Tribunal primeramente suspendió la tramitación de la causa, tanto en primera como en segunda instancia, cuestión que recién cesó por resolución de la Segunda Sala, de fecha 6 de junio de 2017. Es por ello, que en los hechos, desde la interposición del requerimiento y hasta la previamente aludida resolución, se ha producido una larga suspensión;

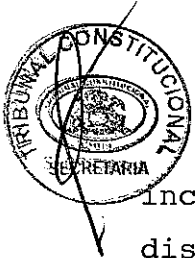
IV.- CONCLUSIONES.

VIGESIMOSÉPTIMO: Que, en mérito de todo lo razonado en la presente sentencia, cabe rechazar el requerimiento de inaplicabilidad deducido en autos, 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 urbanos 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;

VIGESIMOCTAVO: Que, por consiguiente, y en mérito de lo razonado en la presente sentencia, cabe rechazar el requerimiento de autos, y así se declarará;



Y TENIENDO PRESENTE lo preceptuado en el artículo 93, incisos primero, N° 6°, y decimoprimer, y en las demás disposiciones citadas y pertinentes de la Constitución Política de la República y de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional,

SE RESUELVE:

1) QUE SE RECHAZA EL REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD DEDUCIDO A FOJAS 1.

2) QUE SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUIRENTE.

Redactó la sentencia la Ministra señora María Luisa Brahm Barril.



Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

Rol N° 3298-16-INA.

Sr. Carmona

Sra. Peña

Sr. Aróstica



Sr. García

Sr. Hernández

Sr. Romero

Sra. Brahm

Sr. Letelier

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrado por su Presidente, Ministro señor Carlos Carmona Santander, y por sus Ministros señora Marisol Peña torres, señores Iván Aróstica Maldonado, Gonzalo García Pino, Domingo Hernández Emparanza, Juan José Romero Guzmán, señora María Luisa Brahm Barril y señor Cristián Letelier Aguilar.

Autoriza el Secretario del Tribunal Constitucional, señor Rodrigo Pica Flores.