



En lo principal: Deduce Recurso de Inaplicabilidad. **En el primer otrosí:** Acompaña certificación. **En el segundo otrosí:** Suspensión del procedimiento que se indica. **En el tercer otrosí:** Acompaña documentos. **En el cuarto otrosí:** Personería. **En el quinto otrosí:** Patrocinio y poder. **En el sexto otrosí:** forma de notificación.

EXCELENTÍSIMO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Myla Chávez Fajardo, abogada y mediadora, chilena, casada, Rut 7.076.501-2, por sí, y en representación de **Senén Chávez Morales**, chileno, casado, profesor, jubilado, Rut 4.083.025-1, ambos domiciliados para estos efectos en calle Doctor Johow 515 de la comuna de Ñuñoa, región metropolitana, a V.S., Excelentísima, respetuosamente, decimos:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 N° 6 de la Constitución Política de la República, y los artículos 31 N° 6 y 79 y siguientes de la Ley 17.997, venimos a interponer acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, con el objeto de que este Excelentísimo Tribunal declare inaplicable en el proceso civil sumario de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y desahucio, cuyo cumplimiento incidental se ventila ante el 19° Juzgado Civil de Santiago Rol 18.934/2016, caratulado "**Corporación Inversiones Inmueble Iquique S.A. con Chávez y otro**" (asociado a tres recursos pendientes ante la Corte de Apelaciones de Santiago: 1526/2021; 2292/2021 y 4267/2021, acumulados a la primera), los artículos 1°, 7°, 8° y 13° de la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, por cuanto y como se acreditará, su aplicación al caso concreto produce efectos inconstitucionales que vulnera los siguientes preceptos constitucionales: 19 N° 1; 19 N° 3 y 19 N° 24 que consagra la Constitución Política de la República y Sistema de Protección Internacional de los Derechos Humanos, específicamente los Tratados de Derechos Humanos que se encuentran suscritos, ratificados y vigentes en Chile en relación al artículo 5 inciso segundo de la misma Carta Política y, adicionalmente, por aplicación del control de convencionalidad.

En cuanto a los preceptos impugnados, artículos 1°, 7°, 8° y 13° de la Ley 18.101, cuya inaplicabilidad se solicita por producir efectos inconstitucionales al caso concreto.

Que los preceptos impugnados, cuya inaplicabilidad se solicita al caso concreto, integran un cuerpo normativo que fija normas sobre arrendamiento de predios urbanos, estableciendo un procedimiento sumario y especial. Dicho procedimiento, que fuera modificado por el legislador para garantizar derechos de la arrendadora, es verbal, breve y concentrado, con naturaleza de juicio sumario con ciertas modificaciones.

1.- A saber, el artículo 1° establece el ámbito de aplicación de la ley "**El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil**". Ello implica que el precepto impugnado establece la materia sobre la cual se aplica este precepto, contratos de arrendamientos de predios urbanos.

2.-Igualmente, el artículo 7° también impugnado fija las reglas de competencia y procedimiento que debe aplicarse: "**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.

3.-A su vez, el artículo 8°, también impugnado, fija las reglas aplicables a los juicios a que se refiere el artículo que antecede, **estableciendo que se tramitarán conforme al procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, "con las siguientes modificaciones":**

a.- Por ejemplo, el numeral dos del precepto establece que para simplificar la notificación de la demanda **-se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado-**.

b.- También contempla una audiencia de discusión y prueba, en la que deben promoverse y tramitarse los incidentes, los que son resueltos en conjunto con la cuestión principal en la sentencia definitiva. Y que, concluida la recepción de la prueba, las partes son citadas a oír sentencia. Y que tal sentencia definitiva o contra resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación, solo son apelables en el efecto devolutivo y sin posibilidad de solicitar se decrete orden de no innovar.

c.- De igual modo, en el numeral noveno de dicho precepto se establece 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 en el fallo apelado. Además, la apelación se concede en el solo efecto devolutivo y tiene preferencia para su vista y fallo.

4.- por último, el artículo 13°, también impugnado, se pronuncia sobre el cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios a que se refiere este Título, rigiéndose por las reglas generales. **"Sin embargo, cuando ellas ordenaren la entrega de un inmueble, se aplicará lo prescrito en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil. En estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días."**

De acuerdo a lo establecido y lo que se desprende de los preceptos impugnados, todos de la ley 18.101, solo resultan aplicables a una materia prestablecida por el legislador y que fue modificada el año 2003 precisamente para salvaguardar los derechos de la arrendadora cuya norma anterior resultaba insuficiente para tales fines. Ello motivó al legislador a reformar la Ley 18.101 y transformarla en un procedimiento sumario, especial, breve y concentrado, sólo aplicable a materias que digan relación con juicios especiales que deriven de un presupuesto fáctico: Versen sobre juicios que se originen sobre el arrendamiento de predios urbanos, relativos a materias de desahucio, terminación de contrato de arriendo, restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del

contrato, restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador, indemnización de perjuicios que intenten el arrendador o arrendatario y otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

Al respecto, solicitamos la inaplicabilidad de estos preceptos que integran la ley 18.101 al caso concreto por producir efectos inconstitucionales por los siguientes argumentos:

1.- El contrato de arrendamiento que constituye la causa de pedir interpuesta por la actora en la gestión pendiente es nulo y de nulidad absoluta por infracción de normas de orden público, tales como el DFL N° 458 LGUC y D 47 OGUC, en relación a lo pertinente de la ley 18.101.

2.- Inexistencia de la Litis y vínculo jurídico válido con la requerida. Debido a que carece de personería para detentar la representación legal que invoca, tanto al momento de suscribir el contrato de arrendamiento como al momento de ejercer el derecho a la acción y entablar la demanda a mi parte que constituye la gestión pendiente.

Que, en consecuencia, diremos que al ser nulo, de nulidad absoluta el contrato de arrendamiento de predio urbano que constituye la causa de pedir y fundamento inmediato del derecho a la acción por parte de la requerida, que a su vez, carece de la personería y de la representación legal invocada, resultan inaplicables los preceptos impugnados al caso concreto, el que se encuentra en etapa de cumplimiento incidental que no fuera suspendido debidamente durante el Estado de Excepción, respecto del cual por la naturaleza especialísima del procedimiento no tuvimos ocasión de ser válidamente emplazados, por lo mismo no pudimos comparecer a la única audiencia que contempla el mismo artículo 8° impugnado, ni ejercer defensas, alegaciones, ni aportar pruebas todas actuaciones que informan el debido proceso por no desconocer la acción interpuesta al aplicarse el numeral 2 del mismo precepto impugnado, lo que originó la total indefensión. Incluso ya acotado el juicio y siempre de buena fe, logramos interponer dos nulidades que fueron rechazadas por lo que la requerida solicitó el apremio establecido en el artículo 88 del Código de Procedimiento Civil con el pago de 5 UTM cada vez que promoviéramos alguna incidencia. Así las cosas, el numeral 9 del mismo artículo 8 restringió el derecho a la doble instancia y la mayoría de nuestros recursos, salvo los que se ventilan actualmente, fueron declarados inadmisibles o se certificó el no pago de la multa cosa totalmente apartada de la verdad, conforme acreditaré. Ante esta indefensión y enfrentados actualmente a los apremios que establece el artículo 13 del mismo cuerpo legal, existe una seria y verosímil amenaza no solo de ser lanzados del inmueble que se ubica en la ciudad de Iquique, sino que también mi representado y padre, con el cual conformamos una parte de conformidad a una de las cláusulas abusivas del contrato nulo, arriesga el remate de su propiedad por haber sido embargada por supuestas rentas impagas o cobro de lo no debido, es por ello que habiendo podido recabar la información necesaria podemos afirmar que la aplicación de tales preceptos impugnados al caso concreto producirán en todo caso efectos inconstitucionales para mi parte, conforme podemos acreditar fehacientemente.

Lo anterior, cobra mayor relevancia puesto que otra de las cláusulas impuestas por el contrato nulo consiste en la prórroga de la competencia en los Tribunales a Santiago, ante cualquier conflicto, lo que suscribimos de buena fe, no obstante encontrarse el inmueble arrendado en la ciudad de Iquique, ciudad donde se han decretado los apremios cuyo cumplimiento se encuentra pendiente por las características sumarias especiales del proceso, un proceso que se ha desarrollado en Santiago no obstante

encontrarse el inmueble arrendado en Iquique, por así disponerlo en contrato suscrito.

Lo anterior, nos motivo a intentar soluciones colaborativas con la requerida y también a ejercer dos nulidades desestimadas con costas y sanción del 88 del CPC. Todo lo cual y aunque resulte majadero impidió un oportuno conocimiento de la acción, una adecuada defensa e incorporación de pruebas, lo que no solo incidió en el fallo, todo lo cual se desprende de la síntesis de la tramitación de la causa que expongo en siguiente apartado para una mejor apreciación de los hechos.

Adicionalmente, resulta dable mencionar un hecho de la mayor relevancia procesal y es que no pudiendo ejercer defensa alguna durante la primera instancia de la gestión pendiente, podemos señalar y acreditar fehacientemente, que los fundamentos y los antecedentes que validan nuestro requerimiento han llegado a nuestro conocimiento y poder, recientemente, con ocasión a la Ley de Transparencia, fin del Estado de Excepción en fase uno, que por largo tiempo mantuvo sin funcionamiento los Conservadores de Bienes, Comercio y archiveros judiciales, entre otras entidades como la DOM de la Ilustre Municipalidad de Iquique y archivo que maneja la DIBAM de la Universidad Arturo Prat de Iquique, impedimentos respecto de los cuales damos cuenta en apartado que describe los hechos.

Acerca de la legitimación activa para actuar de consuno junto a mi padre como requirentes

Ciertamente, la requerida como lo ha hecho en la gestión pendiente, por olvido o descuido, no ha reparado en las cláusulas abusivas del contrato de arrendamiento nulo respecto de la comparecencia de mi representado. En efecto, a continuación de la cláusula DECIMO SEXTA, hoja 4, se incorpora: Transcribo textual

"CODEUDOR SOLIDARIO: *Presente a este acto don **SENEN EFRAIN CHÁVEZ MORALES**, Cédula de Identidad 4.083.025-1, actividad o profesión PROFESOR, ESTADO CIVIL casado, domiciliado en Iquique, calle El Canelo N° 2539, teléfono 57 761368 y domicilio comercial en calle Avenida Arturo Prat N° 2120 de Iquique, Universidad Arturo Prat, teléfono 57 394463, constituye fiador y codeudor solidario del arrendatario de todas las obligaciones emanadas de este contrato aceptando desde luego, **-sin notificación previa-** (El destacado es nuestro) las modificaciones que las partes introduzcan al contrato en cuanto al monto de la renta, plazos y asume por este acto son indivisibles, para todos los efectos legales. Se firman en tres ejemplares del mismo tenor y data.*

"AUTORIZACIÓN": *Doña **ELSA MYLA FAJARDO ESCOBAR**, cónyuge de don **SENEN EFRAIN CHÁVEZ MORALES** lo autoriza de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1749 del Código Civil para constituirse en fiador y codeudor solidario de las obligaciones que contrae el arrendatario en el presente contrato".*

A continuación, en la página 5, aparece el siguiente titular:

"MANDATO RECÍPROCO: *Doña **MYLA ETELVINA CHAVEZ FAJARDO** y don **SENEN EFRAIN CHAVEZ MORALES**, ya individualizados, se confieren recíproca e irrevocablemente mandato judicial para que indistintamente se representen en todo lo concerniente al cumplimiento de las estipulaciones del presente instrumento, y en general, para cualquier relación judicial y extrajudicial que puedan actualmente o en el futuro con el arrendador. Este mandato recíproco*

incluso se confiere para efectos judiciales, de modo tal que la notificación que se practique a cualquiera de ellos, emplazará válidamente a ambos. El poder así conferido comprende tanto las facultades ordinarias como extraordinarias del inciso segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. O sea, incluso desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar recursos y plazos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores y percibir. En caso de fallecimiento de un mandante, el mandante continuará vigente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2179 del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su muerte. El mandato recíproco conferido por este instrumento solo podrá ser revocado con el consentimiento del arrendador, el cual deberá comparecer en la escritura pública de revocación correspondiente y que desde ya acepta expresamente, o estipulado en esta causa. Finalmente, en la hoja 5 aparece las firmas de mi parte, del "representante legal" y de mi madre como cónyuge del fiador y codeudor solidario."

Lo anterior, viene a establecer con meridiana claridad los reparos realizados ante el juez aquo por uno de mis contradictores, por lo que se reproduce para su lectura y comprensión. Evitando dilaciones innecesarias.

Acerca de la tramitación de la causa en primera instancia para un mejor entendimiento de los efectos inconstitucionales que produce la aplicación de los preceptos impugnados que integran la ley 18.101 sobre materias que recaen en el arrendamiento de predios urbanos.

19° JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO, CAUSA C-18.934/2016, CARATULADA "CORPORACION DE INVERSIONES INMUEBLES S.A. con CHÁVEZ Y OTRO".

A.- Ingreso demanda con fecha 29 de julio de 2016.

- i. Notificación de demanda, al Demandado principal: Tácitamente con fecha 20 de enero de 2017.
- ii. Notificación de demanda a Codeudor solidario y fiador: Personal con fecha 05 de junio de 2017.

B.- Sentencia ha lugar a la demanda, con fecha 18 de agosto de 2017.

- i. Notificación al demandado: Cedula de 18 de mayo de 2018 (cuaderno principal).
- ii. Notificación al codeudor solidario y fiador: Cedula de 18 de mayo de 2018 (cuaderno principal).

C.- Incidente cuaderno 1.1.:

- i. Nulidad de todo lo obrado, 30 de agosto de 2017. Se funda en que la demanda no se notificó al demandado principal.
- ii. Recibe incidente a prueba con fecha 22 de noviembre de 2017.
- iii. Rechaza incidente con fecha 27 de abril de 2018.
- iv. **No se presentan recursos por declararse improcedentes.**

D.- Incidente cuaderno 2.0.:

- i. Nulidad de todo lo obrado, 10 de julio de 2018. Se funda en que la sentencia no se notificó al demandado principal.

Presentada anteriormente en cuaderno principal, 25 de junio de 2018.

- ii. Recibe incidente a prueba con fecha 19 de octubre de 2018.
- iii. Rechaza incidente con fecha 16 de enero de 2019 con costas y aplica sanción del artículo 88 del CPC.
- iv. Recurso de apelación y casación formal, de fecha 22 de enero de 2019.
- v. Concede recurso con fecha 28 de enero de 2019.
- vi. Ingreso en Corte Rol Civil-2798-2019, con fecha 27 de febrero de 2019.
- vii. Trámite de 13 de marzo de 2019.
- viii. Reingreso en Corte Rol Civil-2798-2019, con fecha 29 de marzo de 2019.
- ix. Declarada inadmisibile con fecha 04 de abril de 2019 por tratarse de una sentencia interlocutoria de las que no contempla el proceso sumario especial que establece el artículo 8° numeral 9 de la Ley 18.101.
- x. Vicio: Solo se pronuncia sobre apelación sin pronunciarse sobre la casación.
- xi. Recurso de queja Ingreso Rol 10996-2019, de 24 de abril de 2019.
- xii. **Declara inadmisibile recurso con fecha 29 de abril de 2019 por no contemplarlo mismo precepto impugnado.**

E.- Incidente en cuaderno principal sobre abandono de procedimiento:

- i. Abandono del procedimiento, 23 de mayo de 2019, toda vez que desde que se dicta sentencia 18 de agosto del año 2017 el proceso queda sin movimiento más de dos años.
- ii. Jueza aquo resuelve: Previo a proveer consigne monto señalado, con fecha 19 de enero de 2019, fecha en que se aplicó a mi parte sanción que establece el artículo 88 del C.P.C., y que fuera consignado conforme podemos acreditar.
- iii. **Tiene por no presentado incidente, con fecha 20 de agosto de 2019. No obstante encontrarse consignada en la cuenta del tribunal las 5 UTM.**
- iv. **Recurso de apelación, de 26 de agosto de 2019.**
- v. Concede recurso con fecha 30 de agosto de 2019.
- vi. **Ingreso en Corte Rol Civil-14097-2019, con fecha 25 de octubre de 2019 y desestima recurso por no constar la consignación de 5 UTM que si fueron consignadas y acompañada constancia de forma previa.**

Hacia

Producto	Cuenta Corriente
N° Cuenta	000-0-016349-0
RUT	60.306.076-8
Nombre	19 JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO
Comentario	TRASPASO OTROS RUTS DE CTR.00007076501 A CCT.00000000000163490 EN INTERNET EN BANCOESTADO
Monto Transferencia \$	150.000

Fecha Transferencias

Fecha - Hora	21/03/2020 14:39:35
Número de Operación	7089278
Canal	Internet

Origen Fecha Inicial Fecha Final

00-07-07650-1 19/03/2020 21/03/2020

Ingrese claves para buscar sus movimientos u ordénelos por columna. Puede buscar u ordenar por uno o más campos.

Referencias Realizadas

Fecha	Número de Operación	Monto Transferencia \$	Banco Destino	Cuenta Destino	Rut Beneficiario
19/03/2020 17:20:48	7016076	100.000	BANCOESTADO	Cuenta Corriente 000-00-16349-0	60.306.076-8
21/03/2020 14:39:35	7089278	150.000	BANCOESTADO	Cuenta Corriente 000-00-16349-0	60.306.076-8
21/03/2020 14:42:10	7092617	105	BANCOESTADO	Cuenta Corriente 000-00-16349-0	60.306.076-8

Detalle Votos Exportar

Hacia

Producto	Cuenta Corriente
N° Cuenta	000-0-016349-0
RUT	60.306.076-8
Nombre	19 JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO
Comentario	TRASPASO OTROS RUTS DE CTR.00007076501 A CCT.00000000000163490 EN INTERNET EN BANCOESTADO
Monto Transferencia \$	105

Fecha Transferencias

Fecha - Hora	21/03/2020 14:42:10
Número de Operación	7092617
Canal	Internet

Hacia

Producto	Cuenta Corriente
N° Cuenta	000-0-016349-0
RUT	60.306.076-8
Nombre	19 JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO
Comentario	TRASPASO OTROS RUTS DE CTR.00007076501 A CCT.00000000000163490 EN INTERNET EN BANCOESTADO
Monto Transferencia \$	100.000

Fecha Transferencias

Fecha - Hora	19/03/2020 17:20:48
Número de Operación	7016076
Canal	Internet

F.- **Certifica ejecutoria con fecha 13 de marzo de 2020.** Solicitud cumplimiento incidental de 16 de marzo de 2020, es decir, 3 años después de dictada la sentencia definitiva de primera instancia.

- i. Como se pide, con citación, de 24 de marzo de 2020. Exhórtese.
- ii. Notificación:
 1. Al demandado principal por cédula con fecha 26 de marzo de 2020.
 2. Notificación Al codeudor solidario personalmente con fecha 01 de abril de 2020.
- iii. Fiador y codeudor solicita suspensión del procedimiento con fecha 12 de abril de 2020.
- iv. Solicita Nulidad y opone excepciones con fecha 15 de abril de 2020.
 1. Haber perdido la sentencia su carácter de ejecutoria.
 2. Falta de oportunidad en la ejecución.
 3. No empecer el título.
 4. Nulidad.
- v. Resolución de 15 de mayo de 2020, rechaza incidente y rechaza excepciones. Traslado solo respecto de haber perdido la sentencia su carácter de ejecutoria cuyo recurso se ventila ante la Corte de Apelaciones habiéndose suspendido por ley 21.226.
- vi. Recurso de apelación de fecha 22 de mayo de 2020. Se funda en el rechazo del incidente de nulidad y excepciones.
- vii. Concede recurso con fecha 27 de mayo de 2020.
- viii. Resolución de 27 de mayo de 2020, enmienda y no da lugar a excepciones.
- ix. **Recurso de apelación de fecha 02 de junio de 2020. Se funda en el rechazo de las excepciones por extemporáneas.**
- x. Concede recurso con fecha 05 de junio de 2020.

G.- **Liquidación de crédito de 19 de mayo de 2020.**

- i. Objeta liquidación con fecha 02 de junio de 2020.
- ii. Rechaza objeción con fecha 05 de junio de 2020.
- iii. Recurso de apelación de fecha 11 de junio de 2020.
- iv. Concede recurso con fecha 18 de junio de 2020.

H.- **Embargo concedido por resolución de fecha 11 de junio de 2020.**

- i. Notificación al demandado: Por cédula con fecha 18 de junio de 2020.
- ii. **Notificación al codeudor: por cedula y en otro domicilio, calle Morande N°440 comuna de Santiago.**

I.-**Incidente cuaderno 1.0:**

- i. Nulidad procesal, objeción de liquidación y acumulación, 22 de junio de 2020.
- ii. Rechaza incidente con fecha 09 de julio de 2020.
- iii. **Recurso de apelación de fecha 15 de julio de 2020.**
- iv. concede recurso con fecha 22 de julio de 2020.

J.- **Remate:**

- i. Propone bases con fecha 22 de octubre de 2020.
- ii. como se pide, con citación.

K.- Vicios en la causa del Tribunal aquo:

Ninguno de los recursos ha sido elevados al tribunal superior jerárquico no obstante estar concedidos. Ello porque la misma jueza, por alarma sanitaria ha resuelto la suspensión de la tramitación de un lado. Y de otro, ha facilitado a la contraria sin contradictorio el cumplimiento de una sentencia que no solo se cumple fuera de plazo, sino que deviene de un contrato de arrendamiento nulo de nulidad absoluta.

L.- Vicio Corte de Apelaciones:

No se pronuncia sobre casación formal.

Remisiones a la Corte

Fecha	Rol Corte	Descripción	Estado
28/01/2019	2.798/2019	Apelación incidente 2.0	Inadmisible
21/03/2019	2.798/2019	Reingreso expediente 2.0.	Inadmisible
30/08/2019	14.097/2019	Apelación abandono	Inadmisible por no pago de 5 UTM
27/05/2020	1.526/2021	Apelación de fiador	En relación
06/06/2020	2.292/2021	acumulada	En relación
28/07/2020	4.267/2021	Acumulada	En relación

Los hechos

Que con fecha 1 de agosto del año 2010, por instrumento privado firmado ante notario, suscribí, de buena fe, un contrato de arrendamiento con la requerida, **CORPORACIÓN DE INVERSIONES INMUEBLE S.A**, Rut. **94856000-3**, representada por su gerente general, **Alfredo Cangas Aling**, rut **5.585.389-4**, según cláusula de personería que **"constaba en escritura pública de fecha 25 de marzo del año 2005, otorgada ante Notario de Santiago de doña Elena Torres Seguel"**. El contrato, cuya copia se acompaña en un otrosí de esta presentación, exigía la comparecencia de un fiador y codeudor solidario, que suscribiera mi representado y requirente.

Que hasta el año 2015, inclusive, el contrato se ejecutó de buena fe por mi parte, cumpliendo con las obligaciones propias que emanan de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado. Sin embargo, a consecuencia del terremoto acaecido en Iquique el 1 y 2 de abril del año 2014, grado 8.2 en la escala de Richter, el inmueble arrendado sufrió severos daños que afectaron las condiciones para una habitabilidad segura, por lo que consultada a la administradora de la requerida de aquel entonces, Srta. Ema Meza, de Iquique, explicó que no se repararían los daños de los inmuebles porque se esperaban fuertes réplicas hasta octubre del mismo año 2014, fecha en que los seguros involucrados, de una de las empresas asociadas de la requerida, realizarían un chequeo para las reparaciones o reembolsarían aquellas en las que incurriéramos. Ciertamente, por razones de habitabilidad y seguridad decidí financiar las reparaciones por mi cuenta y esperar el reembolso acordado. Para las reparaciones asumidas, nos hicimos asesorar por un arquitecto de la Ilustre Municipalidad de Iquique, quien previamente realizó una revisión exhaustiva a la obra gruesa de la propiedad y sistemas eléctricos como sanitarios. Que por las reparaciones y revisión cobró un monto de (tres millones ochocientos mil pesos) \$3.800.000, que

junto a los materiales ascendía a más de (siete millones de pesos) \$7.000.000, suma que no me fuera reembolsada hasta la fecha. Ello, ciertamente que ocasionó un perjuicio económico, ya que la requerida había comprometido los reembolsos mediante seguros involucrados antes de diciembre del año 2014.

Así las cosas, y hasta diciembre del año 2015, conforme puedo acreditar, cumplí con el contrato de buena fe, cancelando las rentas, bajo la convicción de aparente legalidad. Incluso en mayo del año 2016 concurrí a las oficinas de la requerida a fin de cobrar tales reembolsos y establecer un plazo para la entrega del inmueble arrendado, toda vez que ese mismo año me trasladaría a Santiago para iniciar un postgrado en Derecho en la Pontificia Universidad Católica, donde permanecí hasta el año 2019.

Que ese mismo año, 2019 mi hija mayor enfermó gravemente de un cáncer cerebral, glioblastoma multiforme grado cuatro, cuyo tratamiento nos obligó a radicarnos en Santiago durante todo el tiempo que duró el Estado de Excepción por pandemia y en fase uno, hasta su fallecimiento ocurrido en abril de este año. Situación que me mantiene en Santiago, toda vez que generé un cuadro depresivo y estrés postraumático y respecto del cual no he sido dada de alta, conforme consta en documentos que acompaño.

Por las razones expuestas y las que constan en síntesis de la tramitación de la causa, no tuve conocimiento oportuno de la acción interpuesta por la requerida el año 2016, no obstante comparecí a las dependencias de la Corporación Inmueble S.A., un mes antes, llevando una carta para el logro de una solución colaborativa previo reembolso de las reparaciones realizadas, sin resultado positivo, documento que acompaño y donde consta y se desprende mi buena fe. Sin perjuicio, de haber tenido que incurrir en otros gastos provocados por continuos hundimientos de tierra en el patio de la propiedad arrendada, debiendo contratar camiones y comprar arena para rellenar.

Fue entonces, cuando decidí concurrir al Departamento de Obras de la Ilustre Municipalidad de Iquique para revisar los antecedentes de la propiedad, constatando que el inmueble sub lite carecía tanto de los **permisos de construcción de obras menores como de recepción definitiva o final como sí contaba solo una de las unidades inmuebles de un vecino**. Lo anterior implicaba que el Contrato de Arrendamiento era nulo de nulidad absoluta y que actualmente se ventila cumplimiento incidental que incluye lanzamiento del inmueble en Iquique, encontrándome en Santiago como lo he señalado en el tribunal aquo, por razones de salud, Además del cobro de \$ 31.256.496 (1.088,45 UF), que pretende la requerida mediante embargo y remate del inmueble de mi representado y fiador de 84 años de edad.

Todo lo cual explica que un contrato de arrendamiento nulo no puede constituir una fuente de obligaciones como la que se pretende pues la pretensión de la contraria carece de justa causa para pedir y por tanto no resultan aplicables los preceptos impugnados cuya inaplicabilidad solicitamos.

Huelga mencionar que la situación antedicha era del todo desconocida por nuestra parte, sólo incoamos la acción respectiva el año 2018, oportunidad en que ya me encontrándome demandada en juicio sumario de término en que se me tuvo por notificada, tácitamente. No pudiendo rendir probanza o defensa alguna, lo que demuestra la síntesis de la tramitación expuesta como ya referí quedando en la total indefensión. Así las cosas, y existiendo cuaderno de cumplimiento incidental tercero, en que hemos presentado nulidad y antecedentes probatorios contundentes, éstos no han sido proveídos a la fecha como lo han sido los de la requerida. La aplicación

de los preceptos al caso concreto no solo afectó el derecho a un justo y debido proceso sino que también afecta el derecho a mi integridad psíquica y psicológica en las actuales circunstancias en que me encuentro y el derecho de propiedad pues se pretende el cobro de lo no debido bajo un supuesto legal inexistente, lo que constituiría enriquecimiento ilícito de la requerida y empobrecimiento injusto de mi parte. Enriquecimiento sin causa que nuestro ordenamiento jurídico nacional, si bien no desarrolla suficientemente, constituye su repudio la recepción de principios generales de derecho y equidad que la constitución previene en su artículo 5 inciso segundo por aplicación del sistema de protección internacional de los derechos humanos, por ser contrario incluso al derecho natural.

Que durante este largo debate judicial, -sin conocimiento de los vicios enunciados y que deslegitiman este proceso y apremios-, intentamos una defensa bajo presupuestos procesales y con la convicción de una legalidad aparente tanto del contrato invocado como causa de pedir y respecto de la existencia válida del proceso. En este devenir, y con antecedentes existentes, previos al contrato nulo suscrito con la requerida, fuimos accediendo a información que nos permitieron constatar, una vez terminado el Estado de Excepción, sin duda alguna, no solo la **nulidad del contrato de arrendamiento que me liga con la requerida y por tanto la inaplicabilidad de los preceptos impugnados que integran la ley 18.101 relativo a materias sobre arrendamiento de predios urbanos, que resultan inaplicables al caso concreto porque produce efectos inconstitucionales y además la falta de personería y representación legal invocada de la requerida al momento de suscribir el contrato nulo y al momento de interponer la demanda que constituye la causa pendiente da cuenta de la inexistencia de la Litis y vínculo procesal válido para producir cosa juzgada y apremios ilegítimos.**

Acerca de las irregularidades de la requerida que ameritan un especial apartado.

Que tras una larga y onerosa investigación, reuniendo escrituras, inscripciones y otros antecedentes que acompañamos que vinculan a la requerida, estos daban cuenta de irregularidades cometidas por ésta y empresas asociadas, las que no solo revisten otras causales de nulidad como la falta de personería y representación legal que invoca la actora en los autos que se ventilan, sino que evidencian situaciones al límite de la legalidad, las que han sido objeto de sendas investigaciones por parte de la Subsecretaría de Justicia, el Consejo de Defensa del Estado, la Contraloría General de la República, **-antes de suscribir el contrato de arrendamiento nulo con la requerida-**. Irregularidades que incluso son, actualmente, investigadas por el Ministerio Público y que han decantado en propuestas concretas por parte del Gobierno del Presidente Sebastián Piñera para la creación de un Comité de Reorganización de la **"Caja de Ahorros de Empleados Públicos"**, accionista principal de la requerida, **CORPORACIÓN DE INVERSIONES INMUEBLES S.A.**

EL DERECHO:

A.- NULIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE INVOCA LA REQUERIDA COMO JUSTA CAUSA DE PEDIR POR CARECER EL INMUEBLE ARRENDADO DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y RECEPCIÓN FINAL O DEFINITIVA DE OBRAS MENORES QUE PRESCRIBE LA NORMATIVA DE URBANISMO, VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

En cuanto a la normativa que invalida el contrato que constituye la causa de pedir en autos, conforme al artículo 1915 del Código Civil señala que: **"el 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".

De esta definición podemos concluir que existen tres objetos posibles para el contrato de arrendamiento. El caso sub lite se refiere al 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"**. En consecuencia, los elementos que distinguen al contrato de arrendamiento de cosas 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 consume. 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.

Dada su regulación en el Código Civil podemos concluir que el contrato de arrendamiento es un contrato dirigido. Partiendo por señalar que, en tanto la 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. Su regulación legislativa 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. 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. 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". Si el Estado interviene

imperativamente en los intercambios económicos, el dirigismo contractual sucede a la libertad contractual. Dichos contratos surgen por condicionamientos de política económica y de política social, donde el Estado asume la tarea de dotar legislativamente de un contenido imperativo o irrenunciable a estos contratos.

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. De esa manera, el mencionado dirigismo contractual en el contrato de arrendamiento, que se funda en consideraciones sociales vinculadas a políticas estatales en materia de vivienda son indisponibles por las partes por tratarse de normas de orden público.

En el actual marco regulatorio del contrato de arrendamiento de predios urbanos, contenido en la Ley N° 18.101, pueden observarse varios de estos aspectos. En particular y para el caso sub lite cabe señalar que precisamente la ley 18.101, en su artículo 27 letra A, fue la que modificó el Artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), DFL No 458 del MINVU, que prescribe:

"Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total" Ello consta en certificado que otorga la DOM y que éste inmueble como unidad nunca obtuvo, a diferencia de un solo inmueble del Conjunto Habitacional Tamanaco, donde se ubica la propiedad sublite, el que se acompaña.

Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.

No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.

Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales."

Relacionando esta norma contenida en la LGUC con el artículo 1444 del Código Civil que establece:

"Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales"

Concordado con el artículo 1924

"El arrendador es obligado: 1° A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2° A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3° A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada."

Se puede concluir que la vulneración al artículo 145 de la LGUC afecta a un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento, al momento de celebrarse el contrato, que es la obligación del arrendador de mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, toda vez que, el inmueble de autos al no poseer los permisos de construcción municipales ni la recepción definitiva de las obras menores realizadas en él no puede ser habitada.

Por tanto, según lo establecido en el artículo 1681 del Código Civil:

"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa".

Y en el artículo 1682 del Código Civil:

"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.."

Por tanto, y bajo las normas invocadas, ausencia del certificado de permisos y recepción total, parcial o definitiva de obras menores del inmueble sublite resulta palmaria la nulidad del contrato de arrendamiento que ha constituido la causa de pedir y argumento plausible de pleito que constituye la gestión pendiente, y siendo nulo el contrato de arrendamiento, lo es consecuentemente la existencia del vínculo jurídico que me liga a la requerida y, por tanto, inaplicable los preceptos invocados por producir efectos inconstitucionales.

Para graficar la nulidad del contrato de arrendamiento que constituye la causa de pedir en la gestión judicial pendiente cuyos apremios han sido decretados, incorporo Certificado de DOM emitido de conformidad a la normativa vigente respecto de una de las unidades inmuebles de propiedad de la requerida ubicado en Pasaje Salitrera Providencia N° 3229 de un total de 98 unidades.

1.- Único inmueble del conjunto Tamanaco, que se adecua a la legislación vigente sobre, LGUV y ley 18.101:



**CERTIFICADO RECEPCIÓN FINAL DE OBRA MENOR
N° 035/2011**

LA DIRECTORA DE OBRAS DE LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA LO SIGUIENTE:

QUE se otorga **RECEPCION TOTAL** A LA OBRA MENOR, correspondiente a "AMPLIACION Y MODIFICACION" de una Vivienda, aprobada según PERMISO N° 143 de fecha 23.09.2010, obra ubicada en el Pasaje SALITRERA PROVIDENCIA N° 3229 - IQUIQUE

ROL de AVALUO : N° 3238-007
PROPIETARIO : CORPORACION INVERSIONES INMUEBLES S.A.
RUT. : 94.868.000-3

SUPERFICIE EXISTENTE 1° PISO : 81,36 m²
SUP. AMPLIACION RECEPCIONADA : 20,32 m²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA : 101,68 m²
SUPERFICIE LIBRE : 310,82 m²
SUPERFICIE TERRENO : 412,50 m²

DERECHO MUNICIPAL : \$ 96.086.-
ARQUITECTO : ALFREDO CARLOS ROJAS ROJAS
RUT : 8.108.322-9
PATENTE : N° 300.851-7
EXPEDIENTE : N° 416/2011

- LOS ANTECEDENTES DECLARADOS EN LA RESPECTIVA SOLICITUD, SON DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LOS SUSCRITOS, EN CONFORMIDAD AL ART. 1.34 y 1.4.1 INCISO TERCERO DE LA O.G.U.C.
- ESTA AUTORIZACION NO OBSTA A LAS DEMAS AUTORIZACIONES QUE DEBAN RECABARSE, SI PROCEDIEREN.

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN:

- INFORME DE ARQUITECTO Sr. ALFREDO ROJAS ROJAS, EN CONFORMIDAD A ART. 5.24 O.G.U.C.
- CERTIFICADO DE INSCRIPCION DE INSTALACION ELECTRICA INTERIOR N° 501636 de fecha 31.01.2011, de la Vivienda Ubicada en el Pasaje Salitrera PROVIDENCIA N° 3229, Emitida por la SEC, Instalador: Fernando Sandoval Quiroga

Se extiende el presente Certificado a petición del propietario, para los fines a que haya lugar,

IQUIQUE, FEBRERO 22 del 2010


YENY OSORIO LOZAN
ARQUITECTO
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES

YOL // lneh
DISTRIBUCION:
1- SOLICITANTE (2)
2- ARCHIVO DOM (2)
3- DEPTO. AVALUACIONES 01 (1)

2.- Certificado otorgado por la DOM respecto del Conjunto Habitacional Tamanaco de fecha 1981 y de propiedad de COEMA LTDA Sociedad de Construcciones Económicas de Madera que indica que la propiedad arrendada ubicada en Pasaje Salitrera Providencia N° 3223 y objeto del contrato, carece de permiso y recepción de Obras Menores.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE IQUIQUE
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

CERTIFICADO DE RECEPCION FINAL Y OTROS

CERTIFICADO N°	FECHA
1214 / 2021	15/10/2021
SOLICITUD N°	FECHA
1266 / 2021	14/10/2021

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE	ROL DE AVALUOS		
3 SALITRERA PROVIDENCIA N° 3223	3236 - 6		
COTIZADO POBLACION	MANZANA	SITIO	SECTOR
4 TAMANACO			

C.H TAMANACO CUENTA CON UN PERMISO DE EDIFICACION N° 73 DE FECHA 27.03.1981 Y UN CERTIFICADO DE RECEPCION FINAL N° 651 DEL AÑO 1981 ACOGIDO AL D.F.L N° 2/1959 SOBRE VIVIENDAS ECONOMICAS, REVISADO EL ARCHIVO NO EXISTE ANTECEDENTES DE AMPLIACIONES DE LA VIVIENDA

OBSERVACIONES:

IDENTIFICACION DEL INTERESADO	ROL UNICO TRIBUTARIO
8 MYLA CHAVEZ FAJARDO	7.076.501-2

Nota: El presente documento informa, respecto del inmueble, los Permisos y Recepciones Definitivas Parciales o Totales otorgadas por esta DOM, no obstante, de existir modificaciones o ampliaciones en la edificación es deber del propietario regularizar esta situación, ya que se expone a las sanciones legales que procedan según la norma aplicable.

PAGO DE RECEPCION	FECHA	FOLIO	VALOR
1	15/10/2021	5851714	1.752


S. HERNAN GARCIA S.
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
ARQUITECTO

Sin el ánimo de extendernos en demasía y habiendo analizado la particular tramitación procedimental que establecen los preceptos impugnados para el actual marco regulatorio de contratos de arrendamiento de predios urbanos, resultan inaplicable al caso concreto por ser el contrato de arrendamiento nulo de nulidad absoluta, conforme se expone latamente y se desprende de los certificados insertos. Uno, que cumple con la regulación vigente y, el de marras, que carece de la tal certificación. En efecto, y en particular para el caso sub lite cabe señalar que precisamente la ley 18.101, en su artículo 27 letra A, fue la que modificó el Artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), decreto con fuerza de ley No 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de 13 de abril de 1976, en los siguientes términos:

"Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total."

Se puede concluir que la vulneración al artículo 145 de la LGUC por parte de la requerida afecta a un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento, al momento de celebrarse el contrato, que es la obligación del arrendador de mantener el inmueble arrendado en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, toda vez que, el inmueble de autos al no poseer los permisos de construcción municipales ni la recepción definitiva de la obra, no puede ser habitada.

Por lo tanto, el proceso incoado por la requerida, amparado bajo los preceptos impugnados y que integran la Ley 18.101, a un contrato nulo no constituye una justa causa de pedir o adolece de causa, luego y consecuentemente dicha aplicación ocasiona efectos inconstitucionales como el cumplimiento incidental que se pretende y el cobro indebido de supuestas rentas impagas, que la requerida pretende asirse con el remate del inmueble de mi representado, asilándose en una supuesta liquidación de deuda por rentas impagas que constituirían el cobro de lo no debido. Que, adicionalmente se ha decretado en resolución de fecha 8 de octubre de los corrientes el lanzamiento de personas y bienes de la propiedad en circunstancias que me encuentro en Santiago por razones de salud ocasionadas por duelo, haciendo presente al juez aquo estas precisiones sin que a la fecha se haya dictado resolución con la premura que se le ha proveído a la requerida y no obstante haberse dictado la ley 21.379 que modifica la ley 21.226 para la continuidad de los juicios una vez terminado el Estado de Excepción Constitucional, debiendo reanudarse los procesos después del 30 de noviembre de los corrientes, exceptuado aquellos con términos probatorios ya iniciados y suspendidos.

De otro lado, y sin desconocer los derechos de la requerida, es otro el procedimiento idóneo para recuperar el inmueble, ***previo reembolso del pago de lo no debido por mi parte.***

Con todo, los preceptos impugnados que integran Ley especial y cuya inaplicabilidad solicitamos al caso concreto, incoado por la requerida y que al parecer la sentenciadora aplicará, ciertamente, produciría efectos inconstitucionales por ser el contrato de arrendamiento que se invoca como causa de pedir nulo y de nulidad absoluta, en consecuencia por los argumentos planteados V.S., Excelentísima, la aplicación de los preceptos impugnados efectos inconstitucionales y total falta de equidad y justicia, promoviendo un enriquecimiento sin causa e ilícito para la requerida y un empobrecimiento injusto para nuestra parte.

B.- FALTA DE PERSONERIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA DEMANDANTE PERSONA JURÍDICA AMPARADA POR LA LEY 18.046 DE SOCIEDADES ANÓNIMAS.

Consideraciones preliminares.

En 1983, Sergio Gordon Cañas como Administrador y Presidente del Consejo Directorio de la **Caja de Ahorro de Empleados Públicos**, decide constituir la **Corporación de Inversiones Inmuebles Sociedad Anónima**, requerida. Que, la sociedad antedicha se constituye con dos socios: uno mayoritario y que posee el 99,9% aportado por la **Caja de Ahorros de Empleados Públicos**, entidad sin fines de lucro, y representada por Sergio Gordon Cañas y por sí mismo, como persona natural, con un 0,1%.

Es de público conocimiento, que durante más de 50 años, la Caja de Ahorros de Empleados Públicos fue controlada por Gordon Cañas, en calidad de Administrador y Presidente del Consejo Directivo. Que en dicho periodo de opacidad, la Caja sufre transformaciones profundas que, desnaturalizan los fines originales de la entidad, con infracción a las leyes, (PAG 32) "**desvirtuando los mecanismos de expresión de la voluntad de la Asamblea**" (PAG 33) o perdiendo "**los órganos de Administración y Control**", el resguardo del patrimonio y de los intereses de la entidad (PAG 34), como lo sostiene el informe del Procedimiento de Fiscalización a la Caja de Ahorro de Empleados Públicos, de la Subsecretaría de Justicia N° 6674 del 27 de septiembre del 2010, **-es decir un mes después que suscribiera el contrato con la requerida sin tener ningún conocimiento de estas irregularidades a las que solo pude acceder por Ley de Transparencia y luego de un largo proceso de investigación recopilando antecedentes-** que es copia fiel del Informe en Derecho del Consejo de Defensa del Estado, que esa Subsecretaría solicitó, y que acompañamos también en un otrosí de esta presentación.

Es en este contexto que, se crea la requerida, **CORPORACIÓN DE INVERSIONES INMUEBLES S.A.**, entidad que desde sus inicios se mueve al límite de lo legal. Sus actuaciones constituyen un manto de sombra las podemos ejemplificar como sigue:

"Carece de libros de compras y ventas; se encuentra exenta del pago de IVA, -siendo una corporación que para el año 2008 contaba con un patrimonio de casi 10 mil millones de pesos y que su rendimiento alcanzó un 1.7% de la inversión-; que los nombres de los directores y trabajadores se repiten con los de la Caja de Ahorros de Empleados Públicos, de forma tal que estas personas reciben altísimas remuneraciones "por diferentes funciones, sean estas, Dietas Consejeros, Dietas Directorios, Asesoría General, Asesoría legal e Inspectores de Cuentas y Servicios Profesionales y Administrativos".

De otro lado, y según auditoría realizada por la Contraloría General de la República, las rentas de sus directores y trabajadores, por estos conceptos representan un 40% de los gastos fijos en promedio. Donde las pérdidas al patrimonio de los imponentes de la Caja de Ahorros de Empleados Públicos, por la sola mantención de dichas empresas asociadas, han tenido por causa pagar "**Sobre Sueldos**", situación de conocimiento público.

Las dudas sobre la creación de ésta sociedad y de otras ligadas al alero de la Caja de Ahorros de Empleados Públicos, son objeto de sendas investigaciones por parte del Ministerio Público por delitos de alta complejidad y de la creación de un Comité para la Reorganización de la misma, promovido por el gobierno del Presidente don Sebastián Piñera Echeñique, como mencionáramos a fin de cautelar los derechos de los imponentes.

La Caja, y sus empresas asociadas, -como la requerida **CORPORACION DE INVERSIONES INMUEBLES S.A.**-, con estatutos creados en el año 1.858, avanzó

en la autorregulación al margen de la legislación nacional e internacional durante los siguientes 50 años, como lo sostiene los informes e investigaciones, cayendo en permanente infracción de la legislación vigente.

Solo para ejemplificar, cuando llegué a vivir al Conjunto Habitacional Tamanaco, en agosto del año 2010, la mayoría de estas casas se encontraban en completo abandono, deterioro, sin mantención ni cuidado. Sólo algunas de estas propiedades, que son 98, fueron "arrendadas" e incluso muchas de las que aun se encuentran en abandono fueron "tomadas" en abril del año 2017, por personas que aseguraban que estos inmuebles no pertenecían a la requerida pues su adquisición adolece de nulidad de derecho público, es decir, existen vicios manifiestos en su adquisición por parte de la requerida que no revisten interés en estos autos pero sí se trata de un tema relevante para una sociedad que ha demandado probidad. Ante tanto rumor junto a otras vecinas nos pusimos a investigar las escrituras que se encontraban en el archivo de la Universidad Arturo Prat, advirtiendo que las hectáreas donde se emplaza el conjunto habitacional Tamanaco de propiedad de la requerida es producto de una cesión de terrenos por parte de bienes nacionales a COEMA LTDA en 1981 Sociedad de Construcciones de viviendas Económicas de Madera... 98 unidades inmuebles acogidas a DFL-2.

Recientemente, tomamos conocimiento y constatamos que la razón de esta situación, es que las sociedades ligadas a la Caja, servían para representar pasivos que, permitían el traspaso de fondos frescos provenientes de la Caja De Ahorros de Empleados Públicos para el pago de onerosos sueldos a sus mismos directores, utilizando a dicha institución como un gran botín, con fondos ilimitados aportados por sus 27 mil asociados.

Acerca de la falta de personería y representación legal de la requerida que produce la inexistencia de la Litis.

Terminadas estas consideraciones y hechos, que permiten ilustrar S.S.E, es del caso analizar la normativa vulnerada por la requerida y que produce la falta de personería y representación legal alegada como vicio procesal que ocasiona inexistencia de la litis y afectación del debido proceso, ocasionando perjuicios injustos para nuestra parte, litigantes de buena fe. Y es que las Sociedades Anónimas en sus actuaciones con terceros deben dar cumplimiento al principio de publicidad, que prescribe el artículo 3 de la Ley 18.046 que sostiene:

"La sociedad anónima se forman, existen y prueban por escritura pública inscrita y publicada en los términos del artículo 5°".

A su vez continua:

"Las actas de las Juntas de Accionistas en que se acuerde modificar los estatutos sociales o disolver la sociedad, serán reducidas a escritura pública con las solemnidades indicadas en el inciso anterior".

De su lado, el artículo 5°:

"Un extracto de la escritura pública, autorizada por el notario respectivo, deberá inscribirse en el registro de Comercio correspondiente al domicilio de la sociedad y publicarse, por una sola vez, en el Diario Oficial".

Que, de conformidad a copia de inscripción de la sociedad "**Corporación de Inversiones Inmuebles Sociedad Anónima**", y que rola a fojas 1236 número 720 Registro de Comercio de Santiago de 1983, que acompañamos en otrosí de esta presentación, consta el extracto de escritura de Constitución de la

Sociedad requerida, en la que constan 8 anotaciones marginales: Las primeras tres anotaciones de fecha 1993, 1994 y 1998, dan cuenta de modificaciones de los estatutos, aumento del capital y cambio de razón social, todas temáticas que dispone la Ley 18.046 artículo 57 N° 2, y que son extractos correspondientes en forma cronológica de la primera, segunda y tercera Junta General Extraordinaria.

Con posterioridad, **hay un silencio de 17 años**, en el que la **CORPORACION DE INVERSIONES INMUEBLES S.A.** -estando obligada por la ley sobre Sociedades Anónimas- no publicita ninguno de sus actos, como prescribe la normativa vigente de orden público y por tanto imperativa.

Recién el 13 de enero de 2015, se inscribe una anotación marginal, cuyo tenor viene en subsanar las dos Juntas Generales que realizara la requerida a finales del año 2014, no inscritas ni publicadas, en circunstancias de no haber cumplido con el requisito legal de contar con notario presente el día en que se realizó la Junta General y que la ley referida de sociedades anónimas sanciona con nulidad. En dicha Junta General Extraordinaria se aprueban cambios al estatuto de la requerida, en relación a elevar el número de directores de 3 a 7, y en el mismo acto se designan nuevos directores.

Un mes después, el 26 de febrero se realiza una rectificación en relación a la integración del Directorio. Se cambia al Director Presidente, y se remueven 3 directores e integran 4 nuevos a la lista.

El 28 de abril del año 2016 se realiza sesión de Directorio y sin tener facultades para ello, revocan poderes y otorgan poderes a nuevos integrantes, reduciendo el acta a escritura pública y con anotación marginal en el Registro de Comercio.

Asimismo el 7 de junio del año 2017 se reduce nuevamente a escritura pública un acta de sesión de Directorio en que se revocan poderes y se nombra a nuevos directores. Lo mismo ocurre el 9 de junio del año 2018 en que se realiza una sesión de Directorio cuya acta se reduce a escritura pública y se inscribe el extracto como anotación marginal en el Registro de Comercio.

Por lo anterior, solo algunas de las anotaciones marginales son oponibles a terceros de buena fe, sin tener cabal conocimiento de si se cumple con lo dispuesto en el inciso final de dicho artículo, que prescribe que:

"sólo podrán acordarse en Junta celebrada ante notario, quien deberá certificar que el acta es expresión de lo ocurrido y acordado en la reunión".

De lo anterior se colige que existe desconocimiento respecto de la calidad de Directores de la demandante entre 1983 y 1998, fecha en que constan las tres anotaciones marginales inscritas. Es decir, ¿quiénes eran los Directores y si había un gerente general con amplios poderes de representación? Este hecho es fundamental para validar la representación y personería de quien compareció a suscribir el contrato materia de Litis el 1 de agosto del año 2010, Alfredo Cangas Aling, en calidad de gerente general y representante legal, aduciendo una personería otorgada ante Notario Elena Torres Seguel, **"cuya escritura no se incorpora -por ser de todos conocida"-** Circunstancia que debido a las innumerables fiscalizaciones, incumplimiento de la Ley 18.046 e incumplimiento de los fines de la sociedad demandante, ponemos fundadamente en tela de juicio la validez de la personería y representación legal invocada, no solo para dar por válido un contrato nulo, sino para determinar la responsabilidad de quien suscribe un contrato a sabiendas nulo, conforme se desarrolla como

otra causal de nulidad y grave infracción a las normas que informan el debido proceso.

Y por las mismas razones, impugnamos la inexistencia de Litis, por falta de la personería y representación legal de quien interpone la demanda que constituye la gestión pendiente el año 2016, y de quienes han revocado y otorgado nuevos poderes en el transcurso del litigio.

Aquí se hace necesario establecer dos alcances relevantes y esenciales:

1.- según prescribe el artículo 56 numeral 3 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, qué es materia propia de Junta Ordinaria:

"3) La elección o revocación de los miembros titulares y suplentes del directorio, de los liquidadores y de los fiscalizadores de la administración (...)"

Que, siendo una facultad propia de las Juntas Ordinarias, se tomen acuerdos que exceden las facultades orgánicas contempladas en la ley.

2.- Que, en ese proceso de rectificación, cesan en sus funciones, tres directores: Sergio Gordon Pinto, Benjamín Opazo Brull y Mariana Andaur Urbina. Y se agreguen 4 nuevos directorios, a través de una simple rectificación, como si fuera un simple error de tipeo.

La requerida, **CORPORACIÓN DE INVERSIONES INMUEBLES S.A.**, sin tener facultades legales ha venido funcionando mediante practicas discrecionales y no contempladas en la ley. Es decir, de forma indistinta como: Juntas Ordinarias o Extraordinaria o Sesiones de la Directiva o Sesiones de Simples Enmiendas. Sin embargo, bajo todas las dichas modalidades se resuelven temáticas esenciales con las mismas facultades discrecionales. Prácticas ilegales, que malamente pueden ser oponibles a terceros y que por lo mismo han sido objeto de fiscalizaciones, auditorias e investigaciones por la fiscalía de delitos de alta complejidad en la comisión de presuntos ilícitos económicos que actualmente investiga la fiscal Ximena Chong en causa RUC 1401054453-0.

En el mismo orden de ideas lo ha dicho la Corte Suprema, en causa rol 7.381-2016, sobre Nulidad de Derecho Público, Caratulada **Caja de Ahorros de Empleados Públicos contra Ministerio de Justicia**, que en el considerando tercero dice lo siguiente:

"Que es así como se advierte que las deficiencias constatadas en el proceso de fiscalización a que se sometió la Caja, constituyen una desfiguración de las finalidades para las que fue creada, puesto que la instauración de sociedades coligadas con un giro financiero o de seguros, desde luego resulta ajeno al propósito de aquélla, y queda asimismo al margen de la supervigilancia de la Superintendencia De Bancos E Instituciones Financieras y de Seguros, al haberse empleado el capital social compuesto por los aportes de los imponentes, al pago simultáneo de remuneraciones y honorarios que exageran los valores de mercado."

De su lado, el 28 de abril del año 2016, se convoca a una sesión del directorio para **"revocar los poderes del antiguo Directorio (...)"** Todo lo anterior se lo representamos al juez aquo, a fin que acogiera nulidad interpuesta y ordenara su tramitación con un periodo probatorio pues las normas vulneradas en los casos planteados son de aquellas de orden público indisponibles por tanto para las partes. Donde resulta menester determinar la validez y existencia de la personería y representación legal invocada al momento de suscribir el contrato nulo y al momento de demandar, así como

el hecho de otorgar como revocar poderes en los autos del fondo. **Circunstancia insubsanable pues se trata del incumplimiento de normas de orden público** que nuestra parte y el juez no tenían como saberlo pues en Chile impera el principio de buena fe tanto en materia procesal como en el cumplimiento de los contratos.

Por último, resulta menester traer a colación que de conformidad a los principios que inspiran el debido proceso y las garantías procesales con la que debe ser amparado cualquier ciudadano en un Estado de Derecho como Chile, son los operadores jurídicos llamados a la observancia irrestricta de las garantías procesales fundamentales. Aunque la LOC de vuestro excelentísimo tribunal, no contenga con precisión la interpretación bajo estándares internacionales del artículo 5° inciso segundo y control de convencionalidad, a la luz del sistema de protección internacional de los derechos humanos o núcleo duro de protección que incluye el denominado *ius cogens*, no lo exime de aplicarlos para prevenir la aplicación de preceptos que producen efectos inconstitucionales con la manifiesta afectación de derechos fundamentales.

**TABLA DE ROTACIÓN "DISCRECIONAL" DE DIRECTORES
CORPORACION DE INVERSIONES INMUEBLES S.A QUE FUNDA LA FALTA
DE PERSONERÍA Y REPRESENTACIÓN LEGAL INVOCADA POR LA
REQUERIDA.**

	nombres	2015	2015	2016	2017	2018	tipo de director	tipo de Inscripción	notario	Año
1	sergio Gordon Cañas		x	X			DP 2015 (2)16	Acta Constitutiva	Maximiliano Concha Rivas	1983
2	Marcos Cifuentes Gallardo	x	x				DP 2015	Acta General Extraordinaria	Jose Muselam Saffie	1993
3	Sergio Gordon Pinto	x						Acta General Extraordinaria	Antonio Zuloaga Vargas	1994
4	Manuel Sanchez Astete	x	x					Acta General Extraordinaria	Martín Vazquez Cordero	1998
5	Benjamín Opazo Brull	x						Acta General Extraordinaria	Juan Carmona Zuñiga	2015
6	Gladys Sepúlveda Chamorro	x	X	X				Rectificación	Sergio Carmona Barrales	2015 (2)
7	Jonathan Urra Villanueva	x	x	X				Sesión de Directorio	Elena Torres Seguel	2016
8	Mariana Andaur Urbina	x						Sesión de Directorio	Elena Torres Seguel	2017
9	David Montero Mora		x	X				Sesión de Directorio	Elena Torres Seguel	2018
10	Fernando Musa Rodríguez		x							
11	Pedro Coronado Molina		x	X	x	x			dp* Director Presidente	
12	Hector Paéz Gutierrez			X	x	x	DP 2017-18			
13	Mariluz Abarca Maldonado				x	x				
14	Katherine Torres Granadino				x	x				
15	Tania Monje Rosemberg				x	x				
16	Juan Pablo Urbina Pinto				x	x				
17	Luisa Saldias Cataldo				x					
18	Luis Cortes Aguilera					x				

Tan es así, que el propio tribunal de la causa resolvió respecto de la designación del último apoderado:

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero tramite

JUZGADO : 19o Juzgado Civil de Santiago

CAUSA ROL : C-18934-2016

CARATULADO : CORPORACION DE INVERSIONES INMUEBLES

S.A. / CHÁVEZ

Santiago, veintiséis de Febrero de dos mil veinte

No constando el documento acompañado con firma electrónica avanzada ni código de documento electrónico que permita corroborar en línea la autenticidad y vigencia del documento acompañado, se resuelve:

Previo a proveer, exhibase ante la señora Secretaria del tribunal.

Cumplase con lo ordenado dentro del tercero día, bajo apercibimiento legal de tener por no presentado el escrito.

En Santiago, a veintiséis de Febrero de dos mil veinte, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

Lo anterior sumado al incumplimiento de las obligaciones que prescribe la Ley 18.046 en sus artículos 3° y 5° sobre reducción a escritura pública de las Juntas Ordinarias y Extraordinarias, constituye claras presunciones de la inexistencia de personería y representación legal que invoca la requerida al momento de suscribir el contrato nulo y al momento de interponer la demanda de marras, encontrándonos ante un juicio no válido de conformidad a los presupuestos que la propia Corte Suprema ha considerado esenciales en causa rol 20.375/2018 de fecha 20 de marzo del 2019 referida, precisamente, a la falta de personería o representación legal opuesta y alegada en juicio especial.

Que sin el ánimo de distraer vuestra atención en temas de su completo conocimiento es necesario mencionar algunas consideraciones que justifican lo peticionado al tenor de la importancia de la representación legal como presupuesto procesal donde es parte una persona jurídica, cuyo es el caso, concepto que fuese acuñado por el jurista alemán, Oscar von Bulow que expuso con claridad su teoría de los presupuestos procesales. El autor plantea una explicación del proceso como una relación jurídica que requiere unos ciertos requisitos de validez que denomina "presupuestos procesales" que permiten satisfacer las condiciones para la constitución de una relación jurídica procesal válida, los que debían concurrir para la existencia del mismo.

Dicho autor señalaba que dichas normas reguladoras del proceso eran de orden público y por tanto indisponible para las partes pues no se trataba de un asunto de interés particular sino de uno que debe primar como elemento de la esencia de la tutela del Estado resultando éste obligado a la cautela debida, más aún hoy bajo estándares internacionales que regulan el derecho e igualdad ante la ley en el pleno ejercicio de derechos civiles y garantías procesales, en un justo juicio. En este sentido, la cautela a que se encuentra obligado el Estado, no precisa iniciativa, basta la interpelación del demandado para considerar la falta de los presupuestos procesales o el examen oficioso, conforme se solicita.

De otro lado, según Alejandro Romero, los presupuestos procesales son de aquellas circunstancias formales establecidas por la ley procesal que deben concurrir en el proceso para que sea posible la resolución sobre el asunto del fondo sometido a la consideración judicial al momento exacto de interponer la demanda, las que en todo caso de observarse de oficio. En ese sentido hay que distinguir entre presupuestos procesales relativos al órgano jurisdiccional, a las partes y al procedimiento, correspondiendo los primeros a la jurisdicción de los tribunales, en cuanto a la competencia absoluta y relativa, la imparcialidad de los tribunales a diferencia de la aptitud formal de la demanda, el emplazamiento legal de la parte y la adecuación del proceso a la acción interpuesta. En tanto, a las partes, la capacidad procesal, la postulación procesal y la representación legal de las personas jurídicas.

Que nuestra jurisprudencia haciendo suyos estos principios procesales han señalado "que son requisitos para que un juicio tenga existencia

jurídica la existencia de un juez que ejerza jurisdicción, la de las partes y la de un conflicto o litigio.

Con todo, se debe precisar que nuestra jurisprudencia ha declarado que la falta de concurrencia de alguno de ellos acarrea necesariamente la inexistencia del juicio, lo que pretendemos sea examinado con rigurosidad. A mayor abundamiento, la jurisprudencia establece que "son requisitos de validez del juicio el que se litigue ante tribunal competente, que las partes sean capaces y que se cumplan todas las demás formalidades que la ley señala".

Ahora bien, y en cuanto nos convoca, la exigencia de representación en el proceso civil chileno, se encuentra vinculada a la capacidad procesal, ya que, en ciertos casos, la persona se encuentra privada de comparecencia directa ejerciendo sus derechos en juicio debiendo recurrir a la actuación mediante un representante, radicándose en el representado determinados efectos jurídicos. En este punto, además debe efectuarse una distinción entre la representación jurídica de la parte y la exigencia de representación técnica para la comparecencia en juicio o postulación procesal que deriva en la asistencia de un abogado patrocinante y un mandatario judicial conforme a la Ley 18.120.

Sin embargo, en cuanto a la representación legal de las personas jurídicas, cuya inobservancia cuestionamos, el 4 y 8 del CPC disponen "El gerente o administrador de sociedades civiles y comerciales, o el presidente de la Corporaciones y Fundaciones con personalidad jurídica se entenderán autorizados para litigar a nombre de ellas con las facultades que expresa el inciso 1° del artículo anterior, no obstante cualquier limitación establecida en los estatutos o actos constitutivos de la sociedad o corporación", otorgando plena observancia al principio de subsidiaridad que consagra el artículo 1° inciso tercero de la CPR en relación a la autonomía de los cuerpos intermedios de la sociedad, lo que por lo demás consagra variada jurisprudencia de nuestro Tribunal Constitucional. No importan por tanto si se trata de una disposición que concentra su aplicación en personas jurídicas de derecho privado, con o sin fines de lucro. De ese mismo modo se debe tener presente que la referencia se hace tanto al gerente de sociedades civiles como comerciales a quienes considera su representante para los efectos judiciales cualesquiera que sean las disposiciones estatutarias o la escritura social, comprende a los gerentes generales, y no a gerentes especiales relacionados con alguna u otra actividad específica de la empresa.

Dicho de otro modo señala el mismo autor:

¿El demandante es capaz de comparecer en juicio?

¿El mandatario tiene o no facultad de actuar en su nombre?

¿El representante legal de la demandante es en verdad tal representante?

Ello debe ser ponderado y examinado a la luz no solo del derecho nacional y sino que también bajo estándares internacionales que informan el derecho a un justo y debido proceso. Por ello la relevancia de la existencia y validez de la Litis que impide aceptar a priori que se demande a nombre de un tercero en virtud de un poder que no le faculta para ello como se ha producido en autos.

Conclusiones

Por los argumentos de hecho y de derecho reproducidos, los preceptos impugnados que integran una Ley Especial como la 18.101 resulta inaplicables al caso concreto toda vez que el contrato de arrendamiento que me liga con la requerida adolece de nulidad absoluta y la requerida carece de personería y representación legal al momento de la suscripción del contrato nulo y al momento de demandar, luego la aplicación de estos preceptos en la etapa de cumplimiento incidental toda vez que por lo mismo no tuvimos el conocimiento oportuno de la acción ni pudimos ejercer el primera instancia la defensa y derechos que consagra el debido proceso, encontrándonos con un juicio acotado en que nuestras defensas de buena fe han sido desestimadas por no ser contempladas con la aplicación de los preceptos impugnados que integran normativa especial no aplicables al caso concreto, encontrándonos en la etapa de cumplimiento incidental y expuestos a los apremios y cobros de lo debido, todo lo cual contemplan los preceptos impugnados que impide una defensa, resultando inminente la aplicación de la normas impugnadas por la jueza aquo cuyo cumplimiento incidental y apremios han sido decretados y cuya inaplicabilidad solicitamos porque producirán efectos inconstitucionales. Muy distinto sería si nos encontráramos ante un juicio válido en que se ventilan materias propias sobre término de contrato de predio urbano y otros, que tienen por supuesto, ciertamente, un contrato de arrendamiento válido y la existencia de la Litis, todo lo cual no ocurre en la gestión pendiente.

PRECEPTOS CONSTITUCIONALES AFECTADOS.

1.- 19 N° 1 El Derecho a la vida e integridad física y psíquica de la persona.

Que hemos hecho constar ante el juez aquo no solo la circunstancia de encontrarme en Santiago por razones de salud sino que hemos señalado que me encuentro enfrentando un duelo por la pérdida reciente de mi hija mayor tras una larga enfermedad de dos años. Situación que me ocasionó una severa depresión y estrés postraumático, por el cual me encuentro en tratamiento desde julio a la fecha, no siendo dada de alta aún. Todo ello me imposibilita, por ahora, para regresar a Iquique y cumplir con un apremio totalmente contrario a derecho por las razones latamente esgrimidas. Agregando que las cenizas de mi hija fallecida aún se encuentran en el dicho inmueble a la espera de cumplir con su última voluntad de disponerlas al mar y desierto, lo que no he podido concretar por el estado y medicación en que me encuentro, sin ser dada de alta. Por iguales circunstancias mi padre y representado de 84 años, profesor de matemáticas y física con una trayectoria impecable, ha debido soportar no solo las consecuencias por esta reciente pérdida y duelo familiar, sino que ha sido emplazado en un juicio inexistente por ser el fiador de un contrato de arrendamiento nulo y recientemente, del inminente remate de su única propiedad que constituye un despojo ilegal, pues no existe causa de pedir y por tal no existe fuente de obligación por lo que el apremio constituye un cobro de lo no debido, lo que lo expone a la afectación de su salud, integridad psíquica y psicológica, todo lo cual resulta contrario a la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las personas mayores.

2.- 19° 3 inciso quinto. El Derecho a un Justo y Debido proceso.

Que la aplicación de los preceptos impugnados que integran la ley especial que regula las materias sobre contrato de arrendamiento de predios

urbanos, no resulta aplicable a un contrato nulo de nulidad absoluta como hemos señalado y consta de los documentos acompañados, ello vulnera la igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos, puesto que su aplicación al caso pendiente produce efectos inconstitucionales por las características del proceso especial ya descrito, lo que ha producido la total indefensión de nuestra parte, porque dada la característica sumaria del procedimiento y preceptos impugnados, nos impidió una adecuada defensa desde un principio al establecerse una presunción para el emplazamiento válido. A saber, el texto impugnado incluye en su artículo 8 una presunción para la notificación válida de la demandada si se realiza en el inmueble arrendado. Lo anterior, afectó desde un principio el derecho a un justo y debido proceso que aunque nuestra actual Constitución no lo desarrolle completamente, ha sido la jurisprudencia de vuestro tribunal y la doctrina como el Derecho internacional de los derechos humanos, quien ha establecido los mínimos presupuestos procesales del debido proceso. Todo lo cual intentamos una vez dictada la sentencia como anteriormente expusimos y bajo la buena fe procesal, es decir, sin constatar o tener conocimiento de la nulidad del contrato sublite, por ejemplo. En efecto, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha delimitado e interpretado aquellos elementos que componen el debido proceso, tales como, Derecho a ser Juzgado por un tercero imparcial, en el marco de un procedimiento en que las partes tengan la posibilidad de ser emplazadas y aportar pruebas y que la sentencia sea debidamente motivada para poder ser revisada por el tribunal superior jerárquico. Es decir, el constituyente del 80 estableció garantías mínimas de un racional y justo procedimiento como permitir el oportuno conocimiento de la acción, adecuada defensa y producción de la prueba correspondiente mandatando al legislador su integración.

De otro lado, Enrique Navarro Beltrán, patrocinante de la requerida, y ex ministro de vuestro excelentísimo tribunal, ha señalado, y transcribimos textual, "que la doctrina nacional procesal describe el contenido del debido proceso: **"Las garantías mínimas para que nos encontremos ante un procedimiento racional y justo para el desarrollo de un debido proceso como las siguientes, a.- El derecho a que el proceso se desarrolle ante un juez independiente e imparcial. b.- El derecho a un juez natural pre constituido por la ley. c.- El derecho a la acción y defensa. d.- El derecho a un defensor. e.- El derecho a un procedimiento que conduzca a una pronta resolución del conflicto. f.- El derecho a un procedimiento que contemple la existencia de un contradictorio. g.- El derecho a un procedimiento que permita a las partes la rendición de pruebas. H.- El derecho a un procedimiento que contemple una igualdad de tratamiento de las partes dentro de él. i.- El derecho a un procedimiento que contemple una sentencia destinada a resolver el conflicto. D.- El derecho a un recurso que permita impugnar las sentencias que no emanen de un debido proceso."**

Asimismo, en su análisis Navarro aborda el debido proceso desde la protección internacional, como el artículo 10° de la Declaración Universal de Derechos Humanos que señala "Toda persona tiene derecho en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un Tribunal independiente e imparcial para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquiera acusación contra ella en materia penal".

De su lado, también alude el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos publicado en el Diario Oficial el 29 de abril de 1989 reconoce en su artículo 14° "Toda persona tiene derecho a ser oída públicamente y con las debidas garantías por un tribunal competente, independiente e imparcial, establecido por la ley, en la substanciación de cualquier acusación de carácter penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos u obligaciones de carácter civil".

Y sumado a lo anterior, expone que la Convención Americana de Derechos Humanos publicada en el Diario Oficial el 5 de enero del año 1991 en su artículo 8° también cautela el derecho al debido proceso, "Derecho a ser oído con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la substanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella o para la determinación 5 de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

Con todo lo expuesto, podemos concluir que todas las personas tienen derecho a obtener la tutela judicial efectiva del Estado y de los tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse la indefensión. Dicho de otra manera, el derecho a defensa se expresa en el principio de bilateralidad de la audiencia, conforme al cual nadie puede ser condenado o sometido a penas gravosas, cuyo es el caso, sea en juicios penales o sea en juicios civiles. Es decir, el demandado debe contar con los medios necesarios para presentar una adecuada defensa y alegaciones, lo que supone el conocimiento oportuno de la acción, y por sobretodo, la aplicación del proceso idóneo para que la actora ejerza la acción y pretensión deducida bajo argumento plausible y causa y objeto lícito. Por lo mismo se ha fallado en numerosas oportunidades que el conocimiento de la acción en primera instancia -en cuenta o de plano- o sea sin escuchar a las partes puede importar una vulneración del debido proceso, lo que consta en este proceso desde un principio conforme a síntesis y cronología de la causa que se incorporó en esta presentación.

Adicionalmente, en fallos internacionales o de justicia universal en materia de derechos fundamentales nivel IUS COGENS, se exige la motivación de la sentencia que ofrece una doble función, por una parte da a conocer las reflexiones que conducen al fallo como un factor de racionalidad absoluta que se conoce como estándar de razonabilidad en el ejercicio del poder, y a la vez, facilita su control mediante los recursos que procedan, de modo que actúan para favorecer un más completo derecho a la defensa y como un elemento preventivo de la arbitrariedad. A este respecto, Couture precisaba que la obligación de motivar las sentencias se le impone por tanto al juez como una manera de fiscalizar su actividad intelectual frente al estudio del caso a efectos de poder comprobar que su decisión es un acto reflexivo emanado de un estudio acabado de las circunstancias particulares, y no de un acto discrecional de su voluntad autoritaria encaminando el buen derecho hacia una apelación y posible casación.

Sin embargo, los derechos garantizados constitucionalmente como garantías procesales mínimas, han sido afectados en su esencia al tratarse de un contrato de arrendamiento nulo, por esta razón la inaplicabilidad de los preceptos impugnados que integran la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos resulta palmaria por no constituir el procedimiento idóneo para ejercer el derecho a la acción que dispone la arrendadora. Ello sin desconocer los derechos que a éste asisten bajo condiciones de validez procesal y con justa causa de pedir, lo que no ocurre en la gestión pendiente aplicándose preceptos que impugnamos cuya inaplicabilidad solicitamos porque produce efectos inconstitucionales vulnerando esencialmente el derecho a un debido proceso consagrado en la Constitución, la doctrina, jurisprudencia del TC y Sistema Internacional de Protección de los Derechos Humanos, dejando a mi parte en la total indefensión y expuesta a penas inmerecidas e injustas.

3.- 19 N° 24 El derecho a la propiedad sobre toda clase de bienes corporales e incorporeales.

En honor a la verdad, el constituyente del 80 desarrolla la protección del derecho de propiedad desde una perspectiva que no reviste el verdadero alcance y contenido del derecho que el propio precepto describe. En efecto, ha sido la jurisprudencia la que también ha desarrollado la extensión de este derecho, precisando que no se trata de un derecho absoluto aunque si garantizado constitucionalmente. Y ello puesto que bajo ciertos presupuestos legales, se admite su restricción, limitación o perturbación al admitir nuestro ordenamiento jurídico la función social de la propiedad que justifica legalmente su afectación. Sin embargo, para determinar la afectación de este derecho que consideramos vulnerado sin justa causa, diremos que al aplicarse los preceptos impugnados al caso concreto, el derecho de propiedad de mi parte reviste dos esferas: Aquella de los derechos personales y patrimoniales que como arrendataria poseía respecto del contrato de arrendamiento que es nulo pero que suscribí de buena fe con la requerida, derechos de propiedad sobre bienes incorporeales, tales como, usar y gozar de la cosa arrendada sin perturbación, pagando una renta como contraprestación. Que constando hoy más allá de toda duda razonable que el contrato de arrendamiento que suscribí con la requerida es nulo y de nulidad absoluta, se produce la afectación de los derechos personales aludidos pero también de la afectación o detrimento patrimonial al haber pagado lo no debido por pago sin causa lícita, también existe afectación por las reparaciones que debí asumir que impedían la habitabilidad segura, lo que también produce un detrimento patrimonial que goza de protección constitucional.

Y de otra, la pérdida de derechos reales de mi representado, fiador y codeudor solidario, puesto que la requerida sin justa causa y careciendo de personería para la representación legal que invoca, al momento de suscribir el contrato de arrendamiento nulo como fiador y al momento de incoarse la acción que constituye la gestión pendiente, que hoy se pretende hacer cumplir bajo apremios de lanzamiento y remate, no solo afecta el derecho de propiedad que tiene mi representado sobre su bien inmueble y que goza de garantía constitucional, puesto que su propiedad integra su patrimonio y constituye un derecho real, que solo puede ser limitado, restringido o perturbado por justa causa o en atención a la función social de la propiedad que analizamos. En consecuencia, para que un tercero pretenda conculcar o limitar o restringir tal derecho, lisa y llanamente debe existir una causa lícita que sea fuente de obligaciones, lo que no emana de un contrato de arrendamiento nulo respecto del cual no resultan aplicables que como tantas veces hemos señalado, regula materias sobre los preceptos impugnados porque el contrato de arrendamiento es nulo. Desde esta perspectiva la aplicación de los preceptos impugnados produce efectos inconstitucionales que afectan en su esencia el derecho de propiedad de mi parte.

Por último, la aplicación de los preceptos impugnados al caso concreto también produce efectos inconstitucionales, que si bien no se encuentran debidamente consagrados constitucionalmente, su protección emana del derecho natural consuetudinario que repudia el enriquecimiento sin causa y como contrapartida el detrimento patrimonial injusto.

En efecto, el enriquecimiento sin causa o ilegítimo es un principio general de Derecho ampliamente reconocido en la doctrina y la jurisprudencia, que consiste en que el derecho repudia el enriquecimiento a expensas de otro sin una causa que lo justifique. La justificación del enriquecimiento radica en la equidad que impone la necesidad de evitar que alguien se enriquezca indebidamente a costa del otro. Luego, no obstante existir cierto vacío legal de la institución en nuestro ordenamiento

jurídico, este principio debe ser colmado por el juez o sentenciador mediante lo dispone el artículo 24 del Código civil, es decir, conforme a los principios generales de derecho y la equidad. El enriquecimiento injusto se encuentra unido a la teoría de la causa y ésta como elemento de los actos jurídicos, lo que ha desarrollado la jurisprudencia en reiterados fallos que afirman enriquecimiento injusto o injustificado por la ausencia de causa. Así la inexistencia de un contrato, nulo de nulidad absoluta, se traduce en una falta de causa como fuente de las obligaciones para las partes en un contrato bilateral. Por lo mismo, de no acreditarse la validez del contrato que sirve de causa no existe vínculo jurídico entre las partes, como ocurre en marras, y en atención a ello nada impide y todo aconseja el ejercicio de la nulidad que se ha incoado ante el juez aquo y la suspensión de los apremios decretados. De esa manera se previenen los efectos de vicios insubsanables como la nulidad del contrato de arrendamiento por ser nulo de nulidad absoluta y por no existir un vínculo procesal válido entre las partes porque la requerida carece de personería y representación legal, por tal razón la aplicación de los preceptos cuya inaplicabilidad solicitamos, evitará los perjuicios que hoy constituyen una manifiesta, verosímil y seria amenaza, tales como: Apropiación de rentas pagadas por mi parte sin causa legal alguna; asirse de un bien inmueble para el cobro de lo no debido (cobro de rentas que se ejecutarán en la propiedad del fiador, la que se encuentra embargada y con bases de remate) y la ejecución de un apremio ilegítimo como un lanzamiento, en circunstancias que desde la enfermedad y fallecimiento de mi hija me encuentro en Santiago bajo tratamiento médico por estrés y trastorno depresivo mayor.

De aplicarse los preceptos impugnados en la fase de cumplimiento incidental, cuya inaplicabilidad solicitamos, legitimaría un enriquecimiento sin causa ni objeto lícito y, en consecuencia, el detrimento patrimonial de mi parte y tercero de buena fe, cuya adquisición de derechos se encuentra protegida por la garantía constitucional de la propiedad. El contrato de arrendamiento que constituye la causa de pedir en los autos del fondo es nulo de nulidad absoluta, sin embargo, se ha usado por la requerida como una fuente de obligaciones válido que le habilitaría para el cobro de rentas impagas. Dicho de otro modo, si un contrato carece de causa y objeto lícito, de dicho convenio no puede nacer obligación alguna, y en consecuencia cualquier pago de una obligación inexistente trae como consecuencia un enriquecimiento sin causa. Por ello este principio general de derecho se vincula al derecho natural porque refleja más que cualquier otro la idea de justicia y equidad más elemental, bajo la premisa de principio de justicia universal de máximo contenido axiológico que se ha visto robustecido por el sistema internacional de protección de los derechos humanos.

Por tanto, en mérito de lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 N° 6 de la CPR y en los artículos 31 N° 6 y 79 y siguientes de la Ley 17.997 LOC del Tribunal Constitucional, artículos 19 numerales 1, 3 inciso quinto y 24, de la CPR.

Ruego a VS., Excelentísima, acoja a tramitación el presente requerimiento, declararlo admisible y, en definitiva, acogerlo en todas sus partes, declarando la inaplicabilidad de los preceptos impugnados, en juicio civil de terminación de contrato de arrendamiento y desahucio por no pago de rentas, por ser nulo el contrato aludido e inexistente el juicio que se tramite en causa del 19° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-18.934/2016, caratulado "**Corporación Inversiones Inmueble Iquique S.A. con Chávez y otro**", por resultar contrario a la Constitución Política del Estado.

En el primer otrosí: Sírvase V.S. Excelentísima tener por acompañado certificado expedido por el Secretario del 19° Juzgado Civil de Santiago,

en que consta que la causa Rol N° 18.934/2016, se encuentra pendiente de tramitación así como las partes intervinientes del referido procedimiento.

En el segundo otrosí: Sírvase V.S. Excelentísima de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 93 N° 6 inciso 11 de la Constitución Política del Estado y en el artículo 85 de la LOC del TC, se disponga la suspensión del procedimiento en que incide la presente solicitud de inaplicabilidad, suspendiendo todo acto jurídico procesal de la causa y de los cuadernos que la constituyen, especialmente el tercero de cumplimiento incidental, o los que V.S. Excelentísima disponga respecto de los autos procedimentales del 19° Juzgado Civil de Santiago Rol C-18.934-2016.

La presente solicitud se justifica en el grave perjuicio y amenaza que se causa a mi parte la continuación de la tramitación del citado procedimiento bajo preceptos inaplicables al caso concreto, y de su lado, el enriquecimiento injusto y sin causa de la requerida. En efecto, y tal como se manifiesta en lo principal de este escrito, la aplicabilidad de los preceptos impugnados respecto de un contrato de arrendamiento nulo, normas que rige las materias sobre arrendamiento de predios urbanos y de no respecto de un contrato nulo ocasionaría efectos inconstitucionales tales como el cumplimiento incidental y apremio que se pretende.

En el tercer otrosí: Sírvase V.S. Excelentísima, como fundamento de nuestra pretensión tener por acompañados los siguientes documentos con citación:

- 1.- Certificación TC
- 2.- certificado médicos que dan cuenta de la enfermedad de mi hija Siboney Lo Chávez y que nos mantuvo en Santiago en tratamiento de su cáncer cerebral, bajo mi exclusivo cuidado.
- 3.- Certificado de defunción de mi hija Siboney Lo Chávez de fecha 13 de abril del presente año.
- 4.- Certificado de la requirente que señala que me encuentro en Santiago bajo tratamiento por depresión y estrés postraumático, sin ser dada de alta.
- 5.- Oficio N° 6.674 de la Subsecretaría de Justicia de fecha 27 de septiembre del año 2010.
- 6.- Informe final de auditoría realizada por la Contraloría General de la República, N° 293/09 que ordenara el Ministerio de Justicia a la Caja de Empleados Públicos en marzo del año 2010 vinculada a la demandante.
- 7.- Carpeta de antecedentes que obran en la DOM del Conjunto Habitacional Tamanaco, donde se desprende los hechos afirmados por esta parte.
- 8.- Escrituras emitidas por el Conservador de Comercio de Santiago respecto de la requerida Corporación de Inversiones Inmuebles Iquique S.A.
 - a.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 1236 número 720 del año 1983.
 - b.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 20733 número 17068 del año 1993,

- c.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 24667 número 20059 del año 1994,
- d.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 23867 número 19181 del año 1998,
- e.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 5569 número 3550 del año 2015,
- f.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 16909 número 10371 del año 2015,
- g.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 30264 número 16889 del año 2016,
- h.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a 44420 número 24232 del año 2017,
- i.- Copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a 51300 número 26573 del año 2018,
- j.- copia inscripción Registro de Comercio de Santiago, que rola a fojas 49686 número 24673 del año 2019.
- 9.- Copia Acta Directorio Corporación de Inversiones Inmueble S.A., repertorio 246 del año 2005, ante notaria Elena Torres Seguel.
- 10.- Copia de acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de 13 de enero de 2015.
- 11.- copia de la Junta Extraordinaria de Accionistas del 24 de octubre de 2014.
- 12.- Copia de contrato de arrendamiento nulo, suscrito el 1 de agosto de 2010.
- 13.- Carta dirigida a la requerida respecto de la cual se desprende mi buena fe, de mayo de 2016.
- 14.- Liquidación de crédito que pretende la requerida con el cobro indebido de rentas supuestamente impagas que tienen por causa legal un contrato de arrendamiento nulo, con firme intención de rematar el inmueble de mi representado lo que produce un enriquecimiento sin causa y el detrimento patrimonial ilegítimo de mi parte.
- 15.- Copia de mandato judicial amplio otorgado a la suscrita por requirente, Senén Chávez Morales, ante Notario Público de Iquique Néstor Araya Blazina.
- 16.- Copia de recurso de protección interpuesto por exdirector de la requerida, Jonathan Urra Villanueva que narra con claridad los vicios que denunciarnos en cuanto a carecer la requerida de personería y representación legal.
- 17.- Copia de fallo de la Corte de Apelaciones de Santiago en causa de nulidad de derecho público incoado por la requerida.

18.- Copia del fallo de la Corte Suprema que confirma el fallo que se acompaña en numeral que antecede y da cuenta de los vicios alegados por mi parte.

En el cuarto otrosí: Sírvase V.S. Excelentísima tener presente que la personería invocada por la suscrita para representar a Senén Chávez Morales, consta en mandato judicial amplio cuya copia acompaño.

En el quinto otrosí: Sírvase V.S. Excelentísima tener presente que como abogada habilitada para el ejercicio de la profesión asumiré personalmente el patrocinio y poder de marras, con todas las facultades del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, ambos incisos, los que damos por reproducidos en esta presentación.

En el sexto otrosí: Sírvase V.S. Excelentísima tener presente que vengo en señalar el siguiente correo electrónico para la notificación de mi parte: mtchavez@uc.cl.-