

0000001

UNO



**EN LO PRINCIPAL** : REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD  
**PRIMER OTROSÍ** : SOLICITA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO  
**SEGUNDO OTROSÍ** : ACOMPAÑA DOCUMENTOS  
**TERCER OTROSÍ** : PROPONE FORMA DE NOTIFICACIÓN  
**CUARTO OTROSÍ** : PERSONERÍA  
**QUINTO OTROSÍ** : PATROCINIO Y PODER

---

### EXCELENTÍSIMO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

**RAFAEL ARAVENA ROJAS**, abogado, cédula nacional de identidad número 18.553.978-4, en representación convencional, según se acreditará, de **SOCIEDAD HOTELERA QUEEN ROYAL LIMITADA** (en adelante Hotelera Queen Royal Limitada), sociedad del giro de su denominación, **R.U.T. N°77.793.380-9**, representada legalmente por su gerente general, don **Claudio Pedro Benavides Paredes**, todos con domicilio en Moneda, número 812, oficina 801, Santiago, a VS. Excma. Respetuosamente digo:

Que por este acto y en conformidad a lo establecido en el artículo 93 N°6 de la Constitución Política de la República de Chile y los artículos 79 y siguientes de la Ley Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional, solicito a VS. Deducir Acción de Inaplicabilidad por Inconstitucionalidad solicitando que se declare la inaplicabilidad del artículo 1° de la Ley 18.101: ***“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. La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.”*** Todo lo anterior, en virtud de la gestión pendiente consistente en un procedimiento de juicio de arrendamiento, iniciado por una demanda de terminación de contrato de arrendamiento con opción de compra, cobro de rentas, restitución de bienes arrendados e indemnización de perjuicios en contra de mi representada, en causa Rol C-13493-2022, caratulada “BANCO SANTANDER CHILE con SOCIEDAD HOTELERA QUEEN ROYAL LIMITADA” que se ventila ante el Décimo Juzgado Civil de Letras de Santiago. Actualmente, se encuentran las partes citadas al segundo comparendo de



contestación, conciliación y recepción de prueba del artículo 8 N°5 de la Ley 18.101 a realizarse el día 09 de mayo de 2023 a las 09:30 horas, habiéndose realizado ya el primer comparendo de contestación, conciliación y recepción de prueba el día 16 de enero de 2023. Esta gestión pendiente consta en el certificado que se ofrece en el segundo otrosí del presente recurso.

## I. CUMPLIMIENTO CRITERIOS DE ADMISIBILIDAD

### 1. *Legitimado Activo*

Según el artículo 79° de la Ley 17.997 Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional, son personas legitimadas las partes de la gestión pendiente.

En este caso, la demandada, Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, demandada en el procedimiento sumarísimo sobre juicio de arrendamiento regulado en la Ley 18.101, en que Banco Santander demanda la terminación de un contrato de arrendamiento con opción de compra (Contrato de Leasing) por no pago de rentas, según consta en el certificado emitido por el secretario del Décimo Juzgado Civil de Santiago, que se adjunta en el segundo otrosí del presente escrito.

### 2. *Gestión judicial pendiente*

En el mismo tenor que el punto anterior, la gestión judicial pendiente se corrobora con el certificado de gestión pendiente expedido por el secretario del Décimo Juzgado Civil de Santiago, el cual cumple con los requisitos establecidos en el artículo 79 de la Ley 17.997 Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional.

### 3. *Preceptos impugnados de rango legal*

Como bien ha podido ver V.S.E., el precepto legal impugnado corresponde al artículo 1° de la Ley N°18.101 ***“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. La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del***

radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.”

**Por lo tanto, estamos en presencia de un precepto de rango legal que, para este caso concreto, resulta ser inconstitucional.**

#### **4. Preceptos decisivos para la resolución del asunto**

El precepto legal respecto del cual se está pidiendo se declare su inaplicabilidad para el caso concreto es decisivo para la resolución de la gestión pendiente, pues somete un asunto que debiese ser de lato conocimiento a un proceso sumarísimo como lo es el que se encuentra regulado en la Ley 18.101, el cual consiste en un procedimiento breve, con sólo una instancia de producción de prueba, afectando el principio de proporcionalidad en la igual protección ante la ley de que deben gozar tanto demandante como demandado.

Asimismo, este precepto legal **resulta decisivo para la resolución de la gestión pendiente, ya que, de no meditar su aplicación, se tendría que necesariamente aplicar un juicio de lato conocimiento o bien someterlo a conocimiento de arbitraje forzoso, según las reglas del Código de Procedimiento Civil o según lo dispuesto en la Ley 19.281, todo ello según los argumentos que se expondrán más adelante, con instancias de discusión como lo son los trámites de réplica y dúplica, instancias de prueba atendida la cuantía en disputa como lo son el informe pericial, inspección personal del tribunal o la posibilidad de que testigos que no residen en la jurisdicción del tribunal que conoce de la causa puedan declarar vía exhorto o finalmente las observaciones a la prueba, entre otros.** Ello, como única manera de respetar las garantías de igualdad ante la ley, el debido proceso o el racional y justo procedimiento, la adecuada defensa y el derecho de propiedad en su esencia.

#### **5. El precepto legal impugnado contraría la Constitución**

Como se ha fundamentado a lo largo de esta presentación, el artículo 1° de la Ley N°18.101 **“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. La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque**

*incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.”*, en su aplicación al caso concreto, infringe los artículos 19 N°2 N°3 N°24 y N°26 de nuestra Carta Fundamental.

Con esto, se da cumplimiento a la intención para la cual fue creada la acción de inaplicabilidad, esto es, salvaguardar la Constitución Política de la República cuando existan preceptos legales cuya aplicación al caso concreto resulten contrarios a la Constitución.

#### **6. *Poseer fundamento plausible o esté fundado razonablemente***

A juicio de esta parte se han dado contundentes argumentos de derecho que permiten justificar que se acoja la acción de inaplicabilidad.

Asimismo, y por las mismas razones, el hecho que en el caso concreto se permita al demandante aplicar un procedimiento sumarísimo restringiendo las posibilidades de defensa de mi parte al intentar exponer su propia versión de los hechos al tribunal en un caso de tal complejidad por medio de una demanda reconvencional y a través de medios probatorios que pugnan con la esencia de un proceso breve y sumario como el que se encuentra regulado en la Ley 18.101, reduce notablemente las posibilidades reales de defensa de mi representada, así como la garantía de igualdad ante la ley, derecho a un procedimiento racional y justo y derecho a la propiedad. Ello, sin que luego exista una posibilidad real de reparar dicho perjuicio. Esto infringe gravemente los derechos garantizados en la Constitución Política de la República.

## **II. CONSIDERACIONES GENERALES**

### **1. *Preámbulo***

Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, constituida por escritura pública de fecha 23 de julio de 2002 en Viña del Mar, ante la Notario Patricia Carvacho Liberona, suplente de la titular María Ester Astorga Lagos. Actualmente los accionistas son don Claudio Pedro Benavides Paredes con un 86% de los derechos

sociales y Sociedad Hotelera Crown Royal S.A. con un 14% de los derechos sociales, siendo su capital de quinientos millones de pesos.

La administración de la sociedad está a cargo de un gerente general que también es don Claudio Pedro Benavides Paredes.

La sociedad se encuentra inscrita a fojas seiscientos diecisiete vuelta, número setecientos cincuenta y nueve en el Registro de Comercio del año dos mil dos del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Viña del Mar.

## **2. Sobre el Contrato de arrendamiento con opción de compra (en adelante “contrato de Leasing”)**

Por escritura pública de fecha 30 de mayo de 2016 extendida en la Notaría de don Luis Enrique Fisher Yavar bajo el repertorio 7.292/2016, Banco Santander Chile y Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada celebraron un contrato de arrendamiento con opción de compra (contrato de Leasing) por los siguientes bienes inmuebles:

- a. Inmueble singularizado como propiedad raíz ubicada en la comuna de Olmué, que corresponde al Saldo Propiedad “La Casa” y Lote A-Uno Porción “El Olmo” del plano número mil cuatrocientos cuarenta y nueve del registro de documentos del año dos mil doce del Conservador de Bienes Raíces de Limache. Superficie: dos mil ciento veintiséis coma cincuenta metros cuadrados. El inmueble se encuentra inscrito a fojas mil doscientos sesenta y dos vuelta número mil ochocientos setenta y siete en el Registro de Propiedad del año dos mil doce del Conservador de Bienes Raíces de Limache.
- b. Inmueble singularizado como propiedad raíz ubicada en la comuna de Olmué, que corresponde al Lote A-dos del plano número cuatrocientos cuarenta y siete del Registro de Documentos del año dos mil dos del Conservador de Bienes Raíces de Limache. La superficie aproximada es de tres mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados y el inmueble se encuentra inscrito a fojas mil seis vuelta número novecientos cuarenta en el Registro de Propiedad del año dos mil once del Conservador de Bienes Raíces de Limache.

- c. Inmueble singularizado como propiedad raíz ubicada en la comuna de Olmué, que corresponde al Saldo Porción A denominado "El Encino". La superficie es de aproximadamente cinco mil setenta y tres coma veintisiete metros cuadrados y se encuentra inscrito a fojas mil doscientos sesenta y dos número mil ochocientos setenta y seis en el Registro de Propiedad del año dos mil doce del Conservador de Bienes Raíces de Limache.
- d. Inmueble singularizado como propiedad raíz ubicada en la comuna de Olmué que corresponde al lote B de la subdivisión "El Encino". El inmueble se encuentra inscrito a fojas mil siete número novecientos cuarenta y uno en el Registro de Propiedad del año dos mil once del Conservador de Bienes Raíces de Limache.

En este sentido VS. Excm., Banco Santander Chile entregó los inmuebles antes señalados a Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada a fin de que los explote dentro de sus propias actividades comerciales.

En cuanto a la Renta, se fijó una primera renta mensual por una suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal, de 7.077,30 UF. Luego, durante los seis meses siguientes de vigencia del contrato de arrendamiento, la arrendataria no pagaría renta, y una vez transcurridos los seis meses de gracia, la renta mensual para los 173 meses siguientes de vigencia del contrato sería la suma equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal, de 342,75 UF.

Cabe señalar que Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada pagó las 7,077,30 UF al momento de suscribir el contrato de leasing y se acordó además que las 173 cuotas de cada mensualidad debían pagarse a más tardar cada día 20 a partir del mes de enero del año 2017.

### **2.1. *Modificación del contrato de Leasing de fecha 28 de agosto de 2017***

Con fecha 28 de agosto de 2017, por escritura pública otorgada ante el Notario Público don Luis Enrique Fisher Yavar, Banco Santander Chile y Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada modificaron el contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 30 de mayo de 2016 en los siguientes términos:

- a. En la cláusula **SEGUNDA**, las partes establecen que, por haberse realizado ciertas construcciones en los bienes arrendados, vienen en señalar que dichas construcciones serán adquiridas por Banco Santander a la misma arrendataria en una suma equivalente en pesos moneda nacional corriente de curso legal de 7.027,90 UF más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.
- b. En la cláusula TERCERA, Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, otorga mandato especial en los términos del artículo 233, 235 y 238 y siguientes del Código de Comercio a Banco Santander Chile, a fin de que impute al pago de todas las deudas directas o indirectas que mantiene la mandante con dicho Banco, con el total del producto de adquisición de las construcciones materia del presente contrato hasta por un monto máximo de 7.027,90 UF.
- c. En la cláusula CUARTA, Banco Santander aumentó la renta del arrendamiento, en el sentido de que las ciento setenta y siete rentas de arrendamiento pendientes de pago tendrán un valor equivalente en pesos de 400,72 Unidades de Fomento más el correspondiente impuesto al valor agregado.
- d. En la cláusula QUINTA del contrato aumentó el plazo de vigencia de ciento ochenta meses a ciento noventa y cinco meses.

## **2.2. Modificación del contrato de Leasing de fecha 30 de mayo de 2018.**

Con fecha 30 de mayo de 2018 ante el Notario Público de Viña del Mar, don Luis Enrique Fisher Yavar, bajo el repertorio número 9.077/2018, Banco Santander y Sociedad Hotelera Queen Royal modificaron el contrato de Leasing en el sentido que las cuatro primeras rentas pendientes de pago tendrían un valor equivalente en pesos de 62,12 UF más IVA y las ciento sesenta y ocho cuotas siguientes tendrían un valor equivalente en pesos de 411,16 UF más IVA.

**2.3. Modificación del contrato de Leasing de fecha 20 de mayo de 2019.**

Por escritura pública de fecha 20 de mayo de 2019, ante el Notario Público de Viña del Mar, don Luis Enrique Fisher Yavar, bajo el repertorio número 8.519/2019, Banco Santander y Sociedad Hotelera Queen Royal modificaron el contrato de Leasing en el sentido que las rentas de arrendamiento que se encontraban pendientes de pago a la fecha tendrían un valor equivalente en pesos de 160,58 Unidades de Fomento más IVA. Asimismo, acordaron que las tres siguientes cuotas serían la suma equivalente en pesos de 90,95 UF más IVA. Las ocho cuotas siguientes tendrían un valor equivalente en pesos de 586,55 UF más IVA. Las cuatro cuotas siguientes tendrían un valor de 90,95 UF más IVA. Las ocho cuotas siguientes tendrían un valor de 586,55 UF más IVA y así sucesivamente, hasta completar cincuenta y dos cuotas de 90,95 UF más IVA y ciento once cuotas de 586,55 UF más IVA y una cuota al finalizar el contrato por el monto de 586,55 UF más IVA que correspondería a la opción de compra.

**2.4. Modificación del contrato de leasing de fecha 14 de noviembre de 2019**

Por escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2019, ante el Notario Público de Viña del Mar, don Luis Enrique Fisher Yavar, bajo el repertorio número 20.777/2019 Banco Santander y Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada modificaron nuevamente el contrato de leasing en lo siguiente: La primera renta pendiente de pago tendría un valor de 176 UF más IVA. Las tres cuotas siguientes tendrían un valor de 134,74 UF más IVA. Las tres rentas siguientes tendrían un valor de 580,92 UF más IVA. Las cuatro cuotas siguientes tendrían un valor de 90,95 UF más IVA. Las ocho cuotas siguientes tendrían un valor de 580,92 UF más IVA. Las cuatro cuotas siguientes tendrían un valor de 90,95 UF más IVA. Las ocho cuotas siguientes tendrían un valor de 580,92 UF más IVA y así sucesivamente hasta completar 52 cuotas de 90,95 UF más IVA y 115 cuotas de 580,82 UF más IVA y un pago final equivalente a 580,82 UF más IVA correspondiente a la opción de compra.

**2.5. Modificación del contrato de leasing de fecha 27 de abril de 2020**

Por instrumento privado de fecha 27 de abril de 2020, Banco Santander y Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada acordaron modificar el contrato de leasing en lo siguiente: la primera renta que se adeudaba a la fecha tendría un valor de 145,47 UF más IVA. Luego, durante



los cuatro meses siguientes, Sociedad Hotelera Queen Royal no pagaría rentas. Una vez transcurridos los cuatro meses, el valor de las cuotas para los dos meses siguientes serían de 198,97 UF más IVA. Las cuotas para los ocho meses siguientes tendrían un valor de 580,82 UF más IVA. La renta para los cuatro meses siguientes de vigencia tendría un valor de 198,97 UF más IVA. Las cuotas para los ocho meses siguientes tendrían un valor de 580,82 UF más IVA. La renta para los cuatro meses siguientes de vigencia tendría un valor de 198,97 UF más IVA y así sucesivamente hasta completar 56 rentas de 198,97 UF más IVA y 98 rentas de 580,82 UF más IVA y un último pago equivalente a 580,82 UF más IVA correspondiente a la opción de compra.

### **2.6. *Modificación del contrato de leasing de fecha 24 de septiembre de 2020***

Por escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2020, en la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, ante el Notario Público, don Juan San Martín Urrejola, Banco Santander y Sociedad Hotelera Queen Royal modificaron por última vez el contrato de leasing en lo siguiente:

- a. Durante los primeros seis meses de vigencia de la modificación, la arrendataria no pagaría renta atendida la pandemia por COVID-19.
- b. La renta mensual de arrendamiento para los 24 meses siguientes de vigencia del contrato de arrendamiento sería la suma de 225 UF más IVA.
- c. La renta para los 150 meses siguientes sería la suma de 426,35 UF más IVA.
- d. El pago final por la opción de compraventa sería la suma de 436,35 UF más IVA.

### **3. *La demanda interpuesta por Banco Santander***

Con fecha 18 de noviembre de 2022, Banco Santander Chile deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en juicio sumarísimo regulado en la Ley 18.101 alegando además cobro de rentas, restitución de bienes arrendados e indemnización de perjuicios en contra de mi representada.

Señala que Sociedad Hotelera Queen Royal no ha pagado la renta de arrendamiento número 16 con vencimiento el 14 de julio de 2022 en adelante, por lo cual adeudaría la suma de 1.338,75 Unidades de Fomento moneda equivalente a moneda de curso legal a fecha 14 de noviembre de 2022, ascendente a \$46.480.489 pesos por concepto de rentas

impagas que debe recargarse con el impuesto al valor agregado, ascendente a 213,75 Unidades de Fomento, equivalente al día 14 de noviembre de 2022 a la suma de \$7.421.254.-

#### **4. Las excepciones opuestas por Sociedad Hotelera Queen Royal**

En atención a las constantes modificaciones que sufrió el contrato de leasing, llamó la atención que una operación que comenzó en 53.232,95 Unidades de Fomento terminara en más de sesenta y cinco mil Unidades de Fomento. Ello se produjo toda vez que, con cada modificación al contrato que se celebraba, las partes (o, mejor dicho, Banco Santander) comenzaba la operación desde cero, omitiendo cualquier comentario e información sobre los montos que Sociedad Hotelera Queen Royal habría pagado con anterioridad.

Estos montos, nunca fueron imputados a la actual deuda que se mantiene con Banco Santander y el Banco tampoco rindió cuenta de donde fueron a parar dichas sumas de dinero. En efecto, estos pagos fueron los siguientes:

- a. 7.077,30 UF al firmar el contrato con fecha 30 de mayo de 2016
- b. 342,65 UF con fecha 20 de enero de 2017
- c. 342,65 UF con fecha 13 de febrero de 2017
- d. 342,65 UF con fecha 20 de marzo de 2017
- e. 342,65 UF con fecha 20 de abril de 2017
- f. 342,65 UF con fecha 20 de mayo de 2017
- g. 342,65 UF con fecha 21 de junio de 2017
- h. 342,65 UF con fecha 08 de agosto de 2017
- i. 342,65 UF con fecha 20 de agosto de 2017
- j. 7.027,90 UF más IVA correspondiente a parte de las construcciones que Sociedad Hotelera Queen Royal realizó y que Banco Santander compró y que sin embargo nunca imputó a ninguna deuda, según la cláusula segunda de la modificación de fecha 28 de agosto de 2017.
- k. 476,86 UF con fecha 21 de diciembre de 2017
- l. 476,86 UF con fecha 25 de enero de 2018
- m. 476,86 UF con fecha 21 de febrero de 2018
- n. 476,86 UF con fecha 23 de marzo de 2018

o. 476,86 UF con fecha 25 de abril de 2018.

Por ello, la primera excepción de fondo que se opuso fue la de **compensación** por todas las rentas que se habían pagado con anterioridad y que nunca fueron imputadas y en subsidio, **la renuncia del plazo y la imputación del pago**.

Además, en subsidio de todo lo anterior, se opuso la excepción de **prorrogas y esperas**, toda vez que Banco Santander Chile y Sociedad Hotelera tuvieron múltiples reuniones en virtud de las cuales se propuso negociar una nueva modificación del contrato en la cual se consideró un periodo de gracia. Dicho contrato se firmaría en abril de 2023.

##### **5. La demanda reconvenional de Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada.**

Junto con contestar la demanda interpuesta por Banco Santander, mi representada dedujo demanda reconvenional ejerciendo acción de reembolso y restitución de expensas en contra del Banco, solicitando además el derecho legal de retención que le asiste, todo ello en base a las edificaciones que Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada construyó en los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por escritura pública con fecha 30 de mayo de 2016.

En efecto, desde el inicio de la relación contractual que unió a Banco Santander con Sociedad Hotelera Queen Royal, esta última utilizó los inmuebles de manera tal que los adaptó para que funcionase en ese lugar un hotel denominado "Hotel Piemonte" que goza de reconocido prestigio en la localidad de Olmué y sus alrededores, el cual se encuentra ubicado formalmente en avenida granizo, número 6.327, paradero 32, comuna de Olmué.

A fin de adaptar dichos inmuebles en un establecimiento en el cual se pudiese explotar el giro comercial de Sociedad Hotelera Queen Royal, se realizaron diversas edificaciones y obras complementarias que se pueden resumir en tres etapas:

**1ª etapa:** Ampliación para cafetería y restaurante por 514,42 metros cuadrados construidos, recibidos mediante certificado N°56-2017 en estructura metálica. Valor total de 12.860,50 Unidades de Fomento. (25 UF/Mt2).

**2ª etapa:** Ampliación múltiple por dos casas de madera de un piso, un edificio metálico de dos pisos de uso de lavandería y habitaciones de servicio; 8 habitaciones

turísticas, todo ello en una superficie de 904,23 mts<sup>2</sup> que cuenta con recepción municipal mediante certificado N°113-2019. Valor total 22.605,75 Unidades de Fomento. (25 UF/Mt<sup>2</sup>).

**3ª etapa:** Proyecto de edificio de tres pisos en estructura metálica en la cual se edificó solo el primer piso, con una superficie de 499,03 mt<sup>2</sup> que consta con servicio de bar, comedor anexo, servicio higiénico, piscina temperada y una sala multiuso. Valor total de 13.972,84 Unidades de Fomento. (28 UF/Mt<sup>2</sup>).

Se ejecutó además en 2° piso del sector oriente existente, unas habitaciones con una superficie de 352,89 mt<sup>2</sup> y 368,37 mt<sup>2</sup> en la rehabilitación de un salón, fácilmente demostrable con la comparación de planos existentes en la Dirección de Obras Municipales.

El avalúo general total por todas las edificaciones que Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada realizó en los inmuebles objeto del contrato de leasing fue de **62.286,98 Unidades de Fomento**.

## **6. Sobre el contrato de leasing y los problemas de su naturaleza jurídica**

El leasing es definido por Amorós como un contrato por el que una de las partes (empresa de leasing) se obliga a adquirir de un tercero determinados bienes que la otra parte ha elegido previamente, contra el pago de un precio mutuamente convenido, para su uso y disfrute durante cierto tiempo, que generalmente coincide con la vida útil y fiscal del bien, y durante el cual el contrato es irrevocable, siendo todos los gastos y riesgos por cuenta del usuario, quien, al finalizar dicho periodo, podrá optar por la devolución de los bienes, concertar un nuevo contrato o adquirir los bienes por el valor preestablecido.<sup>1</sup>

Sobre la naturaleza jurídica del leasing en términos genéricos, hay que señalar que este es un contrato que "en la mayoría de los países es un contrato atípico, que no cuenta con regulación propia (Alemania, España e Italia, por ejemplo). Son pocas las legislaciones donde se presenta como un contrato típico, toda vez que tiene normativa especial. Este es el caso de Francia (Ley 66/645), Bélgica (Ley 55/1967), Argentina (Ley 25.248), Panamá (Ley 7/1990), etc."<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> VIDAL BLANCO, CARLOS. El Leasing, una innovación en la técnica de la financiación. Ministerio de Hacienda, Madrid. 1977.

<sup>2</sup> LEYVA SAAVEDRA, JOSÉ. El leasing y su configuración jurídica. Vniversitas, 52. 2003. P. 743-789.

En cuanto al **leasing habitacional** la doctrina dice que este recae sobre edificios comerciales, industriales o destinados a la vivienda individual y su característica es que los bienes tienen una amortización prácticamente inexistente, por lo cual el adquirente, al optar por la adquisición, debe efectuar un cálculo diferente al del Leasing mobiliario respecto del valor residual.<sup>3</sup> Sin embargo, se ha sostenido que a partir de su noción de contrato de adhesión, **se presencia en él una evidente asimetría contractual, ya que a través de esta forma contractual, un experto impone cláusulas a un consumidor lego, quien poco conoce del contrato que va a realizarse.**

De cualquier modo, el leasing habitacional es una especie de leasing financiero, por ende hay que precisar que no es posible comprender al leasing habitacional sin antes mencionar al leasing en términos genéricos, ya que al menos en nuestra legislación, el leasing es una figura atípica que suele ser entendida según Ricardo Sandoval como “una operación financiera mediante la cual la empresa de leasing adquiere de un fabricante o proveedor, ciertos bienes de capital productivo, elegidos por un usuario determinado, con la finalidad de cederle su uso, por un plazo convenido, mediante un pago periódico y facultándolo para optar, al término del mismo, por la compra de los bienes a un precio determinado, por la renovación del uso bajo otras condiciones, por la devolución de los bienes u otra opción que se estipule.”<sup>4</sup>

## ***7. Falta de adecuación del procedimiento***

Según se ha explicado a lo largo de esta presentación, en la causa C-13493-2022 seguida ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago, el vínculo jurídico que une al demandante Banco Santander Chile y a la demandada Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada no es un simple contrato de arrendamiento sino un **contrato de arrendamiento de inmueble con opción de compraventa, también conocido como “contrato de Leasing”**. Asimismo, parte de la doctrina, llama a este tipo de contratos como **Leasing habitacional**.

Sin embargo, el artículo 2° número 6 de la Ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, señala expresamente que “Esta ley no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos: (...) 6° Las viviendas regidas por la Ley 19.281.”

---

<sup>3</sup> SCHEREIBER PEZET, MAX. Exegesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo I. Editorial Gaceta Jurídica. Año 2006.

<sup>4</sup> SANDOVAL LÓPEZ, RICARDO. Contratos mercantiles, Tomo II, Editorial Jurídica de Chile. Santiago. Año 2003.

Sobre este punto, la Ley 19.281 que establece normas sobre “*arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa*”, también denominada como “*contratos de leasing habitacional*”, previene en el inciso primero del artículo 40, que será juez competente para conocer de cualquier controversia que se produzca entre las partes, incluidas las relativas al cumplimiento, la resolución, la terminación anticipada del contrato, la indemnización de perjuicios, la fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato, un juez árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro será designado por el juez letrado de turno, de entre los inscritos en el Registro a que se refiere el inciso cuarto de este artículo”.

En el mismo orden de ideas, conviene considerar que el artículo 227 N°5 del Código Orgánico de Tribunales establece que deben resolverse por árbitros los asuntos siguientes: “5° Los demás que determinan las leyes”.

A su turno, el artículo 67 de la misma Ley 19.281 establece que en todo lo no contemplado expresamente en esta ley se aplicarán las disposiciones del Código de Civil, del Código de Comercio y de otros cuerpos legales según corresponda, **con excepción de la Ley 18.101**”.

Por ello, de las normas transcritas precedentemente se colige, que al menos la Ley 19.281 que establece el Leasing Habitacional o de los contratos de arrendamientos de viviendas con opción de compraventa (y de alguna forma también lo hace la Ley 18.101 en el artículo 2° número 6), excluye la aplicación de la Ley que establece normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos para las controversias que se susciten entre las partes relativas a los contratos de leasing habitacional y en su lugar, al menos en esta oportunidad, entrega la competencia a un juez arbitro de derecho, entendiéndose que no puede ser de conocimiento en un procedimiento sumarísimo como lo es que el dispone la Ley 18.101 sino más bien un procedimiento de lato conocimiento atendido la complejidad del asunto y la disparidad de las partes en cuestión.

Cabe señalar que esta parte ha reclamado la falta de adecuación del procedimiento en la causa Rol C-13493-2022 seguida ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago. La primera oportunidad fue que, al momento de contestar la demanda de terminación del contrato de Leasing, solicitando la sustitución del procedimiento sumario a ordinario en atención a lo dispuesto en el artículo 681 del Código de Procedimiento Civil. Ello, porque:

- A. El artículo 681 del CPC señala que “En los casos del inciso 1° del artículo anterior, iniciado el procedimiento sumario, podrá decretarse su continuación conforme a las reglas del juicio ordinario, si existen motivos fundados para ello. Por la inversa, iniciado un juicio como ordinario podrá continuar con arreglo al procedimiento sumario, si aparece la necesidad de aplicarlo. La solicitud en que se pida la substitución de un procedimiento a otro se tramitará como incidente”.
- B. La cuantía que se encuentra en discusión en estos autos, respecto de lo demandado reconventionalmente, gira en torno a las 62.286,98 Unidades de Fomento, que, convertidas en moneda de curso legal, al momento de la interposición de la demanda reconventional, arrojaban una cifra equivalente en pesos de \$2.168.321.890.- (dos mil ciento sesenta y ocho millones trescientos veintiún mil ochocientos noventa pesos). Dicho monto no es irrisorio ni especulativo, toda vez que estamos hablando de un Hotel tipo Resort, cuyas construcciones cuentan con certificados de recepción definitiva y fueron evaluadas por un perito arquitecto.
- C. En la misma línea, el presente juicio no versa únicamente sobre el no pago de rentas como lo pretende hacer ver el demandante, sino también sobre la falta de imputación de cientos de millones de pesos por parte de Banco Santander a la deuda inicial, por cuotas que si fueron pagadas. Junto con ello, también se interpone una demanda reconventional ejerciendo acción de reembolso y cobro de expensa por todas las obras y construcciones. Así las cosas, cierta opinión doctrinal y jurisprudencial es de la idea que la demanda reconventional no procede en un juicio sumario en atención misma a la naturaleza de este procedimiento.
- D. La complejidad de la discusión hace indispensable la procedencia de un procedimiento ordinario a fin de que el Tribunal pueda entender a cabalidad la discusión. Ello, en atención a que el procedimiento ordinario cuenta con etapas procesales como la contestación de la demanda, réplica y dúplica, observaciones a la prueba, las cuales no son propias de un procedimiento regido por la Ley 18.101.
- E. Por lo demás, en lo que se refiere a un término probatorio, se requerirá por lo menos:
- a. Un peritaje sobre las construcciones y obras que efectivamente se realizaron.

- b. Una tasación sobre el valor de las obras actualizadas comercialmente hoy en día.
- c. Un peritaje contable y financiero a fin de determinar el destino de los montos que fueron pagados por mi representada a Banco Santander y que nunca fueron imputados a la deuda.
- d. Eventualmente, una inspección personal del tribunal a fin de que pueda dimensionar el tamaño de la operación.
- e. La posibilidad de que testigos que no residen en la jurisdicción del tribunal, puedan prestar declaración vía exhorto. ´

Frente a esta solicitud, el tribunal que conoce de la causa resolvió en audiencia de fecha 16 de enero de 2023 lo siguiente:

***“Atendida la naturaleza del procedimiento y habiéndose contestado la demanda, y en consecuencia habiéndose ejercido una actuación incompatible con lo solicitado, no ha lugar”.***

Sobre la resolución del tribunal estimamos es errónea, ya que la contestación de la demanda no necesariamente es una actuación incompatible en un procedimiento de lato conocimiento. Por lo demás, en el procedimiento regulado en la Ley 18.101, la contestación se realiza en el comparendo de contestación, conciliación y prueba y el escrito que se presenta, la ley lo tiene como una minuta para los efectos legales, no como una contestación propiamente tal.

Sin perjuicio de ello, esta parte volvió a alegar la falta de adecuación del procedimiento con fecha 20 de enero de 2023 deduciendo un incidente de incompetencia absoluta del tribunal, fundado esta vez en el artículo 40 de la Ley 19.281 que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventas, toda vez que este litigio debía ser de lato conocimiento en atención a la distinción que realizaba la Ley 18.101 en su artículo 2°

En efecto los argumentos jurídicos que se esgrimieron para señalar al tribunal que estábamos en presencia de un Leasing inmobiliario o habitacional fueron:

- a. El contrato que vincula jurídicamente al demandante Banco Santander Chile y a la demandada Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, es un contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito por escritura pública otorgado ante el Notario Público de Viña del Mar, don Luis Enrique Fisher Yavar, con fecha 30 de



- mayo de 2016, bajo el repertorio 7.292/2016 (también conocido como Leasing Inmobiliario o Habitacional).
- b. Dicho contrato de arrendamiento con opción de compra fue modificado en reiteradas ocasiones con fecha 28 de agosto de 2017; 30 de mayo de 2018; 20 de mayo de 2019; 14 de noviembre de 2019; 27 de abril de 2020 y 24 de septiembre de 2020.
  - c. Banco Santander Chile deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, restitución de bienes arrendados e indemnización de perjuicios en contra de mi representada, en juicio sumario de La Ley 18.101 ante el Tribunal de SS., la cual fue notificada a mi parte con fecha 14 de diciembre de 2022 vía exhorto.
  - d. Incluso, en su presentación, específicamente en la página 2, punto 1. Sobre el contrato de arrendamiento el demandante señala expresamente que “por escritura pública de fecha 30 de mayo de 2016, otorgada ante Luis Enrique Fisher Yavar, Notario Público de Viña del Mar, repertorio N°7292-2016, el Banco Santander-Chile dio en arrendamiento con opción de compra a Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada los siguientes inmuebles”. Es decir, en propias palabras del demandante, estamos en presencia de un contrato de arriendo con opción de compra tal como señala la Ley 19.281.
  - e. Así las cosas VS. Excma., la normativa que regula este tipo de operaciones es la Ley N°19.281 sobre “Arrendamiento de viviendas con opción de compraventa” también conocida como Leasing Habitacional, que, en el inciso 1° del artículo 40 señala una regla especial de competencia, toda vez que señala que el juez competente será un juez árbitro de derecho que, en cuanto al procedimiento, tendrá las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales.
  - f. En efecto, la norma citada de forma precedente es una regla de competencia absoluta que se fija en relación con la materia y que, por tanto, resulta indisponible para las partes prorrogar su competencia a un tribunal distinto, aun cuando se convalide por medio de una actuación o bien, se fije expresamente en un contrato, en atención al orden público involucrado.
  - g. Sumado a lo anterior, el inciso 1° del artículo 38 de la Ley 19.281 señala expresamente que “Los derechos establecidos en la Ley, en favor del arrendatario-promitente comprador, son irrenunciables”.

No obstante los argumentos esgrimidos por nuestra parte y a pesar de que ellos eran contundentes, toda vez que provenían de un reconocimiento expreso de la demandante, el Décimo Juzgado Civil de Santiago decide rechazar con fecha 15 de febrero de 2023 el incidente deducido por nuestra parte, en razón de un razonamiento esgrimido por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de San Miguel en causa Rol 1823-2020 Civil en el cual se había pronunciado sobre la aplicación de la Ley 19.281 señalando que conforme lo estipula el artículo 1° de la Ley, no resultaba aplicable a personas jurídicas esta modalidad de arrendamiento y que por consecuencia, el incumplimiento contractual debe someterse a la Ley 18.101.

Por tanto, el tribunal que conoce de la causa Rol C-13493-2022 nuevamente rechaza la posibilidad de que el juicio se conozca en un procedimiento de lato conocimiento e insiste que se tramite de un procedimiento sumarísimo, no obstante existir motivos fundados de hecho y argumentos legales expesos que señalan la posibilidad de que un contrato de Leasing Habitacional sea conocido a través de arbitraje o bien de juicio ordinario. Ello, en atención de que un procedimiento sumarísimo como el que establece la Ley 18.101 no ofrece todas las garantías de inmediación y etapas de discusión y prueba como uno de lato conocimiento, afectando gravemente los derechos de igualdad de las partes, derecho a un debido proceso, derecho a defensa y el derecho de propiedad que asiste a mi representada.

#### **8. La gestión pendiente**

La gestión pendiente consiste en un procedimiento sumarísimo regido por la Ley 18.101, iniciado por una demanda de terminación de contrato de arrendamiento en contra de mi representada, por cobro de rentas, restitución de bienes arrendados e indemnización de perjuicios en contra de mi representada, Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, en causa Rol C-13493-2022, caratulada "BANCO SANTANDER CHILE con SOCIEDAD HOTELERA QUEEN ROYAL LIMITADA" que se ventila ente el Décimo Juzgado Civil de Santiago.

Actualmente, se encuentran las partes citadas al segundo comparendo de contestación, conciliación y recepción de prueba del artículo 8 N°5 de la Ley 18.101 a realizarse el día 09 de mayo de 2023 a las 09:30 horas, habiéndose realizado ya el primer comparendo de contestación, conciliación y recepción de prueba el día 16 de enero de 2023. Esta gestión pendiente consta en el certificado que se ofrece en el segundo otrosí del presente recurso.

No obstante, lo anterior, la demandada reconvenional, Banco Santander Chile, evacuó traslado a la demanda reconvenional con fecha 21 de enero de 2023, solicitando su rechazo en todas sus partes con expresa condena en costas toda vez que las acciones de reembolso y cobro de expensas, así como también el derecho legal de retención son meras expectativas y no derechos propiamente tales, pues malamente podrían ser sustento a nuestra presentación tratándose de incumplimiento contractual, a juicio del Banco.

## 9. PRECEPTOS LEGALES CUYA INAPLICABILIDAD SE SOLICITAN

El precepto legal cuya inaplicabilidad se solicita para el presente caso es la inaplicabilidad del artículo 1° de la Ley N°18.101 ***“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. La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.”***

En el caso del artículo 1° de la Ley 18.101, esta norma permite la aplicación de un procedimiento sumarísimo a un juicio que nace de un vínculo contractual de Leasing Habitacional, lo que implica, dada la cuantía de objeto que se encuentra en disputa, un resguardo absoluto del interés del demandante, que en este caso es Banco Santander Chile, a desprecio de un ostensible perjuicio patrimonial de mi representada, con llevando un claro desequilibrio en la igual protección que la ley debe dar a las partes. Todo ello resulta particularmente grave en este caso concreto, puesto que las instancias procesales en las cuales mi representada tiene la oportunidad de exponer sus fundamentos de hecho y derecho al tribunal que conoce de la causa para exponer su teoría del caso, se ven drásticamente reducidas ante la aplicación de un procedimiento sumarísimo en favor de quien redactó todas las cláusulas a su favor. Además, el tribunal que conoce de la causa impidió a mi representada ejercer derechos básicos y sustanciales y denegó la posibilidad de sustituir el proceso a uno de lato conocimiento a fin de ejercer un derecho a defensa y tener un procedimiento racional y justo como lo establece la Constitución Política de la República según se ha relatado más arriba en esta presentación. En dichas circunstancias, los intereses de nuestra representada no cuentan con garantía alguna, lo que torna en intolerable un desequilibrio tal como el generado por el eventual y arbitrario ejercicio de la

prerrogativa del artículo 1° de la Ley 18.101. Sumariamente, mi representada habrá de ser lanzada de un inmueble que ocupa y Banco Santander se hará de manera injustificada con construcciones avaluadas en más de \$2.168.321.890.- (dos mil ciento sesenta y ocho millones trescientos veintiún mil ochocientos noventa pesos), las cuales fueron hechas por mi representada sufriendo un perjuicio millonario.

Como vemos a continuación, esta norma infringe los artículos 19 N°2 N°3 N°24 y N°26 de la Constitución Política de la República, al ser desproporcionadas, vulnerando el principio de igualdad, el derecho al debido proceso y al atentarse contra el derecho de propiedad en su contenido esencial de mi representada.

Asimismo, los preceptos legales cuya declaración de inaplicabilidad se solicitan inciden en forma decisiva en una gestión pendiente, procedimiento sumarísimo de la Ley 18.101 seguido en causa Rol C-13493-2022, caratulada "BANCO SANTANDER CHILE con SOCIEDAD HOTELERA QUEEN ROYAL LIMITADA", que se ventila ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago. Actualmente, se encuentran las partes citadas al segundo comparendo de contestación, conciliación y recepción de prueba del artículo 8 N°5 de la Ley 18.101 a realizarse el día 09 de mayo de 2023 a las 09:30 horas, habiéndose realizado ya el primer comparendo de contestación, conciliación y recepción de prueba el día 16 de enero de 2023.

Por tanto, declarándose inaplicable aquel precepto legal impugnado que permite aplicar la Ley 18.101, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 19 N°2, 3, 24 y 26 de la Constitución Política de la República, debiera respetarse lo dispuesto en el artículo 2° N°6 de la Ley 18.101 en relación a someter el presente juicio a conocimiento de un arbitraje forzoso o bien someterlo a un procedimiento de lato conocimiento que resguarde el principio de igualdad, el derecho al debido proceso y el derecho de propiedad de la demandada.

## **10. INFRACCIÓN A LA CONSTITUCIÓN EN EL CASO CONCRETO**

### ***1. Infracción al artículo 19 N°2 CPR, derecho de igualdad y proporcionalidad en el artículo 1° de la Ley 18.101***

Nuestra Constitución Política, en su artículo 19 N°2 garantiza la igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos, lo que supone, entre otros, la sujeción a la proporcionalidad.

En efecto, el artículo 19 N°2 de la Constitución Política de la República señala “Nuestra carta fundamental protege: (...) 2° La igualdad ante la ley. En Chile no hay persona ni grupo privilegiados. En Chile no hay esclavos y el que pise su territorio queda libre. Hombres y mujeres son iguales ante la ley. Ni la ley ni autoridad alguna podrá establecer diferencias arbitrarias”.

Todo ello, por cuanto la aplicación del precepto impugnado estaría vulnerando la adecuada e igualitaria protección de los derechos que asisten a Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, siendo distintas las condiciones procesales en las que se encuentra mi representada y Banco Santander Chile por orden de un precepto legal cuya inaplicabilidad, por los hechos del caso, se pide declarar inconstitucional.

Si bien la Constitución chilena no contiene ninguna norma que consagre expresamente el principio de proporcionalidad puede entenderse “implícito en las reglas del Estado de Derecho, siendo un principio inherente a éste”<sup>5</sup>. Más aún, y como acertadamente señala el profesor Nogueira, “el principio de proporcionalidad se encuentra subsumido en el ordenamiento constitucional chileno en la garantía genérica de los derechos, establecida constitucionalmente en las bases de la Institucionalidad que dan forma al Estado de Derecho (artículos 6° y 7° de la CPR), en el principio de prohibición de conductas arbitrarias (art. 19 N°2 CPR) y en la garantía normativa del contenido esencial de los derechos (art. 19 N°26 de la CPR), además del valor justicia inherente al Derecho”<sup>6</sup>. Asimismo, puede entenderse también implícito en el artículo 19 N°3, a propósito del derecho al debido proceso.

La jurisprudencia de este Excmo. Tribunal Constitucional ha señalado que la regulación legal de los derechos “*debe ser razonable, no arbitraria, sirviendo como referencia del juicio de razonabilidad la concurrencia del principio de proporcionalidad, determinado por la relación coherente entre los medios utilizados y los fines legítimos perseguidos*”<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Nogueira Alcalá, Humberto (2008). Derechos fundamentales y garantías constitucionales. Santiago, Librotecnia, p.246.

<sup>6</sup> Nogueira Alcalá, Humberto (2010). “El principio de proporcionalidad y su aplicación en Sudamérica por la jurisdicción constitucional, con especial mención al Tribunal Constitucional chileno”. En: Carbonell, Miguel (Coordinador): El principio de proporcionalidad en la interpretación jurídica, Santiago, Librotecnia, p. 374.

<sup>7</sup> Sentencia Rol 541-06-INA, de 13 de julio de 2006, considerando 15.

Asimismo, la señora Ministra del Tribunal Marisol Peña Torres (2006-2018), sostuvo en más de una ocasión y como consecuencia de que somos un país que adquiere nuevas costumbres y vamos mutando siempre hacia un cambio, lo siguiente: “Las características del caso concreto de que se trate, han adquirido en la actualidad una relevancia mayor de la que debía atribuírseles el año 2005 pues, ahora, la decisión jurisdiccional de esta Magistratura ha de recaer en la conformidad o contrariedad con la Constitución que la aplicación del precepto impugnado pueda tener en cada caso concreto sub lite, lo que no implica, necesariamente una contradicción abstracta y universal con la perspectiva constitucional”.

En ese contexto, mediante sentencia dictada en causa Rol 549, acumulada a los Roles 537 y 538, el Tribunal Constitucional ha expuesto que: “En principio, un precepto legal que se ajusta a la Constitución puede, no obstante, en su aplicación a una situación determinada, resultar contraria a los fines previstos en ella. Es posible que la norma jurídica, estimada en su generalidad, no se contradiga con la Carta Fundamental, pero que en una circunstancia diversa y peculiar del caso provoque, al aplicársele el precepto legal, un resultado inconstitucional”.

El artículo 19 de la Constitución cuenta con algunos derechos que implícita, pero claramente se vinculan a la idea de razonabilidad. Se trata del principio de igualdad y sus diversas manifestaciones (números 2, 20 y 22) y del derecho al debido proceso (número 3 y 7). En resumen, si bien el principio de razonabilidad no se encuentra expresamente reconocido en nuestra Constitución, éste sí está implícito en los artículos 7° con relación al 5° y 19, número 2, 3, 7, 20, 22 y 26. En este caso concreto, la razonabilidad como criterio de control de la diferenciación; igualdad y diferenciación.

El artículo 19 N°2, junto con reconocer el principio de igualdad ante la ley, prohíbe a los poderes públicos “establecer diferencias arbitrarias” (inciso 2°) y, por ende, implícitamente exige razonabilidad a cualquier diferenciación que aquellos efectúen.

A su vez, el artículo 1° de la Ley 18.101, permite al demandante la aplicación de un procedimiento sumarísimo de forma arbitrario, pudiendo reducir considerablemente los plazos del proceso, obligando a mi representada a soportar no solo la pérdida de instancias procesales a fin de exponer al tribunal su teoría del caso sino también la posibilidad de ofrecer y rendir prueba en un procedimiento que por naturaleza es de carácter breve.

El Décimo Juzgado Civil de Santiago en dos oportunidades denegó la posibilidad de que este juicio se sustanciara conforme a las normas de un procedimiento ordinario, ello en un comienzo al negarse el incidente de sustitución del procedimiento de juicio sumarísimo a juicio ordinario y en segundo lugar al rechazar aquello que está regulado de forma expresa tratándose de Leasing Habitacionales en la Ley 19.281 y que debe ser de competencia de un juez árbitro. Por tanto, a la fecha, la inclinación de este proceso hacia Banco Santander Chile es total y absoluta, toda vez que se han negado numerosos medios de prueba solicitados por mi parte invocando la naturaleza de un procedimiento sumarísimo que fue escogido de manera arbitraria por Banco Santander.

Cabe hacer presente que de seguir esta situación fáctica y jurídica, en menos de un año, mi representada será lanzada de un inmueble que ocupa legítimamente en virtud de un contrato de Leasing Habitacional en virtud de un procedimiento que no le es aplicable y Banco Santander se habrá enriquecido injustificadamente por más de \$2.168.321.890.- (dos mil ciento sesenta y ocho millones trescientos veintiún mil ochocientos noventa pesos), en virtud de las construcciones que Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada realizó en los inmuebles a fin de adaptarlos para la explotación de sus giros y que en definitiva, solamente aprovechará a los intereses del demandante en una futura venta.

Es sabido que el precio de los inmuebles se encuentra fuertemente influenciado por la oferta crediticia que otorgan los bancos y otras instituciones financieras. Por ello, no deja de ser un excelente negocio para Banco Santander Chile haber escogido un procedimiento sumarísimo, en condiciones ideales de mercado.

## **2. Infracción al artículo 19 N°3 CPR, derecho al debido proceso.**

La aplicación del precepto legal impugnado, esto es, el artículo 1° de la Ley 18.101, colisiona en este caso con el inciso segundo del N°3 del artículo 19 de la Carta fundamental cuando señala "Toda persona tiene derecho a defensa jurídica en la forma que la ley señale y ninguna autoridad o individuo podrá impedir, restringir o perturbar la debida intervención del letrado si hubiere sido requerida."

Además, la Constitución de la República, en su artículo 19 N°3 inciso 5°, establece "Toda sentencia de un órgano que ejerza jurisdicción, debe fundarse en un proceso **previo legalmente tramitado**. Corresponderá al legislador establecer siempre las garantías de un procedimiento y una investigación racionales y justos". Esta garantía contiene el concepto

de un debido proceso, institución constitucional contenida en las Constituciones contemporáneas.

Este Excmo. Tribunal se ha abocado a la determinación de los principales elementos que componen un debido proceso. Así, particularmente es ilustrativo el fallo en que este Excmo. Tribunal afirma: "...Que el constituyente, como se expresó, se abstuvo de enunciar las garantías del procedimiento racional y justo, ordenando al legislador precisarlas en cada caso. La comisión de Estudio de la Nueva Constitución (Sesiones 101 y 103) discutió extensamente esta materia, prefiriendo no enunciar los requisitos del debido proceso sino atribuir a la ley el deber de establecerlas garantías de un racional y justo procedimiento, dejándose constancia que tales atributos se concretan, entre otros elementos, en principios como el de igualdad de las partes y el emplazamiento materializados en el conocimiento oportuno de la acción la posibilidad de una adecuada defensa y la aportación de la prueba necesaria cuando ella procede.

En el mismo sentido, se ha pronunciado este Tribunal Constitucional (sentencias roles N°376, 389, 481, entre otras) y la Corte Suprema estableciendo ésta (C.S., 5 diciembre 2001, RGJ258) que "conforme a la doctrina nacional, el derecho a un proceso previo, legalmente tramitado, racional y justo, que la Constitución asegura a todas las personas, debe contemplar las siguientes garantías: la publicidad de los actos jurisdiccionales, el derecho a la acción, el oportuno conocimiento de ella por la parte contraria, el emplazamiento, adecuada asesoría y defensa con abogados, la producción libre de pruebas conforme a la ley, el examen y objeción de la evidencia rendida, la bilateralidad de la audiencia, la facultad de interponer recursos para revisar sentencias dictadas por tribunales inferiores".<sup>8</sup>

Por su parte, el profesor Juan Colombo Campbell señala: El debido proceso es un concepto Unitario, pero como una moneda, tiene dos caras. La primera nos señala que es general y aplicable a todos los casos en que se emplee como forma de solución de conflictos y la otra, referida al caso concreto, nos muestra cómo en uso de su competencia específica, lo resuelve. Puede decirse que en este instante se suma a las garantías preestablecidas del debido proceso, la actividad personal del juez que lo dirige y decide. Estas son sus dos dimensiones, cuyo examen debe ser abordado en conjunto, como única forma de lograr que el proceso cumpla en su esencia con la función que lo consagra como el mecanismo

---

<sup>8</sup> Excmo. Tribunal Constitucional Rol 478-06



previsto por la Constitución para la solución de los conflictos de intereses de relevancia jurídica.”

“En otros términos, y ahora en relación con el debido proceso constitucional, la primera cara es la que responde al concepto tradicional de debido proceso; la segunda, es la que le incorpora, determinados valores y principios que se singularizan en la aplicación razonada de la Constitución al caso concreto por parte del Juez Constitucional en su adecuada interpretación o adaptación, cuando proceda”.

“En este contexto, el acceso eficaz a la justicia, el derecho a la defensa, a una asesoría jurídica razonable, a una asistencia judicial gratuita si fuera necesaria, tener un juez imparcial, preparado, responsable, y creativo y en fin a un plazo prudente de duración, constituyen elementos que indudablemente tendrán influencia en el desarrollo de cada proceso jurisdiccional y que como su natural efecto, lo subjetivan al caso a caso”<sup>9</sup>En el mismo sentido, el precepto impugnado colisiona con el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, que, en virtud del inciso segundo del artículo 5° de la Constitución Política y de la Historia Fidedigna de la Ley 18.825, tiene rango constitucional según lo ha reconocido la propia jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema.

Asimismo, el artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, señala que el conjunto de esta normativa establece aquello que se ha denominado como “debido proceso” y que nuestra Constitución llama “Racional y Justo Procedimiento”, el cual está compuesto por dos elementos que son: el oportuno conocimiento de la acción y la adecuada defensa. Respecto al segundo elemento, está dado por la posibilidad efectiva de dar a conocer ciertamente y exponer al tribunal la teoría del caso de cada una de las partes atendida la complejidad del asunto en cuestión y la factibilidad real de poder ofrecer y rendir prueba tendiente acreditar todas y cada una de las afirmaciones realizadas en el proceso.<sup>10</sup>

En relación con el alcance de esta garantía y tal como lo cita el Profesor Enrique Navarro Beltrán, en su libro *El Control de Constitucionalidad de las Leyes en Chile (1811-2011)*, los tratadistas extranjeros han señalado que “el derecho al debido proceso legal” (due process of law) que en último término, significa el derecho de toda persona a un proceso justo y equitativo, derecho que encierra dentro de sí un amplio conjunto de garantías que se traducen en otros tanto derechos del justiciable que, en esencia, son los siguientes: 1. El

---

<sup>9</sup> COLOMBO CAMPBELL, Juan. “El debido proceso Constitucional”. Pág. 19.

<sup>10</sup> Acta de la sesión N°103 de la Comisión de Estudios de la Nueva Constitución.

derecho a un juez imparcial; 2. El derecho a ser informado de la acusación formulada; 3. El derecho a la defensa y asistencia del letrado; 4. El derecho a un proceso público; 5. El derecho a un proceso sin dilaciones indebidas; 6. El derecho a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa; y 7. El derecho a no declarar sobre sí mismo y a no confesarse culpable.

Asimismo, el precepto impugnado impide una adecuada defensa, toda vez que, como latamente se ha señalado, reduce al mínimo las instancias de discusión a fin de exponer al tribunal un asunto de complejidad, aparentando Banco Santander Chile que se trata de un simple caso de no pago de rentas en un contrato de arriendo. Sin embargo, según los antecedentes antes señalados, estamos en presencia de una operación millonaria de la cual a mi representada se le ha ocultado durante años la información sobre el destino de los pagos que se habrían realizado con anterioridad a cada modificación de contrato así como también el destino de las construcciones que ha realizado en los inmuebles y están avaluadas en más de \$2.168.321.890.- (dos mil ciento sesenta y ocho millones trescientos veintiún mil ochocientos noventa pesos).

Además, el juicio de arrendamiento es un procedimiento sumarísimo de carácter breve, con sólo una instancia de producción de prueba que se genera precisamente, a partir de la notificación de la demanda.

### **3. *Infracción al artículo 19 N°24 y N°26 CPR, derecho de propiedad y privación del contenido esencial del derecho***

Nuestra Constitución Política, en su artículo 19 N°24, garantiza el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales, al establecer:

*“El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.*

*Solo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad pública y la conservación del patrimonio ambiental.*

*Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o*

*especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales (...)*”.

El precepto, cuya inaplicabilidad se solicita, priva a este requirente de su derecho de propiedad, pues impide a mi representada ejercer su derecho a defensa exponiendo una teoría del caso, ofreciendo y rindiendo prueba en un juicio de gran complejidad como el que se sustancia ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago, toda vez al aplicar el procedimiento sumarísimo de la Ley 18.101 suprime instancias procesales que son de vital importancia para un adecuada defensa de mi representada, haciendo imposible que el Tribunal logre entender como pasamos de una demanda por no pago de rentas en virtud de un contrato de arrendamiento a una demanda reconventional por acción de reembolso y cobro de expensas solicitando una indemnización por más de \$2.168.321.890.- (dos mil ciento sesenta y ocho millones trescientos veintiún mil ochocientos noventa pesos).

Esta privación afecta la garantía del contenido esencial de los derechos que asegura el dominio en el patrimonio de las cosas corporales, en este caso, las construcciones que mi representada realizó en los inmuebles que fueron objeto del contrato de Leasing habitacional y cuyo fundamento jurídico para cobrar dichas construcciones se encuentra en el artículo 669 inciso 2° del Código Civil.

Las prestaciones en cualquier contrato conmutativo deben guardar cierto equilibrio entre las partes, lo que se relaciona con la facultad de disposición del bien. Este equilibrio se debe resguardar siempre. Sin embargo, la posibilidad cierta y efectiva de que Banco Santander se haga de forma injustificada con las construcciones realizadas por Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada afecta la facultad de disposición del dominio que tiene mi representada sobre dichas construcciones.

A reglón seguido, como se ha señalado en capítulo anterior, el contenido esencial del derecho de propiedad -siendo el mínimo irreductible de contenido de cada derecho fundamental, que en modo alguno puede ser limitado por los poderes públicos- se expresa en la facultad sustancial que se compone este derecho, que se traduce en la facultad de usar, gozar y disponer del objeto sobre el cual recae. En tal sentido, para determinar si la limitación del derecho se encuentra justificada, se deberá estar al contenido esencial del

mismo y a la justificación de la limitación a través de un juicio de razonabilidad y proporcionalidad -Lo anterior implicará, como punto de partida, una prohibición a la desproporción (art. 6, 7 y 19 N°2 de la Carta Fundamental) para lo cual el intérprete deberá realizar una interpretación sistémica y finalista.

El derecho de propiedad, de acuerdo con la configuración normativa chilena, a pesar de reconocer las facultades ya precisadas, que son los componentes de la titularidad, además incorpora la facultad de aprovechamiento de los bienes sobre los que el derecho recae (19 N°23 inc. 3° de la Constitución) característica que implica que el dueño del bien podrá hacerse de todo aquello que sea capaz de proporcionarle aquel, según su naturaleza y las limitaciones que el ordenamiento jurídico establezca. En el mismo sentido, como es ampliamente sabido, el derecho de propiedad es perpetuo, lo que implicará que nadie pueda ser privado durante toda la vigencia del beneficio que se le otorga, dentro del estatuto que rija al bien, sino en virtud de expropiación, sentencia o en los demás casos que la ley establezca.

Que, en el caso de marras las construcciones realizadas en los inmuebles no pueden alejarse de aquellas delimitaciones que contornan el derecho de propiedad. En tal orden, la entrega y adjudicación de tales obras y construcciones en el contexto de un juicio de arrendamiento, si bien debe generar las condiciones para propender a la tramitación y avance del procedimiento, asimismo debe considerar para ello una fórmula que permita ponderar los elementos y costos asociados, a fin de precisar un resultado que no genere necesariamente un perjuicio al demandado que hoy en día se encuentra tan estigmatizado en cuanto a los juicios de arrendamiento se trata. Ello por cuanto, el fin o sentido inmediato que se le otorga al derecho de propiedad tiene un componente económico que dinamita de la utilización y disposición de los bienes, del cual no puede ser privado el titular, menos sin un fundamento razonable. No olvidemos que en la demanda reconventional se invoca el artículo 669 inciso 2° del Código Civil, esto es **“si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”**. Por tanto, la eventual aplicación del precepto podría implicar una desproporción en relación con la recuperación del inmueble y la equivalencia del valor de las construcciones realizadas por mi representada, entendido este último como un elemento constitucional relevante, lo cual deviene en afectación de la garantía referida”.

Las anteriores reflexiones, si bien se refieren a la infracción de normas diversas a las invocadas en el presente requerimiento, dan luces en cuanto a la justificación con que debe contar una norma que limite el derecho de propiedad. Dicha norma debe pasar por un juicio de razonabilidad y proporcionalidad, test que no se satisface en este caso. Así se puede formular la siguiente pregunta: ¿Sería admisible que por una demanda de terminación de contrato presentada por Banco Santander que, originalmente era de \$46.480.489? - finalmente se le restituya un inmueble con obras complementarias adquiridas de forma gratuita, avaluadas en más de \$2.168.321.890.- (dos mil ciento sesenta y ocho millones trescientos veintiún mil ochocientos noventa pesos)?

La desproporción enorme que constituiría un enriquecimiento injustificado para Banco Santander Chile y una afectación del derecho de propiedad de Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada al perder su dominio respecto de las obras y construcciones realizadas en los inmuebles objeto del contrato de Leasing Habitacional y que no podrá acreditar atendida la supresión probatoria que ha sido objeto producto de la naturaleza misma del procedimiento sumarísimo del juicio de arrendamiento de la Ley 18.101, priva a mi representada de su derecho de propiedad del N°24, y del contenido esencial de este derecho consagrado en el N°26, ambos del artículo 19 de la Constitución Política de la República. En conclusión, mi representada perderá las construcciones avaluadas en **62.286,98 Unidades de Fomento** al no poder acreditar su existencia ni su valor.

**POR TANTO**, en virtud de lo dispuesto en el artículo 93 N°6 de la Constitución Política de la República de Chile, y según las otras disposiciones constitucionales y legales citadas,

**SOLICITO A VS. EXCMA.** Tener por interpuesta la presente acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, admitirla a trámite, y en definitiva acogerla íntegramente declarando la inaplicabilidad por inconstitucionalidad del precepto legal contenido en el artículo 1° de la Ley N°18.101 ***“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. La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.”***, por infringir en la forma señalada en la presente acción el artículo 19 N°2, N°3,

N°24 y N°26 de la Constitución Política de la República, específicamente con relación al procedimiento sumarísimo pendiente seguido ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago.

**PRIMER OTROSÍ:** Para que la presente acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad pueda tener los efectos jurídicos deseados por el Constituyente al establecerla, **SOLICITO A VS. EXCMA.** Que ordene en forma urgente **se suspenda el procedimiento, seguido ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-13493-2022, caratulado “BANCO SANTANDER CHILE con SOCIEDAD HOTELERA QUEEN ROYAL LIMITADA”,** que constituye la gestión pendiente, pues se seguirá tramitando un juicio bajo un procedimiento sumarísimo regido por la Ley 18.101.

En suma, solicito a este Excmo. Tribunal que, accediendo a la suspensión solicitada, se sirva a comunicar dicha decisión por la vía más expedita al Décimo Juzgado Civil de Santiago y a la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, todo lo anterior, en virtud de lo previsto en el inciso 11 del artículo 93 de la Constitución Política de la República en relación con el artículo 85° de la Ley Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Solicito a VS. Excma. Que se tengan por presentados los siguientes documentos:

1. Escritura de mandato judicial otorgada con fecha 02 de mayo de 2022 ante el Notario Público de Viña del Mar, doña Eliana Gervasio Zamudio.
2. Certificado de gestión pendiente emitido por el Décimo Juzgado Civil de Santiago en causa Rol C-13493-2022
3. Copia de escritura pública de Constitución de Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada de fecha 23 de julio de 2022.
4. Copia certificado de inscripción en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar de Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada.
5. Copia escritura pública de modificación de sociedad de Responsabilidad Limitada Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada de fecha 03 de septiembre de 2010 en la cual consta personería de Claudio Benavides Paredes para representarla.
6. Escritura pública de fecha 30 de mayo de 2016, otorgada ante Luis Enrique Fischer Yavar, abogado, Notario Público de Viña del Mar, repertorio N°7292-2016, en el cual

Banco Santander Chile dio en arrendamiento con opción de compra a Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada.

7. Escritura Pública de modificación de contrato de fecha 28 de agosto de 2017, suscrita ante Notario Luis Enrique Fisher Yavar, repertorio 13636-2017.
8. Escritura Pública de fecha 30 de mayo de 2018, suscrita ante Notario Luis Enrique Fisher Yavar, repertorio 9077-2018.
9. Escritura Pública de fecha 20 de mayo de 2019, suscrita ante Notario Luis Enrique Fisher Yavar, repertorio 8510-2019.
10. Escritura Pública de fecha 14 de noviembre de 2019, suscrita ante Notario Luis Enrique Fisher Yavar, repertorio 20777-2019.
11. Instrumento Privado de fecha 14 de septiembre de 2020, protocolizado ante Notario Público don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo repertorio 24.979-2020.
12. Instrumento Privado de fecha 07 de abril de 2021, protocolizado ante Notario Público don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo repertorio 11377-2021.
13. Informe Financiero sobre la operación Leasing Financiero Banco Santander Chile con Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, emitido por contador auditor e ingeniero comercial, Sr. Eduardo Medel Araneda.
14. Copia de planos correspondientes a la ampliación de la primera etapa del Hotel Piemonte realizada durante el año 2017.
15. Permiso de edificación e informe de especificaciones técnicas de obras Hotel Piemonte correspondiente al año 2017.
16. Certificado de recepción definitiva de edificación y obras complementarias de Hotel Piemonte correspondiente al año 2017.
17. Permiso de edificación correspondiente a la segunda etapa de ampliación de Hotel Piemonte del año 2018.
18. Resolución de modificación de proyecto de edificación segunda etapa hotel Piemonte correspondiente al año 2019.
19. Certificado de recepción definitiva de obras de edificación y obras complementarias de Hotel Piemonte correspondiente al año 2019.
20. Informe especificaciones técnicas segunda etapa Hotel Piemonte.
21. Copia de planos correspondientes a la tercera etapa de ampliación de Hotel Piemonte.

22. Reevaluación obras complementarias a las preexistentes en el Hotel Piemonte, pertenecientes a Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, las que fueron evaluadas en mayo de 2022 en 62.286,98 Unidades de Fomento por un arquitecto.
23. Copia de la demanda de terminación de contrato por no pago de rentas en juicio sumario interpuesta por Banco Santander Chile.
24. Resolución de fecha 06 de diciembre de 2022 del Décimo Juzgado Civil de Santiago en causa C-13493-2022 que provee la demanda interpuesta por Banco Santander Chile.
25. Copia de contestación de la demanda y demanda reconvenicional presentada por Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada en contra de Banco Santander Chile en causa C-13493-2022 ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago.
26. Acta de audiencia de fecha 16 de enero de 2023 en causa C-13493-2022 seguida ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago.
27. Copia de la contestación a la demanda reconvenicional evacuada por Banco Santander en causa C-13493-2022 seguida ante el Décimo Juzgado Civil de Santiago.
28. Resolución de fecha 05 de abril de 2023 dictada por el Décimo Juzgado Civil de Santiago en causa Rol C-13493-2022 que fija audiencia de contestación, conciliación y prueba para el día 09 de mayo de 2023 a las 09:30 horas vía Zoom.
29. Copia de la cédula de identidad del abogado patrocinante de esta causa, Sr. Rafael Antonio Aravena Rojas.
30. Certificado de título que acredita la calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión del profesional que patrocina este requerimiento de inaplicabilidad.

**Solicito a VS. Excma.** Tenerlos por acompañados.

**TERCER OTROSÍ:** Solicito a SS. Excma. Que las notificaciones que deban realizarse en el transcurso de la presente causa sean efectuadas a los correos electrónicos [rafaelaravena94@gmail.com](mailto:rafaelaravena94@gmail.com)

**Solicito a VS. Excma.** Tenerlo presente.



**CUARTO OTROSÍ:** Solicito a VS. Excma. Tener presente que la personería de don Claudio Pedro Benavides Paredes para comparecer en representación de Sociedad Hotelera Queen Royal Limitada, consta en escritura de modificación de responsabilidad limitada de fecha 03 de septiembre de 2010, ante el Notario Público de Valparaíso, don Rafael Tejada Naranjo, anotada en el repertorio con el N°1.261-2010, documento que se acompaña en el segundo otrosí de este requerimiento.

**Solicito a VS: Excma.** Tenerlo presente.

**QUINTO OTROSÍ:** Solicito a VS. Excma. Tener presente que, en mi calidad de abogado y del mandato judicial que me fuera otorgado, asumiré personalmente el patrocinio y representación de la requirente SOCIEDAD HOTELERA QUEEN ROYAL LIMITADA, señalando como domicilio el de calle Moneda, número 812, oficina 801, Santiago.

**Solicito a VS. Excma.** Tenerlo presente.