

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXVIII — ENERO - MARZO DE 1960 — N.º 111

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

Quintiliano Monsalve Jara

ABOGADO

CONSEJO CONSULTIVO:

HUMBERTO ENRIQUEZ FRODDEN

ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA

JUAN BIANCHI BIANCHI

QUINTILIANO MONSALVE JARA

MARIO CERDA MEDINA

ESTEBAN ITURRA PACHECO



ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

JULIA GALVEZ DE RURANGE

CON FRANCISCA PAREDES VIUDA DE NAVARRETE

REGULACION DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO

Apelación y casación de la sentencia definitiva

DEMANDA — DEMANDANTE — ARRIENDO — JUICIO DE ARRENDAMIENTO — ARRENDATARIO — ARRENDADOR — RENTAS DE ARRENDAMIENTO — LEY N.º 11.622 — REGULACION DE RENTAS — RENTAS EXCESIVAS — DEVOLUCION — PACTOS SOBRE RENTAS — NULIDAD — NULIDAD DE LOS PACTOS SOBRE RENTAS EXCESIVAS — SENTENCIA — CASACION — VICIOS DE CASACION — CASACION EN LA FORMA — ULTRA PETITA — PETICION DE NULIDAD — ACCIONES — DISPOSICIONES PROHIBITIVAS — RENTA MAXIMA DE ARRENDAMIENTO — OBLIGACION — NULIDAD ABSOLUTA — ACCION DE NULIDAD — PRESCRIPCION — PLAZO DE PRESCRIPCION DE LA ACCION DE NULIDAD — PERIODOS DE PAGO DE LAS RENTAS — DECLARACION DE NULIDAD — DECLARACION DE OFICIO DE LA NULIDAD — EFICACIA DE LOS PACTOS — NULIDAD DE LAS OBLIGACIONES — ACTO O CONTRATO NULO — VALIDEZ JURIDICA — VICIO DE NULIDAD — EFECTOS LEGALES.

DOCTRINA.— Si el demandante pidió concretamente en su demanda que el tribunal regulara las rentas de arrendamiento y que, en atención a que las pagadas habían excedido los máximos legales, el arrendador le hiciera devolución de lo pagado en demasía, y si, a su vez, el deman-

dato solicitó el rechazo de dicha demanda, basado únicamente en la circunstancia de que esas rentas fueron libremente pactadas y consentidas por las partes, no incurre en el vicio de ultra petita la sentencia que, habiendo acogido la demanda, condenó al demandado a restituir ciertas sumas

cobradas indebidamente, sin que se hubiere pronunciado respecto de la nulidad del pacto en cuya virtud se estipularon dichas rentas, nulidad que no fue pedida al tribunal.

No procede acoger la demanda sobre devolución de las sumas pagadas en exceso por el arrendatario, aun cuando se encuentre probado que efectivamente se han pagado rentas que exceden a las que legalmente podían cobrarse por el arrendador, si el demandante no ha pedido la nulidad de los pactos en que se acordaron dichas rentas excesivas, ni tampoco el tribunal que conoce de la demanda ha declarado de oficio tal nulidad.

En efecto, de las disposiciones contenidas en los artículos 9.º y 18 de la Ley N.º 11.622 sobre arriendos, aparece que entre las acciones que de ellas emanan existe una interdependencia clara, pues si bien el primero prohíbe pactar rentas superiores a los máximos establecidos en la misma ley, prescribiendo que serán absolutamente nulas las obligaciones en la parte que excedan dichos máximos y que los arrendadores deberán restituir lo indebidamente cobrado; el segundo de esos artículos establece que la acción para pedir la nulidad de esos pactos prescribe en dos años que

se contarán desde la fecha del respectivo período de pago, de lo cual se deduce que, para reclamar lo indebidamente pagado y obtener la consiguiente devolución, es indispensable solicitar previamente la nulidad de los pactos en que esas rentas excesivas fueron acordadas, ya que sin que tal declaración de nulidad se efectúe, los pactos son aparentemente válidos y capaces de producir efectos legales.

La conclusión anterior se aviene perfectamente con los principios que informan la institución de las nulidades de las obligaciones, según los cuales se requiere la declaración previa de la nulidad de un acto o contrato nulo en el que han concurrido todos los requisitos indispensables para su formación, pero al que le faltan, sin embargo, los necesarios para su validez jurídica. Y mientras ese acto o contrato, al que afecta un vicio de nulidad, no sea declarado nulo por sentencia judicial, está produciendo todos sus efectos legales.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, veintinueve de Noviembre de mil novecientos cincuenta y ocho.

REGULACION DE RENTAS

101

Vistos:

A fojas 1, doña Julia Gálvez de Rurange, profesora, de este domicilio, Baquedano N.º 398, dice:

Que arrienda desde el primero de Septiembre de 1957 a doña Francisca Paredes viuda de Navarrete, comerciante, domiciliada en calle Caupolicán N.º 864, interior, una casa de su propiedad ubicada en la esquina de las calles Camilo Henríquez y Baquedano del barrio Chillancito de esta ciudad, Baquedano N.º 398, propiedad que está inscrita en el rol de avalúos de Concepción, con el N.º 495/13.

Que según el avalúo de la propiedad, la demandada le ha cobrado en exceso la suma de doscientos siete mil ochenta y tres pesos (\$ 207.083).

Que en mérito de las citas legales que invoca y las razones que aduce, solicita se tenga por interpuesta esta demanda en juicio sumario en contra de doña Francisca Paredes viuda de Navarrete, a fin de que previos los trámites de rigor, se regulen las rentas de arrendamiento máximas, que ha debido pagar y deberá seguirle pagando a la demandada; que se le devuelva dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, la suma de doscientos siete mil ochenta y tres pesos,

pagada en exceso, o la que el Juzgado determine con el mérito de autos; se aplique a la demandada la multa señalada en la ley y que la demandada debe pagar las costas de la causa.

A fojas 10 se llevó a efecto el comparendo decretado con asistencia de ambas partes. La parte demandante ratifica la demanda y pide se dé lugar a ella en todas sus partes con costas y expresa que la cantidad que existe en su favor es de \$ 254.980. La parte demandada solicita el rechazo de la demanda, por no ser efectivo que le haya cobrado a la demandante las sumas que se indican en la demanda y en la ampliación, sino que la demandante le ofreció y le insistió en pagarlas a objeto de que le arrendara la propiedad.

A fojas 11 se recibió la causa a prueba por el término legal.

A fojas 24 absolvió pliego de posiciones la parte demandada y a fojas 27 absolvió pliego de posiciones la parte demandante. A fojas 32 la parte demandante absolvió pliego de posiciones.

Se trajeron los autos para resolver.

Considerando:

1.º) Que según el certificado que corre a fojas 7 emanado de la Dirección de Impuestos Internos, a virtud de la facultad con-

ferida por el artículo 5.º de la Ley N.º 11.622, atendido el avalúo de un millón cinco mil pesos (\$ 1.005.000), la renta máxima de arrendamiento mensual de la propiedad sub lite, corresponde regularla en la suma de nueve mil doscientos diez pesos (\$ 9.210) para el año 1957, y en diez mil quinientos treinta pesos (\$ 10.530) para el año 1958;

2.º) Que la demandada, absolviendo posiciones a fojas 24 y contestando los puntos 1 y 8 de la minuta de fojas 23, confiesa que es efectivo que comenzó cobrándole a la demandante treinta mil pesos (\$ 30.000) mensuales (1957) y que desde Febrero inclusive (1958) le subió la renta mensual a treinta y cinco mil pesos (\$ 35.000), de acuerdo con ella; que es efectivo que recibió un cheque por ciento veinte mil pesos (\$ 120.000) a cuenta de arrendamiento anticipado, dinero que correspondía a tres meses anticipados de arriendo y a un mes de garantía;

3.º) Que en el cuaderno sobre medida precautoria corren los siguientes documentos, no objetados: los recibos de arriendo de fojas 1 a 6, en los cuales consta que la demandante pagó en el mes de Diciembre de 1957, treinta

mil pesos (\$ 30.000) de arriendo y treinta y cinco mil pesos (\$ 35.000) en los meses posteriores hasta Mayo, inclusive; el recibo de fojas 7 donde consta que doña Julia Galvez, recibió la suma de ciento veinte mil pesos (\$ 120.000) por el arrendamiento de la propiedad arrendada, correspondiendo noventa mil pesos (\$ 90.000) al pago anticipado de los meses de Septiembre, Octubre y Noviembre de 1957 y treinta mil pesos (\$ 30.000) como garantía por deterioros en dicha propiedad, y la constancia, al final, del cheque en pago, serie GN-2065842, de 14 de Agosto de 1957 por dicha suma; a fojas 3, una página del diario "La Patria", correspondiente a la edición de 25 de Octubre de 1956, donde figura la propiedad sub lite con el avalúo de un millón cinco mil pesos (\$ 1.005.000).

4.º) Que del mérito de la confesión de la propia demandada y documentos no objetados, se establece que en los meses de Septiembre a Diciembre, inclusive, de 1957, la demandada cobró y percibió mensualmente, como exceso, la suma de veinte mil setecientos noventa pesos (\$ 20.790), esto es, en total ochenta y tres mil ciento sesenta pesos (\$ 83.160);

REGULACION DE RENTAS

103

en Enero de 1958, cobró y percibió como exceso, diecinueve mil cuatrocientos setenta pesos (\$ 19.470), y en los meses de Febrero a Mayo inclusivos, mensualmente veinticuatro mil cuatrocientos ochenta pesos (\$ 24.480) en total noventa y siete mil novecientos veinte pesos (\$ 97.920), lo que hace un total global de doscientos mil quinientos cincuenta pesos (\$ 200.550);

5.º) Que, prescribe el artículo 9 inciso 3.º de la Ley 11.622, que los arrendadores que perciban rentas o precios superiores a los permitidos por la ley, deberán restituirlos con intereses corrientes y serán condenados a pagar una multa de una a seis veces el valor de la parte de la renta indebidamente cobrada;

6.º) Que a fojas 67, figura absolviendo la demandante las posiciones de la minuta de fojas 26, que atendido su contenido, no allegan mérito probatorio que considerar.

Y visto lo dispuesto en los artículos 5, 9, 25 de la Ley 11.622, 1 y 2 transitorios, 13 de la Ley N.º 1208, 10 de la Ley N.º 12.432 y 17 de la Ley N.º 12.861 y 144 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

a) Que se regula la renta de arrendamiento que debe pagar la demandante, con respecto a la propiedad, individualizada en la demanda, en la suma de nueve mil doscientos diez pesos (\$ 9.210) mensuales para el año 1957, y de diez mil quinientos treinta pesos (\$ 10.530) para el año 1958;

b) Que, conforme a lo que deja expuesto en los considerandos 4.º y 5.º, la demandada deberá restituir a la demandante, la suma de doscientos mil quinientos cincuenta pesos (\$ 200.550) más los intereses corrientes;

c) Que la demandada deberá pagar a título de multa la suma de doscientos mil quinientos cincuenta pesos (\$ 200.550) a beneficio de la Corporación de la Vivienda; y

c) Que ésta misma deberá pagar las costas de la causa.

Anótese.

T. Chávez Ch.

Pronunciada por el señor Juez titular del Segundo Juzgado de Letras, don Tomás Chávez Chávez, — Carlos Luengo Contreras, Secretario.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, veintidós de Octubre de mil novecientos cincuenta y nueve.

Vistos:

En juicio sobre regulación de rentas de arrendamiento seguido por doña Julia Gálvez de Rurangue con doña Francisca Paredes viuda de Navarrete, se ha dictado por el Juez del Segundo Juzgado de Letras de esta ciudad, sentencia por la que se hace lugar a la demanda.

Contra el referido fallo la parte demandada, dedujo conjuntamente los recursos de apelación y de casación en la forma, y formalizando el último de ellos expone: que la sentencia ha incurrido en el vicio de ultrapetita, contemplado en el N.º 4.º del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, pues ha otorgado más de lo pedido por las partes ya que ella fue extendida a puntos que no fueron materia de la litis. En efecto, dice, al darse acogida a la demanda y fijar las rentas de arrendamiento en la suma de nueve mil doscientos diez pesos para el año mil novecientos cincuenta y siete y en diez mil quinientos treinta pesos la renta mensual para el año mil novecientos cin-

cuenta y ocho y ordenar la devolución de lo pagado en exceso, ha otorgado más de lo pedido por ellas, porque al dictársela sin que previamente se haya pedido la nulidad del pacto por el cual se estipularon dichas rentas exageradas, y en el hecho anulándolo, se ha incurrido en el vicio antes mencionado.

Con lo relacionado y considerando:

1.º) Que el vicio que se imputa a la sentencia recurrida es el de haber fallado ultrapetita, ya que ella se habría pronunciado sobre una cuestión que no fue sometida a la decisión del Tribunal, esto es, la nulidad del pacto en el que se acordaron rentas superiores a las legales, sin embargo de lo cual, al acogerse la demanda regulando las rentas de arrendamiento y ordenando la devolución de lo pagado demás, se ha anulado dicho pacto sin que la actora hubiere solicitado la declaración de nulidad de él;

2.º) Que al respecto, debe tenerse presente, que la demandante en su escrito de fojas 1 pidió concretamente al Tribunal la regulación de las referidas rentas de arrendamiento y como éstas habían sido canceladas excedien-

REGULACION DE RENTAS

105

do los máximos legales, la devolución de lo pagado en demasía, y la demandada por su lado, al contestar la demanda en el comparendo de estilo, pidió el rechazo de ella, basada únicamente en la circunstancia de que esas rentas fueron libremente pactadas y consentidas por las partes;

3.º) Que, de consiguiente, la cuestión sometida a la decisión del Tribunal, quedó fijada en los escritos de demanda y en la contestación a ella formulada en el comparendo, pues ahí se contienen las acciones y excepciones que las partes hicieron valer;

4.º) Que planteada la litis en esos términos, y habiéndose acogido la demanda resolviendo en su parte decisoria exclusivamente acerca de lo que fue objeto de la controversia, sin que hubiere existido pronunciamiento respecto de la nulidad del pacto que no fue pedida, la sentencia no ha incurrido en el vicio que se le imputa, porque no ha otorgado más de lo pedido por las partes ni se ha extendido a un punto que no fue sometido a su decisión.

Por estas consideraciones y visto también lo que disponen los artículos 764, 765, 766 y 187 del Código de Procedimiento Civil, se declara sin lugar el recurso de

casación en la forma interpuesto contra la sentencia de veintinueve de Noviembre del año pasado, escrita a fojas 43, con costas, en que se condena solidariamente a la parte recurrente y al abogado que aceptó su patrocinio.

Aplicase a beneficio fiscal la cantidad de un mil quinientos pesos consignada en la boleta de fojas 46.

En cuanto al recurso de apelación:

Vistos:

Se reproduce sólo la parte expositiva de la sentencia en alzada y se tiene presente:

1.º) Que por la demanda de fojas 1 se pretende obtener la regulación de las rentas de arrendamiento respecto de la casa que la actora ocupa en calle Baquedano N.º 398 de esta ciudad, de la que es dueña la demandada y arrendadora, a fin de que ésta última sea condenada una vez hecha la regulación solicitada, al reembolso de lo que ha estado pagando demás y se le aplique también la multa que para tales casos se señala en la ley de arriendos;

2.º) Que la demandada al solicitar el rechazo de la acción, ha expuesto que las rentas que ha percibido y que pueden exceder al

máximo legal no fueron impuestas por ella, sino que libre e insistentemente ofrecidas por la demandante, porque ésta deseaba ocupar la propiedad que ella tenía destinada para su propia casa habitación;

3.º) Que, como puede verse, la arrendadora reconoce en forma expresa haber percibido rentas superiores al máximo permitido por la Ley N.º 11.622, la que en su artículo 9.º preceptúa que si se pactan rentas que rebasen los límites fijados en ella, la obligación de pagar el exceso será absolutamente nula, y en el inciso primero del mismo artículo dispone, que los derechos que la ley confiere a los arrendatarios y subarrendatarios son irrenunciables;

4.º) Que, por su parte, el artículo 18 de la recordada ley de arriendos establece que la acción que se concede a los arrendatarios y subarrendatarios para solicitar la nulidad de los pactos en que se acuerden rentas o precios ilegítimos y reclamar la devolución de lo pagado en exceso, prescribe a los dos años, contados desde la fecha del respectivo pago;

5.º) Que de las disposiciones contenidas en los artículos 9.º y

18 de la referida ley, aparece que entre las acciones que de ellas emanan existe una interdependencia clara, pues si bien el primero prohíbe pactar rentas superiores a los máximos establecidos en la misma ley, prescribiendo que serán absolutamente nulas las obligaciones en la parte que excedan dichos máximos y que los arrendadores deberán restituir lo indebidamente cobrado, el segundo de esos artículos dice que la acción para pedir la nulidad de esos pactos prescribe en dos años que se contarán desde la fecha del respectivo período de pago, de lo que se deduce, que para reclamar lo indebidamente pagado y obtener la consiguiente devolución, es indispensable solicitar previamente la nulidad de los pactos en que esas rentas excesivas fueron acordadas, ya que sin que tal declaración de nulidad se efectúe los pactos son aparentemente válidos y capaces de producir efectos legales;

6.º) Que esta conclusión, se aviene perfectamente con los principios que informan la institución de las nulidades de las obligaciones, según los cuales se requiere la declaración previa de la nulidad de un acto o contrato nulo, en el que han concurrido todos los requisitos indispensa-

REGULACION DE RENTAS

107

bles para su formación, pero al que le faltan, sin embargo, los necesarios para su validez jurídica. Y mientras ese acto o contrato al que afecta un vicio de nulidad, no sea declarado nulo por sentencia judicial, está produciendo todos sus efectos legales;

7.º) Que la sentencia atacada por el recurso de apelación, sin pronunciarse sobre la nulidad de los pactos en que fueron acordadas las rentas ilegítimamente percibidas por la demandada, después de hacer una regulación de las que pudieron cobrarse, se ha limitado a ordenar la devolución de las rentas pagadas en demasía con sus intereses corrientes, y a aplicar a la arrendadora una multa a beneficio de la Corporación de la Vivienda;

8.º) Que, en consecuencia, no habiéndose pedido por la demandante la nulidad de los pactos en que se cobraron rentas superiores a los máximos permitidos por la ley, ni habiéndose declarado tal nulidad oficiosamente por el Tribunal, para que como una consecuencia de esa nulidad judicialmente declarada, se hubiese ordenado la devolución o reembolso de las sumas cobradas en exceso, no procede acoger la demanda entablada, aun cuando, como sucede en la especie, se encuen-

tre probado y en este caso por expreso reconocimiento de la actora, que se han pagado rentas que exceden a las que legalmente podían cobrarse.

Por estas consideraciones y visto también lo que disponen los artículos 8.º y 18 de la Ley N.º 11.622 sobre arriendos, 1683, 1687, 1689 del Código Civil y 144 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de veintinueve de Noviembre del año pasado, que se lee a fojas 43, y se declara que no ha lugar a la demanda de fojas 1. sin costas, por haber tenido motivos plausibles para deducirla.

Anótese y devuélvase.

Publíquese.

Agréguese el impuesto antes de notificar.

Redacción del Ministro señor Parra.

Julio E. Salas Q. — Pedro Parra Nova — E. Broghamer A. — Héctor Roncagliolo D.

Pronunciada por los señores Presidente de la Ilustrísima Corte, don Julio E. Salas Quezada y Ministros titulares, don Pedro Parra Nova, don Enrique Broghamer Albornoz y don Héctor Roncagliolo Dosque. — Abraham Solís Guíñez, Secretario.