

REVISTA DE DERECHO
PUBLICADA TRIMESTRALMENTE POR EL SEMINARIO DE DERECHO PRIVADO
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
DIRECTOR: DAVID STITCHKIN BRANOVER
SECRETARIO: ORLANDO TAPIA SUAREZ
DIRECCION Y ADMINISTRACION: ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
AÑO XIII - CONCEPCION (CHILE) OCTUBRE - DICIEMBRE DE 1945 - N.º 54

INDICE

FLORENCIO GUTIERREZ SALAS	Asistencia Judicial de los Pobres	Pág. 329
HAHNEMANN GUIMARAES	Juristas, Sociólogos y Moralistas	" 359
S. KENNETH SKOLFIELD	El Profesor de Derecho y la De- mocracia	" 373
GERMAN MARTINEZ BUSTOS	Actual Legislación sobre Arren- damiento de Inmuebles (continuación)	" 395
HECTOR BRAIN RIOJA	Ley 8.721, publicada en el "Día- rio Oficial", el 29 de Agus- to de 1944, sobre Suspensión y Remisión Condicional de la Pena.	" 405
	<u>Jurisprudencia</u>	
	Petición de Herencia	" 427

GERMAN MARTINEZ BUSTOS

ACTUAL LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

(Continuación)

LA LEY N.º 6.844 Y EL SISTEMA DE LA LIMITACION IMPERATIVA DE LAS RENTAS

Planteado el problema de la escasez de locales para destinarlos a la habitación u otras actividades productivas, o de circulación de la riqueza, se desprenden de él tres aspectos fundamentales: 1.º) el enorme déficit de edificios, en relación con el aumento de la población; 2.º) el carácter de insalubres o inhabitables que éstos tienen en un elevado porcentaje; y 3.º) el precio cada día más subido de los arriendos.

En realidad de verdad, el problema, en última instancia, viene a estribar en el primero de los aspectos expresados: el de falta de locales, ya que los otros dos no son más que una mera consecuencia de él. Al comenzar estas observaciones, manifestamos que en Chile, según informaciones recientes, hay necesidad de construir 400.000 viviendas, cifra que da una idea gráfica de la extrema gravedad que tiene este hecho para la tranquilidad y el normal desenvolvimiento social.

En términos abstractos, la solución ideal del problema consiste en construir todos los inmuebles que se están necesitando con tanto apremio. Pero esta solución, no obstante su evidencia, es de largo alcance y no puede realizarse de un día para otro.

Ante esta situación de hecho que estamos viviendo, los Poderes Públicos han tenido que considerar otro aspecto del problema: el que se refiere a los actuales inmuebles dados en arrendamiento y a las normas por las cuales deben regirse los precios que por ellos se cobran, a fin de regular los conflictos que provocan muchos propietarios que, aprovechando la demanda considerable de esta clase de bienes, cobran por su alquiler rentas exorbitantes, con el consiguiente aumento en los costos de vida que, hoy por hoy, asume proporciones alarmantes, debido, en especial, a la evidente desigualdad que existe entre los coeficientes de la oferta y de la demanda en los artículos de uso o de consumo habitual.

Es tarea larga, difícil e inoficiosa, en relación con el tema del arrendamiento de inmuebles, estudiar y explicar los múltiples factores que han provocado este caos económico y al que el Gobierno de la República ha querido hacer frente con la dictación de diversas leyes de emergencia, entre las cuales se destaca con relieves de gran magnitud la N.º 7.747, varias veces citadas y que se conoce más por el nombre de Ley de Facultades Económicas, cuyos cuatro primeros artículos se refieren únicamente al arrendamiento de inmuebles, y a los que oportunamente nos vamos a referir.

Es el momento de preguntarnos lo siguiente: ¿puede el legislador limitar las rentas provenientes del arriendo de inmuebles y establecer ciertas normas, de las cuales los contratantes no puedan prescindir lícitamente, sin que esta limitación importe un ataque al derecho de propiedad? En otros términos, ¿puede el Gobierno, por medios de actos legislativos, intervenir en los contratos de arrendamiento de inmuebles, que son de Derecho Privado, y fijar, incluso, las condiciones en que debe tener lugar su realización?

Por nuestra parte, contestamos afirmativamente, pues la actual concepción sobre el derecho de propiedad nos dice que éste

tiene, además de una finalidad individual, una finalidad o función social que cumplir, que los bienes sobre los cuales se ejercita y recae, están destinados a satisfacer necesidades del individuo y como este vive en sociedad, esos bienes deben ser usados, también, de acuerdo con las necesidades de la colectividad.

En consecuencia, condicionar el ejercicio del derecho de propiedad en lo que se refiere a los arriendos de bienes raíces, fijar las rentas que por ellos pueden cobrar los propietarios o arrendadores, es hacer cumplir a la propiedad la función social a que está llamada imperativamente.

Este principio, como es fácil suponer, se halla muy lejos de la concepción clásica o romanista del derecho de propiedad y de la regla de la autonomía de la voluntad en las relaciones contractuales.

Hoy día se ha incorporado progresivamente en el Derecho contemporáneo el criterio de que la propiedad sirve o desempeña una función social en la vida civilizada y organizada, principio con el cual se resguardan debidamente los intereses del individuo y de la sociedad.

Nuestra propia Constitución Política nos lleva a la conclusión de que el Estado puede y debe intervenir en la búsqueda de una solución al problema de los arriendos caros, al establecer en su art. 10, N.º 14 que si bien la propiedad es inviolable, su ejercicio está sometido a las limitaciones o reglas que exijan el mantenimiento del orden social, los intereses generales de la nación y la salud de los ciudadanos.

Esta doctrina es la que nos lleva a aceptar la intromisión del legislador en la fijación de los requisitos obligatorios que deben observarse en la celebración de contratos de arriendo de inmuebles.

Precisamente en estas ideas está inspirada la ley 6.844, en estudio, y la N.º 7.747 que la complementa y modifica, pues en ellas se contemplan normas relativas a la limitación de las rentas de arrendamiento.

La ley N.º 6.844, de 4 de Marzo de 1941, tuvo su origen en un proyecto presentado por la Comisión de Trabajo y Legislación Social de la Cámara de Diputados en 1938, al informar diversas mo-

ciones que venían presentándose desde hacía años sobre la necesidad de limitar las rentas provenientes del arriendo de ciertos bienes raíces, todas las cuales constituían un exponente de que el delicado problema de la vivienda, especialmente, estaba pidiendo una solución inaplazable.

De todas esas mociones y proyectos y conciliados los diferentes criterios partidistas existentes al respecto, nació esta ley 6.844, promulgada en Febrero de 1941.

ESTUDIO COORDINADO DE LAS LEYES 6.844 y 7.747

Las disposiciones de la ley 6.844 son de orden público y, en consecuencia, son irrenunciables los derechos que por ella se confieren. Y así lo dice textualmente en su art. 4.

Esto significa que ni los arrendadores ni los arrendatarios, al celebrar un contrato de arrendamiento, pueden, bajo ningún respecto, alterar los requisitos contenidos en su articulado y para el caso de prescindir de ella, el contrato adolecería de nulidad absoluta.

La irrenunciabilidad de los derechos conferidos por la ley 6.844 no permite que las partes, mediante convenciones en contrario, destruyan los efectos que ha querido y previsto, por lo que ella debe ser literalmente acatada, so pena de nulidad absoluta, de acuerdo con lo que prescriben los arts. 1467 y 1682 del Código Civil.

Y como para no dejar margen a duda alguna, la propia ley en su art. 4 citado, después de señalar el carácter de orden público de sus disposiciones, agrega que «toda exigencia del arrendador o de sus representantes o administradores, así como todo convenio que tienda a imponer al arrendatario un precio que exceda del fijado en la presente ley, adolecerá de nulidad absoluta, respecto del exceso sobre el máximo legal».

CASO DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A LA VIVIENDA Y SU REAVALUO

La ley 6.844, junto con establecer acciones de carácter judicial, contempla también algunas acciones de orden administrativo. Entre éstas figuran las que se confieren ya al arrendador, o bien, al arrendatario, para recurrir a la Dirección General de Impuestos Internos,

a fin de obtener el reavalúo de las propiedades destinadas a la habitación.

En efecto, el art. 3 de esta ley establece que «la Dirección General de Impuestos Internos estará obligada a practicar el reavalúo de la propiedad una vez al año, siempre que lo solicite la parte interesada en ello», agregando en su inc. 2.º que «los aumentos de las rentas de arrendamiento que resulten de la referida reevaluación solo tendrán efecto después de dos meses de practicadas las notificaciones del caso».

Este art. 3 mereció fundadas críticas, en atención a que su texto no significaba protección alguna para los locatarios. Es sabido que los inmuebles pueden aumentar bruscamente su avalúo en un año, por razones ajenas a su valor material, mejor dicho, por causas meramente sociales, como sucede cuando se urbaniza un barrio, cuando se abren grandes establecimientos comerciales o industriales, se instalan o crean oficinas públicas y, en general, todos aquellos hechos que traen como efecto forzoso la «plus valía» de las propiedades.

En tal situación, los arrendatarios han debido ocupar esos inmuebles con cierta inseguridad, pues su permanencia dependería de la voluntad del propietario y del criterio con que la Oficina de Impuestos Internos resuelva la solicitud sobre reavalúo. Si esta repartición obra con criterio meramente fiscalista, será el arrendatario o inquilino, como también lo llama el Código Civil, el que en la mayoría de los casos resulte agraviado con la resolución que se dicte y que el Fisco, representado aquí por Impuestos Internos, pretenderá que el avalúo de la propiedad sea el mayor, a fin de obtener así más ingresos por concepto de contribuciones.

Pero cualquiera que sea el aumento, como resultado de la reevaluación, el mayor valor no rige sino después de transcurridos dos meses desde que este hecho es notificado, de conformidad con esta ley 6.844.

El aspecto de la reevaluación de las propiedades de renta, en la actualidad, se encuentra regida por la disposición del art. 1.º de la ley 7.747, al cual nos referiremos luego.

DE LA DISTRIBUCION DEL AVALUO (CUANDO HAY MAS DE UN ARRENDATARIO)

La ley 6.844 ha contemplado, también, el caso de que un inmueble solo tenga partes de él arrendadas. De acuerdo con el art. 13 de esta ley, «se considerará aisladamente toda parte del inmueble dado en arriendo, ya sea por un propietario o por un subarrendatario, aun cuando el inmueble en su conjunto, quede fuera de dicha ley».

La autoridad encargada de practicar esta distribución o división proporcional del avalúo de la propiedad, objeto de arriendos parciales, es también la Dirección General de Impuestos Internos y cualquier interesado puede pedírsela, en virtud de la facultad otorgada por el inc. 2 de este art. 13.

LIMITACION DE LA RENTA SEGUN LAS LEYES 6.844 y 7.747

Dentro del esquema que nos hemos trazado para comentar las leyes vigentes sobre los arriendos de inmuebles, llegamos ahora a un aspecto fundamental del problema. Nos estamos refiriendo a la «limitación» fijada por estas leyes especiales, al monto de la renta o precio que puede exigirse en el arrendamiento de los inmuebles que en todo o en parte están destinados a la habitación, a locales de oficina, industria, comercio y demás afines.

En efecto, el art. 1.º de la ley 6.844 establecía literalmente que «por exigirlo el interés nacional, el monto líquido anual de las rentas de arrendamiento de los inmuebles destinados en todo o parte a la habitación y comprendidos en la presente ley, no podrá exceder del 7% del avalúo fiscal».

Es ésta una disposición de excepcional importancia, pues establece la forma de determinar el precio máximo del arriendo de propiedades inmuebles que sirven para la vivienda.

En esta forma, el arrendamiento de inmuebles deja de ser un contrato sometido a la libre voluntad de los pactantes, debido a que en lo que respecta a la renta, su fijación se encuentra pre-establecida por la ley.

El precepto transcrito debe entenderse implícitamente incorpo-

rado en todo contrato de arriendo de esta especie. Es una cláusula obligatoria en el contrato de arrendamiento de locales de renta y nadie puede desconocerla o renunciar al beneficio que ella importa, porque, como dijimos, las disposiciones de la ley 6.844 son de orden público.

Para calcular el valor de la renta líquida de un inmueble que se destina a la habitación, el inc. 2 del art. 1.º de ella indica un procedimiento, que consiste en deducir de la entrada bruta de la propiedad raíz los siguientes rubros: a) el valor de las contribuciones y servicios fiscales o municipales que graven el predio; b) los gastos de alumbrado, agua potable, gas, calefacción, extracción de basuras y otros servicios de la misma índole, siempre que sean costeados por el arrendador; c) el 2% del avalúo en concepto de amortización de edificios, rentas incobrables y desalquiler.

De estas cuatro deducciones hay tres que son fijas y son las indicadas en las letras a), c) y d), del inc. 2 del art. 1.º de la ley citada, ya que las que se señalan en la letra b) sólo se hacen en el caso de que los gastos sean costeados por el arrendador, las que pueden ser objeto de convenciones especiales, de acuerdo con la facultad que otorga el inc. final de este artículo al estatuir que «no obstante lo dispuesto en el inc. 1.º, las partes podrán estipular libremente el pago de los siguientes servicios especiales: a) calefacción; b) agua potable; c) gas; y d) luz eléctrica».

La ley 6.844 facultó al propietario en la letra c) de este art. 1.º, para deducir un 2% del avalúo para gastos de conservación, reparaciones o seguros del inmueble. Pero no consideró el caso del arrendador que no mantiene en buen estado de conservación o debidamente reparada una casa dada en arriendo o que tampoco la tenga asegurada. En este lugar, el legislador para ser lógico, debió haber establecido alguna sanción para el propietario que no cumpliera con estas obligaciones.

El arrendatario, por su parte, no se sentirá estimulado a ejercer las acciones que le conceden los arts. 1924 y 1927 del Código Civil, para abligarlo a cumplir con ellas, por el temor de recibir al día siguiente la notificación de una demanda de desahucio.

Si la ley 6.844 autorizó al propietario para hacer estas deducciones de las entradas brutas, debió, también, contemplar los medios para obligarlo a invertirlos en el fin contemplado, contentándose sólo con encomendar a la simple voluntad de las partes un asunto tan delicado.

En efecto, el art. 11 expresa que «cuando el arrendador se obligue a efectuar reparaciones en la propiedad y no las realice en conformidad a lo estipulado, se aplicará a favor del arrendatario lo dispuesto en el art. 1552 del Código Civil». Pero, como se ha dicho, este precepto en la práctica no tiene ninguna aplicación.

Este art. 1.º de la ley 6.844, que estamos comentando, ha sido modificado por la ley 7.747, de 24 de Diciembre de 1943, en términos sustanciales. En efecto, el art. 1.º de esta ley prescribe textualmente: «Sustitúyese el inc. 1.º del art. 1.º de la ley N.º 6.844, de Febrero de 1941, por los siguientes: «Por exigirlo el interés nacional, el monto líquido anual de las rentas de arrendamiento de los inmuebles destinados en todo o parte a la habitación, a tiendas, a oficinas a instalaciones comerciales o industriales o a cualquier otro género de establecimientos, no podrá exceder del 7% del avalúo fiscal». Y agrega inmediatamente: «Este 7% se determinará al avalúo vigente al 30 de Junio del presente año—de 1943—el cual, para estos efectos, no se podrá modificar por iniciativa particular, durante un año, contado desde la promulgación de ésta. Tanto los arrendadores como los arrendatarios, podrán solicitar que la renta del arrendamiento se regule de acuerdo con el inc. 1.º de este artículo. Las rentas de arrendamiento que hayan sido alzadas con posterioridad al 31 de Diciembre de 1942, deberán rebajarse por lo menos al monto que tenían en esa fecha».

El artículo recién transcrito modifica la disposición pertinente de la ley 6.844, en cuanto hace aplicable las normas de esta última a toda clase de inmuebles que estén dados en arrendamiento, haciendo excepción de que sólo estén destinados a la vivienda.

La regla general sobre arrendamiento de inmuebles es, en consecuencia, la de que la renta que se convenga por los contratantes no podrá exceder, en ninguna propiedad raíz, del 11% del avalúo

fiscal, debiendo tomarse como base la tasación vigente al 30 de Junio de 1943.

Como lo ordena la misma Ley, este avalúo no se podrá modificar por iniciativa particular dentro del año de vigencia de ella, o sea, que ningún inmueble dado en cualquier clase de arrendamiento ha podido o puede ser retasado desde el 24 de Diciembre de 1943 hasta el 24 de Diciembre de 1944 para los efectos de cobrar nuevos precios por alquiler.

Esta ley 7.747 en el inciso 3 del art. 1.º facultó a las partes, es decir, tanto al arrendador como al arrendatario del inmueble; para pedir que la renta del arrendamiento se regule de acuerdo con el límite máximo del 11%, permitido por su inciso 1.º.

Naturalmente, serán los arrendatarios quienes recurrirán a este texto para solicitar reducción de las rentas cuando sepan que pagan un precio superior al permitido por la ley, dado que los arrendadores, en el supuesto de que estén percibiendo una suma alzada, no tendrán mayor interés en ello, a pesar de lo que se establece en el art. 4.º de la Ley 6.844, al estatuir que «toda exigencia del arrendador o de sus representantes o administradores, así como todo convenio que tienda imponer al arrendatario un precio que exceda al fijado en la presente Ley, adolecerá de nulidad absoluta respecto del exceso sobre el máximo legal».

El artículo 1.º de la Ley 6.844 sufrió también una agregación, hecha por el art. 2 de la Ley 7.747 en lo que se refiere al monto de las deducciones permitidas para los efectos de poder calcular el 7% del avalúo fiscal.

Dice literalmente este art. 2: «agregase como inc. 3 del art. 1.º de ley 6.844 el siguiente: «se presume de derecho que el valor de las deducciones a que se refieren las letras anteriores no podrá exceder del 4%».

Por lo tanto, de conformidad con el texto de estos dos artículos, dentro de la actual legislación sobre arriendo de inmuebles, en toda propiedad destinada a producir rentas, existe, como límite máximo para su determinación, el 11% del avalúo fiscal.

Haciendo una somera recapitulación de los preceptos analizados de las leyes 6.844 y 7.747, podemos decir: 1.º) el monto líquido

anual de las rentas de arrendamiento de los inmuebles destinados en todo o en parte a la habitación, a tiendas, a oficinas, a instalaciones comerciales o industriales o a cualquier otro género de establecimientos, no puede ser superior a un 11% de la tasación fiscal de la propiedad raíz; 2.º) para hacer el cálculo de ese monto anual del 11% es necesario rebajar de la suma total que produce el inmueble, los siguientes descuentos: a) el valor de las contribuciones y servicios fiscales y municipales que graven el predio; b) los gastos de alumbrado, agua potable, gas, extracción de basuras y otros servicios de la misma índole, cuando sean únicamente costeados por el arrendador; c) una suma equivalente al 2% del avalúo por concepto de gastos de conservación, reparaciones y seguros; d) otro 2% del avalúo para amortización del edificio, gastos de administración, rentas incobrables y desalquiler. 3.º) Se presume de derecho que el valor de las deducciones antedichas no puede exceder del 4%; 4.º) determinada así la renta líquida, se procede a desarrollar la operación aritmética necesaria, a fin de establecer a qué tanto por ciento del avalúo de la propiedad corresponde el precio. Este precio o renta es el que no puede exceder del 11% del avalúo verificado por el Fisco para los efectos de pagar en los períodos correspondientes de Mayo y Noviembre, de cada año, la contribución sobre bienes raíces.

(Continuará)