

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXVIII — OCTUBRE - DICIEMBRE DE 1960 — N.º 114

DIRECTOR: MARIO CERDA M.

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

REINALDO DIAZ CARRASCO

CON DOMINGO INZUNZA

REGULACION DE RENTA DE ARRENDAMIENTO

**RENTA ILICITA — REGULACION DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO
— ACCION DE NULIDAD DEL PACTO EN QUE SE CONVINO LA RENTA
Y SU INTERDEPENDENCIA CON LA ACCION DE REGULACION Y DE
RESTITUCION DE RENTA PERCIBIDA INDEBIDAMENTE.**

DOCTRINA.—Existe interdependiente entre la acción de regulación de renta de arrendamiento y la acción de nulidad del pacto en que se convino una superior al máximo legal. Mientras no se declare la nulidad de dicho pacto, éste subsiste y sigue produciendo sus efectos. Esta conclusión guarda armonía con los principios que reglan la nulidad de las obligaciones, pues la nulidad absoluta no opera de pleno derecho sino que requiere ser declarada expresamente por sentencia judicial.

Aunque se hubiere probado el cobro de rentas excesivas, no ca-

bría acoger por este solo hecho la demanda, si el agraviado no solicitó la declaración de nulidad del pacto en que se convinieron y ésta ha sido declarada por el Juez y la Corte estima que no puede ser declarada de oficio por no aparecer de manifiesto en el contrato.

Concepción, dieciséis de Julio de mil novecientos cincuenta y nueve.

Considerando:

1.º—Que don Reinaldo Humberto Díaz Carrasco, sostiene en

su demanda que arrienda a don Domingo Inzunza P., dos piezas en las cuales tiene su domicilio, y por las que paga la renta mensual de quince mil pesos (\$ 15.000), a contar desde el 1.º de Junio de 1958, y como la renta máxima legal que le correspondía pagar durante dicho año era de cuatro mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos (\$ 4.434), según el certificado de Impuestos Internos agregados a fojas 22, ha pagado hasta la fecha, en exceso, la suma de noventa y dos mil quinientos veintiocho pesos (\$ 92.528), circunstancia por la cual pide se le fije la renta máxima legal, declarando nulos los pagos hechos en exceso y se ordene al demandado a restituirle el exceso de renta pagado, que asciende a la cantidad indicada, o la que se regule con el mérito de autos, declarándose que la renta que le corresponde pagar es de \$ 4.434.

2.º—Que prescribe el artículo 9.º inc. 2.º de la Ley N.º 11.622 que si se pactaren rentas o precios superiores a los establecidos como máximos en dicha Ley, la obligación del arrendatario o subarrendatario de pagar tales rentas o precios será absolutamente nula en la parte en que dichas rentas o precios excedan a

los máximos legales; y el artículo 18 de la misma Ley establece que la acción de los arrendatarios o subarrendatarios para pedir la nulidad de los pactos que establezcan rentas o precios superiores a los máximos legales y para reclamar la devolución de cualquiera cantidad de dinero o valores que constituyan pagos excesivos de rentas o precios, prescribirán a los dos años desde la fecha del pago del respectivo período.

3.º—Que de lo dicho se desprende que aunque sea absolutamente nula la obligación en la parte en dichas rentas o precios excedan a los máximos legales y da derecho al arrendatario o subarrendatario para reclamar su devolución, para formularla es menester como antecedente, que se declare la nulidad de los pactos que establecen rentas o precios superiores a los máximos legales.

4.º—Que, como tal petición no se ha hecho por parte del actor (pide la nulidad de los pagos y no de los pactos), no puede el Tribunal de oficio, sin fallar ultrapetita, declarar la nulidad de tales pactos, por lo que no es procedente la devolución de la renta en la parte en que excede

REGULACION DE RENTA DE ARRENDAMIENTO

167

de los máximos legales, que se pide en la demanda.

Y visto lo dispuesto en los artículos 144, 170 del Código de Procedimiento Civil, y 9 y 18 de la Ley N.º 11.622, se declara que no ha lugar a la demanda, en todas sus partes, sin costas, por existir motivos plausibles para litigar.

Anótese y reemplácese el papel antes de notificar.

Carlos Luengo Contreras.

Dictada por el Secretario titular del Segundo Juzgado de Letras, don Carlos Luengo Contreras, subrogando legalmente. — M. Sepúlveda Z.

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

Vistos:

Completando la sentencia de fojas 29, en cumplimiento de lo ordenado por el Ilmo. Tribunal, y teniendo presente:

1.º—Que la parte demandante solicita, también, en la parte pe-

titoria de la demanda de fojas 10, que se fije la renta máxima legal que debe pagar al demandado por el inmueble arrendado.

2.º—Que habiéndose rechazado la acción interpuesta en cuanto se pide la devolución de lo indebidamente cobrado, por no haberse demandado la nulidad de los pactos que establecen rentas superiores a la legal, debe desecharse, también, la demanda en cuanto se solicita la fijación de la renta máxima legal.

En mérito de los fundamentos anteriores, se declara que no ha lugar a la demanda en cuanto en ella se solicita se fije el monto de la renta máxima legal.

Anótese.

Carlos Luengo Contreras.

Dictada por el señor Secretario titular del Segundo Juzgado de Letras, don Carlos Luengo Contreras, subrogando legalmente. — Armando Sepúlveda Chávez, Secretario subrogante.

Concepción, seis de Octubre de mil novecientos sesenta.

Vistos:

Eliminando los fundamentos 3.º y 4.º de la sentencia en alza-da y teniendo, además, presente:

1.º) Que el demandante ha sostenido, como fundamento de hecho de su acción, que está pa-gando una renta mensual supe-rior a la renta máxima que auto-riza la ley, como se explica en el motivo primero de la sentencia apelada, y para probar tal aser-to, ha producido las siguientes probanzas:

a) Siete recibos de arriendo agregados a fojas 1 a 7 por \$ 15.000 c/u. correspondientes a los meses de Junio a Diciembre de 1958, instrumentos privados que se dice suscritos por el de-mandado, pero que no han sido, ni reconocidos formalmente por éste, ni tampoco se les ha tenido por reconocidos en la forma que señala el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil en su nú-mero 3.º, por lo que carecen de todo valor probatorio;

b) Otros dos recibos, acom-pañados a fojas 20 y 21, por los meses de Enero y Febrero de 1959, que no se aclaró en qué for-ma se presentaban, pues la pri-mera parte del otrosí del escrito de fojas 23 se refiere a un instru-

mento público acompañado con citación, y en el último párrafo, se habla de los dos recibos, que, tampoco han sido reconocidos por el demandado que se sostiene haberlos suscrito y, por lo tanto, no tienen mérito probatorio al-guno;

c) El certificado de avalúo de fojas 22 que, al parecer, es el mismo que antes corría a fojas 9 y fue devuelto como consta a fojas 15 vuelta y hoja de reem-plazo de fojas 8-9 emanado de la Oficina de Impuestos Internos, el que, por ser un instrumento pú-blico, y no haber sido objetado dentro del plazo de la citación conferida, acredita que la renta máxima que se podía cobrar por la parte de la propiedad que ocu-paba el demandado Reinaldo Díaz Carrasco, en calle General Cruz 1634 de esta ciudad, era, durante el año 1958, de \$ 4.434;

d) Análogo certificado, que se remitió directamente al Tribunal, a fojas 27, referente a la renta máxima durante el año 1959, el que establece que ella no pudo exceder de \$ 4.418 instrumento público que constituye también plena prueba al respecto, como el anterior;

e) Las declaraciones de los testigos Zacarías Segundo San

REGULACION DE RENTA DE ARRENDAMIENTO

169

Martín e Italo Montecinos Millán, quienes a fojas 24 se limitan a sostener que les consta que el demandado cobra una renta superior a la permitida por la ley, dando como únicas razones de sus dichos la de que han visto unos recibos de arriendo otorgados por el demandado; agregando el segundo que por \$ '15.000; y, por haber visto un certificado de Impuestos Internos en el que figura una renta máxima de \$ 4.434.

Tales testimonios carecen así de valor probatorio, por no aparecer de esos dichos que tengan cabal conocimiento de los hechos, sino sólo información proporcionada por el propio demandado, en lo sustancial;

2.º) Que no resulta por tanto probado que el señor Inzunza haya cobrado una renta superior a la máxima autorizada por la ley, y lo único que se puede estimar acreditado, es el monto de esta última, para los años 1958 y 1959, con los instrumentos públicos ya citados, de fojas 22 y 27;

3.º) Que por otra parte de la lectura de los artículos 9.º y 18 de la Ley 11.622, que se citan en el considerando segundo del fallo de primera instancia, aparece que entre las acciones que con-

ceden, existe una interdependencia, pues, para reclamar lo indebidamente pagado por rentas de arrendamiento y pedir la fijación de la renta máxima legal, es previo solicitar la nulidad de los pactos en que esas rentas excesivas fueron convenidas, pues, de otra manera, subsisten esos pactos, y siguen produciendo efectos, como ley para las partes contratantes;

4.º) Que esta conclusión guarda armonía con los principios que reglan las nulidades de las obligaciones, pues la nulidad absoluta no opera de pleno derecho, por el solo ministerio de la ley, sino que requiere ser reconocida y declarada expresamente por sentencia judicial, tal como lo señala el artículo 1683 del Código Civil, al decir que ella debe y puede ser declarada por el Juez;

5.º) Que confirman estas conclusiones otras disposiciones del Código Civil, como los artículos 1567, 1687 y 1689, que hablan de "la declaración de nulidad", el primero; de "la nulidad pronunciada en sentencia con fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho...", el segundo; y que "la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria...", el último;

6.º) Que, por lo tanto, aún en el caso de haberse probado el cobro de rentas excesivas, no cabría acoger por ese solo hecho la demanda, ya que el agraviado demandante, no ha pedido la declaración de nulidad de los pactos que celebró con el arrendador, ni fue declarada de oficio por el Juez, ni esta Corte estima que procede hacerlo en atención a que ella no aparece de manifiesto en el contrato verbal de que se trata.

Por estos fundamentos, se confirma la sentencia apelada, de dieciséis de Julio de mil novecientos cincuenta y nueve, escri-

ta a fojas 29, complementada por la de veinticuatro de Octubre del mismo año, que se lee a fojas 36, con costas.

Anótese y devuélvase.

Agréguese el impuesto antes de notificar.

Redacción del Ministro señor de Goyeneche.

R. de Goyeneche — Pedro Párra Nova — E. Broghamer A.

E. Romero G., sec.