

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXIX — OCTUBRE - DICIEMBRE DE 1961 — Nº 118

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

DIRECTOR SUPLENTE: CARLOS PECCHI CROCE

CONSEJO CONSULTIVO:

HUMBERTO ENRIQUEZ FRODDEN
ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA
JUAN BIANCHI BIANCHI
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA
ESTEBAN ITURRA PACHECO

* * *

* * *

IMPRENTA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION — (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

FRANCISCO SOLAR MUÑOZ
CON PEDRO AGUILERA SANHUEZA
Regulación de rentas
Apelación de sentencia definitiva

PACTO SOBRE RENTAS — NULIDAD — NULIDAD ABSOLUTA — NULIDAD RELATIVA — DECLARACION JUDICIAL — ARRENDATARIO — RENTA EXCESIVA — INSTRUMENTO — INSTRUMENTO PRIVADO — MERITO PROBATORIO

DOCTRINA.— Los derechos conferidos por la Ley N° 11.622 a los arrendatarios y subarrendatarios son irrenunciables. Si se pactaren rentas o precios superiores a los establecidos como máximos por la ley, la obligación del arrendatario y subarrendatario de pactar tales rentas o precios será absolutamente nula en la parte en que dichas rentas o precios excedan a los máximos legales. Esta norma contenida en el artículo 9° de la ley citada es aplicable en los contratos de arrendamiento de habitaciones, locales comerciales o industriales, oficinas y predios urbanos en general.

En los juicios sobre regulación de rentas y restitución de lo excesivamente pagado, el arrendatario o subarrendatario, en su carácter de demandante,

debe instar por la nulidad absoluta del pacto respectivo, ya que el Tribunal de la causa no puede declararla de oficio, salvo que ella aparezca de manifiesto en el acto o contrato.

Por consiguiente, no es procedente pedir derechamente la restitución de las sumas pagadas por sobre el máximo legal como precio del contrato de arrendamiento sino que es forzoso solicitar, como objeto de la acción, la nulidad absoluta de tales pactos, no bastando hacer valer, como causa de pedir de la acción, que el contrato es nulo en esa parte.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Concepción, veintinueve de julio de mil novecientos sesenta y uno.

Vistos...

Considerando:

1º) Que la parte demandada ha deducido oposición a la demanda diciendo que ella debe ser desechada en razón de que no se ha pedido la nulidad de los pactos sobre rentas sino que se limitó a pedir la devolución de las rentas que dice excesivamente pagadas, puesto que toda nulidad debe ser declarada;

2º) Que tal tesis, es efectiva en términos generales, puesto que, tanto la nulidad absoluta como la relativa sea parcial o total necesita de esa declaración judicial, la que debe ser hecha a petición de parte, salvo la absoluta cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato, que no es el caso de autos en que el vínculo contractual ha sido contraído en forma puramente verbal;

3º) Que en el caso de sublite, efectivamente el actor no ha pedido la nulidad de esos pactos sino que fundándose en el artículo 1º y siguientes de la Ley N° 11.622, pidió la devolución de las rentas excesivamente pagadas, de lo que se desprende que ella tiene por fundamento esa nulidad, tanto más si se tiene presente el fundamento social de protección de esa ley especial, que establece en su artículo 9º la nulidad de la obligación del arrendatario de pagar la renta en la parte en que excedan de los máximos legales;

4º) Que, la circunstancia de que no se haga petición expresa de la nulidad, no tiene el alcance que le da la demandada, puesto que esta acción fluye del tenor de la demanda y de su petición concreta que no es otra que se declare que la renta que debe pagar es de E° 1,19 mensuales y que el demandado debe restituirle la suma de E° 189.72 por exceso de renta, más los intereses legales, apoyándose en las disposiciones de la citada ley, que como se dijo establece esa nulidad;

5º) Que, en consecuencia, procede determinar si efectivamente la renta pactada fue excesiva;

6º) Que, el documento de fs. 11, dice que la renta que se pudo pactar por la cosa arrendada durante 1960 y 1961, según su avalúo proporcional fue de E° 1,19;

7º) Que, ese documento no ha sido impugnado, emana del Jefe de la Sección Avaluaciones de Impuestos Internos, de tal manera que hace una plena prueba a ese respecto y debe tenerse por establecido que esa fue la renta que pudo pactarse y, en ese monto debe ella regularse;

8º) Que la parte demandada sostiene que la renta de E° 17 comprende también el consumo de luz, agua y gas según se desprende de los recibos acompañados por el actor, cobros que están permitidos, motivo por el cual no existe tal pacto excesivo

REGULACION DE RENTAS

iii

de rentas y debe rechazarse la demanda;

9º) Que si bien es efectivo que los recibos aludidos expresan que el arriendo es, con luz, nada dicen respecto del agua y gas, la parte demandada no ha cuidado de indicar las sumas que por esos conceptos deben descontarse de las rentas percibidas lo que priva al Tribunal de esa fundamental circunstancia para poder discriminar a ese respecto;

10º) Que, en apoyo de esa tesis, presentó materialmente los recibos de pago de luz de fs. 14 y 15, los que se tuvieron por acompañados con citación por el Tribunal; no obstante, cabe tener presente para restarles mérito probatorio, que ellos son privados y emanan de terceros al juicio, aparte de que se refieren en forma global a la luz consumida en la casa de calle Cruz Nº 1927 la que asciende a un valor de Eº 11,49 para junio de 1961 y de Eº 14,24 para mayo del mismo año;

11º) Que, de lo expuesto, emana que se ha cobrado y percibido rentas excesivas, prohibidas por la ley, tal como se dijo en el considerando 3º, razones por las cuales debe darse lugar a la demanda de fs. 12, en todas sus partes, debiéndose tener presente que el citado artículo 9º obliga al Tribunal a condenar al demandado a una multa cuyo monto fluctúa entre una a seis veces el valor de la parte de renta indebidamente cobrada.

Por estos fundamentos y de conformidad con lo establecido en los artículos 1915 del Código Civil, 1º, 5º, 9º, 13 de la Ley Nº 11.622; 144, 170, 680 y 687 del Código de Procedimiento Civil, se declara que ha lugar a la demanda de fs. 12 y se regula en Eº 1,19 la renta pactada a partir de Enero de 1960, debiendo el demandado restituir las diferencias pagadas que resulten aritméticamente, con intereses corrientes; se condena a la misma parte a cuarenta y siete escudos cuarenta y tres centésimos (Eº 47,43) de multa en beneficio de la Corporación de la Vivienda, multa que se enterará con el aumento previsto en el artículo 4º de la Ley Nº 8.737, con costas.

Anótese y comuníquese en lo pertinente a la referida Corporación.

Pronunciada por el señor Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras, don Luis Rodríguez Salvo.— Carlos Luengo, Secretario.

FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA

Concepción, veinte de noviembre de mil novecientos sesenta y uno.

Vistos: Reproduciendo la parte expositiva de la sentencia en alzada; sus citas legales, menos la de los artículos 680 y 687 del Código de Procedimiento Civil; el fundamento primero y el segundo, del cual se elimina,

no obstante, la frase "en términos generales"; eliminando los restantes motivos; y teniendo en su lugar presente:

1º) Que la Ley Nº 11.622 (artículo 9º), junto con establecer la irrenunciabilidad de los derechos que ella confiere a los arrendatarios y subarrendatarios, sanciona con la nulidad absoluta todo pacto enderezado a obtener por los arrendadores mayor renta que la que se permite estipular en los contratos de arrendamiento de habitaciones, locales comerciales o industriales, oficinas y predios urbanos en general;

2º) Que el artículo 18 de la citada ley, conformándose por lo demás al sistema del Código Civil, principalmente en sus artículos 1567, Nº 8, 1683, 1687 y 1683, en cuanto la nulidad produce sus efectos previa declaración judicial de la misma, autoriza al arrendatario para solicitar la nulidad del pacto que establezca renta o precio superior al máximo legal y para reclamar la devolución de cualquiera cantidad de dinero que constituya pago excesivo de renta o precio, de donde resulta que la determinación de la renta que legítimamente debe pagar el arrendatario al arrendador y a la restitución de lo pagado por aquél al último, más allá de lo permitido por la ley, es la consecuencia de pedirse en la demanda, como objeto de la acción, la nulidad absoluta de tales pactos;

3º) Que de cuanto se ha expuesto se llega a la conclusión de que no es procedente, en el mecanismo jurídico establecido por la Ley Nº 11.622, pedir derechamente la restitución de las sumas pagadas por sobre el máximo legal como precio del contrato de arrendamiento sino que es forzoso solicitar, como objeto de la acción, la nulidad absoluta de tales pactos, no bastando hacer valer, como causa de pedir de la acción, que el contrato es nulo en esa parte;

4º) Que, en consecuencia, la sola circunstancia de que el arrendatario pudiere acreditar en el juicio haber pagado en el hecho una renta excesiva, y por tanto ilegal, a su arrendador, sin que el actor inste por la nulidad absoluta del pacto respectivo, ni pueda ella ser declarada de oficio, por no aparecer de manifiesto en el acto o contrato (artículo 1683 del Código Civil), no habilita al Tribunal de la causa para obligar al arrendador al reembolso de lo que en exceso ha percibido por este concepto, ni para regular, además, la renta que legítimamente pueda cobrar y percibir el arrendador del arrendatario;

5º) Que al aceptar la sentencia en alzada la demanda de fs. 12, o sea, al declarar que el arrendador debe restituir la renta que haya percibido más allá de lo que la ley citada permite estipular, no ha aplicado en su debido alcance las pres-

REGULACION DE RENTAS

113

cripciones legales sumariamente reseñadas no obstante que haya podido dar como acreditado el hecho de que el actor ha pagado al arrendador un precio superior al legal por el arrendamiento que lo une con éste;

6º) Que conviene tener presente, además, que los documentos acompañados a fs. 2 a 10 inclusive, que son instrumentos privados y que se sostiene emanan del demandado, carecen de valor probatorio en el ámbito de este juicio, pues no se compulsaron a los autos en la forma que lo determina el artículo 346, Nº 3 del Código de Procedimiento Civil, es decir, no se agregaron con el conocimiento que en dicha disposición se exige, ni bajo el apercibimiento ahí señalado, única manera de que los referidos instrumentos tengan valor probatorio contra la parte respecto de la cual se hacen valer. En efecto, el actor los acompañó, como consta del primer otrosí del escrito de fs. 12, **con citación**, y el Tribunal a-quo se limitó a tenerlos "por acompañados" (fs. 13), sin apercibir, aunque se estimara procedente la **citación**, a la parte demandada con el reconocimiento tácito de los instrumentos si nada exponía dentro del plazo correspondiente;

7º) Que el instrumento público de fs. 11 se limitó el tribunal a tenerlo "por acompañado", en la recordada resolución de fs. 13, sin la citación ordenada por la ley de la parte contra quien se hizo valer, por lo que no corres-

ponde al tribunal pronunciarse sobre la eficacia probatoria del referido documento;

8º) Que debe concluirse que, en todo caso, el actor no ha acreditado los extremos de su acción, esto es, que se haya pactado una renta superior a la legal y que haya dado cumplimiento a tal convenio; extremos que debió probar, como requisito indispensable, en el mejor de los casos, para que la demanda sea procedente;

9º) Que los documentos de fs. 14 y 15, acompañados por la parte demandada, adolecen, igualmente del defecto procesal de no haberse agregado con citación, desde que emanan de un tercero extraño al proceso, por lo que no es procedente considerarlos en este juicio. En todo caso, nada agregan para resolver la contienda entre las partes, atendido lo expuesto en los fundamentos precedentes.

Por estas consideraciones y teniendo presente, además, lo prescrito en el artículo 145 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de veintinueve de julio del año en curso, escrita a fs. 24 y siguientes, y se resuelve: que no ha lugar a la demanda de fs. 12, sin costas, por haber tenido el actor motivos plausibles para litigar.

Se recomienda al juez de primera instancia que al dar cumplimiento al artículo 767 del Código de Procedimiento Civil,

o sea, al fijar la cuantía del negocio para los efectos de ese precepto, como ocurre en este caso, tenga en cuenta lo prevenido en el inciso final de dicho artículo.

Anótese y devuélvase.

Reemplácese el papel antes de notificar.

Redacción del abogado integrante Ramón Domínguez Benavente.

Pronunciado por los señores Ministros titulares señores Raúl de Goyeneche, Guillermo Novoa Justrow y el señor abogado integrante, don Ramón Domínguez Benavente. — Luis Silva Fuentes, Secretario.