Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 11. Nulidad de pacto sobre rentas de arrendamiento y restitución de rentas pagadas en exceso (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº137, año XXXIV (Jul-Sep, 1966)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXIV — JULIO - SEPTIEMBRE DE 1966 — Nº 137

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
EMILIO RIOSECO ENRIQUEZ
JUAN BIANCHI BIANCHI
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES
JORGE ACUÑA ESTAI

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA CONCEPCION — (CHILE)

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 11. Nulidad de pacto sobre rentas de arrendamiento y restitución de rentas pagadas en exceso (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº137, año XXXIV (Jul-Sep, 1966)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

ALAMIRO SUAZO VERA
CON JUAN ERNESTO ROCHA SUAZO
NULIDAD DE PACTO SOBRE RENTAS DE ARRENDAMIENTO Y RESTITUCION DE RENTAS PAGADAS EN EXCESO.

Apelación de la sentencia definitiva.

AFORISMO "IURA NOVIT CURIA" — TRIBUNALES DE LA INSTANCIA — ACCION DEDUCIDA — DEMANDA — PROCEDENCIA DE LA ACCION DEDUCIDA — EXCEPCIONES OPUESTAS A LA DEMANDA — FALTA DE EXCEPCIONES A LA DEMANDA — FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEMANDA — EFECTIVIDAD DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA ACCION DEDUCIDA — LEYES SOBRE ARRENDAMIENTOS — RENTAS DE ARRENDAMIENTO — ALZAS DE LAS RENTAS DE ARRENDAMIENTO — LEY Nº 15.419 DE 18 DE DICIEMBRE DE 1963 — RENTAS LEGALMENTE VIGENTES — LEY Nº 15.575 DE 15 DE MAYO DE 1964.

DOCTRINA.—Conforme al aforismo "iura novit curia" —el juez conoce el Derecho—, es misión primordial de los tribunales de la instancia determinar si es o no procedente la acción deducida, y, en consecuencia, aun cuando ello no haya sido materia de una excepción, corresponde a los jueces establecer si son o no efectivos los fundamentos de derecho en que se apoya la demanda.

La Ley Nº 15.419, de 18 de Diciembre de 1963, dispuso que durante el período comprendido entre el 1º de Abril de 1963 y el 31 de Marzo de 1964, las rentas de arrendamiento sólo podrían ser alzadas hasta en un diez por ciento sobre la renta legalmente vigente al 31 de Marzo de 1963.

De la ley precedentemente citada resulta que el ordenamiento jurídico vigente en materia

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 11. Nulidad de pacto sobre rentas de arrendamiento y restitución de rentas pagadas en exceso (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº137, año XXXIV (Jul-Sep, 1966)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

de alzas de las rentas de arrendamiento por el año 1964, —agregado a lo que posteriormente estableció la Ley Nº 15.575, de fecha 15 de Mayo de este mismo año—, permitió alzar las rentas "legalmente vigentes" en un diez por ciento de las que se cobraban y percibían con anterioridad.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, veintisiete de Septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.

Vistos:

Reproduciendo lo expositivo de la sentencia de veintiocho de Junio de mil novecientos sesenta y cinco, que se lee a fojas 28; sus motivos 1º y 3º; eliminando los restantes fundamentos y citas legales; y teniendo en su lugar presente:

1º) Que por jurisprudencia firmemente establecida y conforme al aforismo "iura novit curia" (el juez conoce el Derecho), es misión primordial de los tribunales de la instancia determinar si es o no procedente la acción deducida y, en consecuencia, aun cuando ello no haya sido materia de una excepción, corresponde a los jueces establecer si son o no efectivos los fundamentos de derecho en que se apoya la demanda ("Revista de Derecho y Jurisprudencia", Tomo 61, Sección 1ª, página 125, considerando 1º);

2º) Que conforme a estos postulados conviene analizar los fundamentos de la demanda contenida en la presentación de fojas 14, mediante la cual don Alamiro Suazo Vera, poniendo en movimiento la facultad que le acuerda el artículo 9º de la Ley Nº 11.622, solicita la nulidad absoluta del pacto en virtud del cual se encuentra obligado a favor de don Juan Ernesto Rocha Suazo a pagarle la suma de E° 85, por concepto de renta mensual de arrendamiento del inmueble del dominio de este último y por el año 1964; que se le restituya lo pagado en exceso, sobre E° 33,33 que mensualmente debería solucionar por tal concepto; que la restitución de lo pagado más allá de lo que legalmente le corresponde venga con los intereses del caso; que se le imponga multa al demandado; y, en fin,

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 11. Nulidad de pacto sobre rentas de arrendamiento y restitución de rentas pagadas en exceso (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº137, año XXXIV (Jul-Sep, 1966)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

que se le condene a las costas de la causa;

3º) Que los fundamentos de la demanda pretende acreditarlos el actor con los instrumentos de fojas 1 a 10 inclusive, que emanan del demandado, de los que se desprende que el arrendador otorgó recibos a aquél por las mensualidades de Enero a Septiembre, inclusive, y Noviembre de 1964, a razón de E° 85. Además, con el mérito del proceso seguido entre los actuales contendientes Rol Nº 2860, del ingreso del Juzgado de Menor Cuantía de Talcahuano, en el que rola a fojas 13 el recibo por el mes de Diciembre del año citado, por un monto de E° 85;

4º) Que tales instrumentos, emanados del señor Rocha Suazo, no objetados por éste, acreditan suficientemente que la renta cobrada y percibida por el demandado por cada período de pago del año 1964 fue de E° 85;

5º) Que a fojas 11 se encuentra un certificado de Impuestos Internos, en que se certifica que la renta legal por cada mensualidad del año 1964 y respecto del inmueble en que habita el actor no puede exceder de E° 33,33, atendido el avalúo del predio en cuestión;

6º) Que, como se dijo, el tribunal no puede hacer abstracción de los elementos de juicio que el proceso suministra, por lo que, no obstante lo dicho en los motivos anteriores, es del caso considerar que el demandante, a fojas 12 y 13, junto con la demanda, acompañó un instrumento privado de 11 de Noviembre de 1963, suscrito por el demandado y don Walter Rojas, anterior dueño y arrendador del inmueble que habita el actor —documento que también suscriben el señor Suazo Vera y su consorte—, en que se lee: "en la actualidad la propiedad se encuentra ocupada por el señor Alamiro Suazo Vera y señora María Victoria Contreras, con un canon de arrendamiento de setenta y cinco escudos mensuales";

7º) Que el actor, al acompañar ese instrumento para justificar su acción, aceptó y acepta su contenido, desde que también lo suscribió, de lo que resulta que ya en Noviembre de 1963 era arrendatario del in-

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 11. Nulidad de pacto sobre rentas de arrendamiento y restitución de rentas pagadas en exceso (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº137, año XXXIV (Jul-Sep, 1966)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

mueble, actualmente del dominio del demandado; que pagaba la renta de E° 75 por cada mensualidad; y que aceptó como su arrendador para el futuro al demandado, como que al final del instrumento, apartado N° 6, se indica la fecha en que el señor Suazo Vera deberá restituir el inmueble, época que más adelante fué prorrogada, según se lee al final;

8°) Que en la demanda, como se ha expresado, se impugna de nulidad absoluta el pacto correspondiente a la renta mensual de E° 85 y por el año 1964, pues pretende el actor que sólo le corresponde solucionar una renta de E° 33,33, al tenor de lo que reza el instrumento de fojas 11, de que se ha hecho mérito en el motivo N° 5° de este fallo;

9°) Que el demandado, por su parte, sostiene que cobra y percibe lo que legalmente corresponde, atentas las leyes que cita en la contestación de la demanda, tal cual consta en el acta labrada con la actuación de fojas 17;

10°) Que la Ley N° 15.419 de 18 de Diciembre de 1963 estableció que durante el período comprendido entre el 1° de Abril de 1963 y el 31 de Marzo de 1964, las rentas de arrendamiento sólo podrán ser alzadas hasta en un 10 por ciento sobre la renta legalmente vigente al 31 de Marzo de 1963;

11°) Que de la ley preanotada resulta que el ordenamiento jurídico vigente en esta materia y por el año 1964, agregado a lo que estableció posteriormente la Ley N° 15.575, permitió alzar las rentas "legalmente vigentes" en un 10 por ciento de las que se cobraban y percibían con anterioridad;

12°) Que si en Noviembre de 1963, con anterioridad a la Ley N° 15.419, el actor pagaba, como se ha dicho arriba, E° 75 por cada mensualidad, el demandado pudo imponerle para el año 1964 un aumento del 10 por ciento, lo que da por resultado una renta para cada período de pago de E° 82,50, que es la renta "legalmente vigente" para el referido año 1964;

13°) Que no se cuidó el actor de allegar antecedentes para determinar la renta legalmente vigente para el año 1963, que

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 11. Nulidad de pacto sobre rentas de arrendamiento y restitución de rentas pagadas en exceso (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº137, año XXXIV (Jul-Sep, 1966)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

pudiera demostrar que la suma de E° 75 que pagaba en ese año por cada mensualidad excediera de lo que la ley autoriza, caso en el cual este tribunal habría estado en situación de arribar a otra conclusión distinta de la ya señalada; pero sin esa probanza no procede sino aumentar la renta de 1963 en un 10 por ciento, como se ha hecho; y,

14º) Que de cuanto se viene diciendo resulta que el exceso cobrado por el demandado al actor por cada mensualidad de 1964 es de E° 2,50, en cuya parte debe ser acogida la demanda y no, como se pretende, en la suma de E° 51,67 por cada período de pago.

Por estas consideraciones, se confirma la resolución apelada de 28 de Junio de 1965, con declaración de que la nulidad absoluta del pacto de arrendamiento celebrado entre los contendientes queda limitada a lo que exceda de E° 82,50 por cada mensualidad del año 1964, debiendo el demandado restituir, por tanto, al actor, en la forma y oportunidad que se indica en el fallo en alzada, la suma de E° 30. La multa que se impone por ese fallo a beneficio de la institución que en él se señala y de cargo del demandado es de E° 3 y no de E° 100.

No se impone al demandado las costas del recurso, por haber tenido motivos plausibles para interponerlo.

Anótese y devuélvase, conjuntamente con el expediente agregado.

Reemplácese el impuesto antes de notificar.

Redacción del abogado integrante señor Domínguez Benavente.

Enrique Broghamer A. — Tomás Chávez Ch. — Ramón Domínguez B.

Dictada por los señores Ministros titulares de la Ilustrísima Corte, don Enrique Broghamer Albornoz y don Tomás Chávez Chávez, y Abogado integrante, don Ramón Domínguez Benavente. — Ana Espinosa Daroch, Secretaria.