Artículo: Corte Suprema. 9. Nulidad de pacto de rentas de arrendamiento (Recurso de casación en la forma) (Casación de oficio)
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
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 XXXVI — ENERO - MARZO DE 1968 — Nº 143

DIRECTOR: **ORLANDO TAPIA SUAREZ**

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
RENE VERGARA VERGARA
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES
JORGE ACUÑA ESTAI

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION

Artículo: Corte Suprema. 9. Nulidad de pacto de rentas de arrendamiento (Recurso de casación en la forma) (Casación de oficio)
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Jurisprudencia

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

MANUEL VIVANCO RIVERA

CON DIONISIO MONTENEGRO GRIJALBA

NULIDAD DE PACTO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO

Recurso de casación en la forma (Casación de oficio).

ARRENDAMIENTO — LEY Nº 11.622 SOBRE ARRENDAMIENTOS — RENTAS DE ARRENDAMIENTO — MONTO DE LAS RENTAS DE ARRENDAMIENTO — PACTO SOBRE RENTAS — RENTA MAXIMA LEGAL — RENTAS EXCESIVAS — SERVICIOS ESPECIALES — GASTOS COMUNES — RECARGO POR AUMENTO DE CONTRIBUCIONES SOBRE BIENES RAICES — DEVOLUCION DE RENTAS PAGADAS EN EXCESO — SENTENCIA — CONSIDERANDOS DE LA SENTENCIA — CONSIDERACIONES DE HECHO Y DE DERECHO — FALTA DE CONSIDERACIONES DE LA SENTENCIA — AUSENCIA DE FUNDAMENTOS DEL FALLO — VICIO DE CASACION — CAUSALES DE CASACION — VICIO DE CASACION EN LA FORMA — RECURSO DE CASACION — CASACION DE OFICIO — CASACION DE FORMA DE OFICIO — INVALIDACION DE OFICIO DE LA SENTENCIA.

DOCTRINA.— La Ley Nº 11.622, en su artículo 3º, dispone que no se comprende en las limitaciones de rentas el precio de los servicios especiales, el que deberá estipularse independientemente, y si consta de autos que lo reclamado por el demandante es la restitución de las rentas excesivas —que es, por lo demás, lo único que la ley autoriza devolver cuando los arrendadores se exceden de los máximos legales— resulta evidente que no han podido restituirse al actor otros valores que los que representan dichos excesos.

En consecuencia, incurre en el vicio de casación en la forma contemplado en el Nº 5º del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 170 del mismo cuerpo de leyes —lo que faculta al Tribunal de Casación para invalidarla de oficio—, la sentencia que no contiene las consi-

Artículo: Corte Suprema. 9. Nulidad de pacto de rentas de arrendamiento (Recurso de casación en la forma) (Casación de oficio)
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Jurisprudencia

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

deraciones de hecho y de derecho necesarias para comprender también la restitución del precio de los gastos comunes o servicios especiales, o para deducirlo —como lo hizo respecto de las mayores contribuciones—, si los propios documentos que sirvieron de fundamento al fallo y a que se refiere uno de los considerandos de primera instancia, reproducido por el de segunda, dan constancia de que, en las diferencias reclamadas, el actor ha considerado el precio de tales gastos comunes o especiales.

Sentencia de la Excelentísima Corte Suprema

Santiago, 19 de Enero de 1967.—

Vistos:

Don Dionisio Montenegro Grijalba ha formalizado recursos de casación en la forma y en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de dos de Mayo del año pasado.

El recurso de casación en la forma se funda en la causal 5ª del artículo 768 en relación con los N.os 4º y 5º del artículo 170, ambos del Código de Procedimiento Civil, por carecer el fallo de las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento y carecer también de la enunciación de las leyes o de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia la sentencia.

El recurso de fondo se presenta con dos motivos de nulidad: el primero tendría dos grupos de infracciones de leyes: a) los artículos 1698 y 1709 del Código Civil; y b) el artículo 17 de la Ley Nº 12.861, el artículo 212 de la Ley Nº 13.305 y el artículo 1º de la Ley Nº 13 mil 934. El segundo motivo se refiere al quebrantamiento del artículo 20 de la Ley Nº 15.564 y también al de los artículos 52 y 53 del Código Civil.

Se trajeron los autos en relación.

No se oyó a los abogados por no haberse presentado ninguno a alegar el día de la vista.

Considerando:

1º) Que por la demanda de fojas 1 don Manuel Vivanco Rivera ha solicitado del demandado don Dionisio Montenegro Grijalba la restitución de la cantidad de E° 1.431,77 por exceso de rentas sobre el máximo legal, durante un período

Artículo: Corte Suprema. 9. Nulidad de pacto de rentas de arrendamiento (Recurso de casación en la forma) (Casación de oficio)
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Jurisprudencia

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

de dos años, más los intereses respectivos;

2º) Que por la sentencia de primera instancia se acogió la demanda en todas sus partes, pero la Corte de Apelaciones de Valparaíso aceptó la excepción de prescripción respecto de las rentas excesivas que se hubieran pagado con anterioridad al 2 de Enero de 1963, esto es, por el mes de Diciembre de 1962; la revocó en cuanto a la condenación en costas y la confirmó en lo demás, con declaración de que sólo se ordena restituir la suma de E° 1.392,30 con deducción del recargo a que tenía derecho el arrendador por las mayores contribuciones que afectaron al inmueble;

3º) Que las diferencias reclamadas en la demanda de fojas 1, entre la renta máxima legal y lo pagado efectivamente, son las que van de E° 48,83 a E° 100, por cada uno de los meses de Enero a Marzo de 1963; de E° 53,71 a E° 100, por los meses de Abril a Diciembre inclusive de 1963 y de E° 53,71 a E° 120 de Enero a Diciembre de 1964, excluyéndose la suma de E° 39,47 declarada prescrita, con lo que se llega a la cantidad de E° 1.392,30 ordenada restituir por la sentencia recurrida, con deducción de las mayores contribuciones;

4º) Que este mismo fallo establece, para determinar que el demandado tenía derecho a recargar el máximo legal con las mayores contribuciones que afectaban al inmueble, que se trata de un derecho que no tiene la naturaleza de una excepción;

5º) Que la Ley 11.622 en su artículo 3º dispone que no se comprende en las limitaciones de rentas el precio de los servicios especiales, el que deberá estipularse independientemente, y siendo, como se dijo, que lo reclamado por el demandante es la restitución de las rentas excesivas, que es, por lo demás, lo único que la ley autoriza devolver cuando los arrendadores se exceden de los máximos legales, es evidente que no han podido restituirse al demandante otros valores que los que representan dichos excesos. Sin embargo, los propios documentos que sirvieron de fundamento al fallo y a que se refiere el considerando 5º de primera instancia reproducido por el de segunda, dan constancia de que en las diferencias re-

Artículo: Corte Suprema. 9. Nulidad de pacto de rentas de arrendamiento (Recurso de casación en la forma) (Casación de oficio)
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Jurisprudencia

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

clamadas, el actor ha considerado el precio de los gastos comunes o servicios especiales. A este respecto la sentencia recurrida ha debido hacer las consideraciones de hecho y de derecho necesarias para comprender también la restitución de este precio, o para deducirlo, como lo hizo respecto de las mayores contribuciones, omisión que la hace incurrir en el vicio contemplado en el Nº 5º del artículo 768, en relación con el Nº 4º del artículo 170, ambos del Código de Procedimiento Civil.

Por estas consideraciones y visto, además, lo que establecen los artículos 764, 766, 776, 786 y 809 del Código de Procedimiento Civil, se invalida de oficio la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de 2 de Mayo de 1966, escrita a fojas 66 y se repone el proceso al estado de dictarse un nuevo fallo por el tribunal no inhabilitado que corresponda.

Devuélvase al recurrente la cantidad de E° 20 consignada en la boleta Nº 6048 de la Tesorería de Valparaíso que corre a fojas 69.

Redacción del abogado integrante don Julio Fabres Eastman.

Eduardo Varas V. — José M. Eyzaguirre E. — Ricardo Martin D. — Leopoldo Ortega N. — Osvaldo Vial V. — Julio Fabres E.

Dictada por los Ministros titulares de la Excelentísima Corte, señores Eduardo Varas Videla, José M. Eyzaguirre Echeverría, Víctor Ortiz Castro y Ricardo Martin Díaz, y Abogados integrantes, señores Leopoldo Ortega Noriega, Osvaldo Vial Vial y Julio Fabres Eastman.

No firma el Ministro señor Ortiz Castro, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar ausente con licencia. — Alfredo Bascuñán Puga, Secretario subrogante.