

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
ESCUELA DE DERECHO
CHILE

REVISTA DE DERECHO

AÑO XL — Nº 160

SEPTIEMBRE - DICIEMBRE DE 1973

Director: HUMBERTO TORRES RAMIREZ
Subdirector: LUIS HERRERA REYES
Secretario: MARCELO FERREIRA BIZAMA

Consejo Consultivo:

JORGE ACUÑA ESTAI	MARIO ROJAS RODRIGUEZ
SERGIO GALAZ ULLOA	BERNARDO GESCHE MULLE
ARTURO PARADA KREFT	HECTOR RONCAGLIOLO DOSQUE
ELIZABETH EMILFORK SOTO	

SITUACION DEL SUBARRENDATARIO EN LA NUEVA LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

JULIO E. SALAS VIVALDI

Departamento de Derecho Procesal

En el Diario Oficial del 17 de enero de 1972 se publicó la Ley N° 17.600 que introdujo diversas modificaciones a la Ley N° 11.622, de 25 de septiembre de 1954, sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, cualquiera que sea su destino y de los edificios que fuera de población se ocupen normalmente como viviendas y no se empleen en menesteres campestres.

La indicada Ley N° 17.600 otorga una serie de derechos a los subarrendatarios de esos bienes, que complementan y perfeccionan los que ya les concedía la Ley N° 11.622 y en escasa medida el Código Civil.

Nos proponemos, en términos muy generales, analizar los principales derechos que la nueva legislación concede a estas personas, cumpliendo así con la labor de difusión propia del quehacer universitario. El trabajo no tiene otro objeto que abordar el estudio de estos derechos ordenadamente, pues las leyes citadas los contienen esparcidos en sus textos sin una relación armónica.

1º) **Facultad del arrendatario para subarrendar.** Recordemos que el artículo 1.946 del Código Civil dispone que el arrendatario no puede subarrendar el bien material del contrato, a menos que se le haya concedido expresamente esa facultad. De esta manera, entonces, en principio, carece de este derecho, el que sólo podrá ejercer si media autorización del arrendador, la que debe manifestarse en forma expresa.

Por tal razón, los Tribunales de Justicia han declarado reiteradamente que el arrendador tiene derecho de solicitar la terminación del contrato si el arrendatario, no contando con su permiso, procede a subarrendar el bien arrendado.

La Ley N° 11.622, con las modificaciones introducidas por la Ley N° 17.600, atenuó la situación descrita, al prescribir en el actual artículo 40, que si injustificadamente el arrendador de habitaciones prohibiese al arrendatario en términos generales subarrendar la propiedad, o negase su consentimiento ante un caso particular, éste podrá reclamar de tales actitudes a los tribuna-

les de justicia, los que resolverán en conciencia. La tramitación del juicio pertinente se someterá a las normas del procedimiento sumario, puesto que, no señalando el legislador uno determinado, se aplica la regla supletoria contenida en el artículo 13, que dispone que todas las cuestiones relacionadas con arriendos y subarriendos regidos por la Ley 11.622, que no tuvieran una sustanciación prefijada en ella o en el Código de Procedimiento Civil, se regirán por el referido procedimiento.

Cabe advertir que el reclamo sólo puede formularse por el arrendatario de habitaciones, teniendo plena aplicación el art. 1.946 del Código Civil respecto de inmuebles urbanos destinados a otros fines, como por ejemplo, a locales comerciales, industriales, oficinas, etc.

En resumen, el arrendatario de habitaciones puede subarrendar si cuenta con autorización expresa del arrendador o de los tribunales de justicia, si ella es negada injustificadamente. Quien arrienda otro tipo de predios urbanos sólo podrá hacerlo con el permiso del primero.

Por último, es necesario advertir que el subarrendatario debe usar o gozar de la cosa en los términos estipulados entre el arrendatario directo y el arrendador.

2º) Renta máxima legal que es permitida cobrar al subarrendatario. Antes de tratar esta materia, es menester tener presente que respecto del arrendatario, por disposición del art. 1º de la Ley 11.622, la renta anual máxima de bienes raíces urbanos, cualquiera que sea su destino, y de los edificios que, estando situados fuera del radio urbano se destinen normalmente a viviendas, no podrá exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. Si se modificare el avalúo, como ocurre ordinariamente cada año, se podrá ajustar la renta en la misma proporción en que hubiere éste variado.

Es frecuente que se incluyan muebles en el arrendamiento, circunstancia que el legislador tomó en consideración para reglamentar la renta máxima legal.

En efecto, dispone el art. 2º de la Ley que si la renta máxima legal, calculada en la forma señalada, resulta inferior al monto de un sueldo vital mensual escala A, del respectivo departamento, no es permitido al arrendador alzar dicha renta por el hecho de incluirse muebles en el contrato.

Por el contrario, en el caso de que la renta máxima legal sea superior a la indicada precedentemente, el precio del arrendamiento de los muebles incluidos no podrá exceder de un 30% de esa renta máxima.

Analicemos ahora el problema en relación con el subarrendatario. Lo soluciona el actual art. 4º que distingue dos situaciones:

a) El subarrendador sólo subarrienda parte del inmueble, en cuyo caso le es permitido cobrar una renta proporcional a esa parte, aumentada hasta un 10% sobre los montos máximos legales ya señalados; y

b) El subarriendo comprende toda la propiedad, evento en el que le está prohibido al arrendatario cobrar recargo alguno, debiendo atenerse simplemente al 11% del avalúo, más el incremento que corresponda por los muebles incluidos en el contrato, que no puede exceder del 30%, si esa renta es superior al monto de un sueldo vital mensual.

3º) **Determinación de la renta legal máxima.** El subarrendatario, y esto vale también para el arrendatario en sus relaciones con el arrendador, que estime ilegal la renta de arrendamiento que se le cobra o paga, puede recurrir al Servicio de Impuestos Internos con el objeto de que se le otorgue certificado en que conste el monto de esa renta, lo que no presenta mayores dificultades, pues tal Servicio, de oficio, debe establecerla en el rol general de Avalúos y hacerla constar en los recibos de contribuciones, según lo dispone el art. 5º de la Ley 11.622.

La determinación de Impuestos Internos que adoleciere de errores numéricos o de cálculo, podrá ser corregida por el mismo Servicio y excepcionalmente por la Justicia Ordinaria, siempre que se hubiere suscitado litigio entre las partes y en él tuviere importancia fijar la renta de arrendamiento.

La operación anterior es más compleja respecto de los inmuebles que tienen un solo avalúo y se arriendan o subarriendan por partes o sectores, como departamentos, piezas, locales comerciales, etc.

En estos casos la renta debe calcularse separada y proporcionalmente para cada sector arrendado o subarrendado en relación con la renta máxima legal de la totalidad del inmueble.

Si no hubiere acuerdo entre las partes acerca de esta renta proporcional, será fijada por el Servicio de Impuestos Internos, la que podrá reclamarse en el plazo de 10 días hábiles ante ese Servicio. De la resolución que recaiga en la reclamación podrá apelarse ante los Tribunales de Justicia dentro del plazo de 5 días hábiles. Será juez competente para conocer de este recurso el que le habría correspondido conocer del juicio de desahucio respectivo y si hubiere más de uno de igual jerarquía en el lugar, el que estuviere de turno. La tramitación es la incidental, en única instancia.

5º) **Sancción por cobro excesivo de rentas de arrendamiento.** El art. 9º de la Ley 11.622 prescribe que si se pactaren rentas superiores a las permitidas se producen los siguientes efectos:

a) La obligación del subarrendatario, lo que también se aplica al arrendatario frente al arrendador, de pagar tales rentas es absolutamente nula en la parte que ellas excedan a los máximos legales. Esto significa que carece de eficacia el acuerdo celebrado entre los contratantes fijando la renta, en lo que sobrepasa el límite legal y por tanto el subarrendatario queda liberado de pagar el exceso;

b) Los subarrendadores deben restituir con intereses corrientes el exceso cobrado, comprendiéndose en la devolución los valores que directa o indirectamente signifiquen aumentar la renta más allá de los límites legales, como, por ejemplo, derechos de llaves, aparentes gastos comunes, etc.

Los dos efectos señalados deben ser declarados judicialmente y prescriben en dos años contados desde la fecha del pago del respectivo período de renta; y

c) Los infractores deben ser condenados a pagar una multa de una a seis veces el valor de la parte de renta indebidamente cobrada. Esta sanción, estimamos, debe ser impuesta en primera instancia por la Dirección de Industria y Comercio (Dirinco), atento lo dispuesto en el actual artículo 34 de la Ley 11.622 y de ella podrá apelarse, como quedó consignado en el debate parlamentario que suscitó el proyecto de la Ley N° 17.600, ante el Tribunal de Comercio establecido en la Ley 17.066.

6º) **Rentas anticipadas y garantías.** No puede exigirse al subarrendatario el pago anticipado de más de un mes de renta. Todo acuerdo en contrario, según el art. 20 de la Ley 11.622, adolece de nulidad absoluta y hará incurrir al subarrendador en una multa de una a cinco rentas mensuales. Naturalmente que deberá, además, devolver los excesos percibidos como efecto de la nulidad anotada.

En cuanto a las garantías que se acostumbra a exigir al arrendatario o subarrendatario, debe tenerse presente que hasta el 17 de enero de 1972, fecha de publicación de la Ley 17.600, regía la obligación de otorgarse con las modalidades establecidas en las leyes Nos. 15.228, 16.392 y 17.332.

La indicada Ley 17.600 innovó sobre el particular respecto de los contratos celebrados desde la fecha señalada, puesto que no permite el otorgamiento de garantía alguna en aquéllos que inciden en bienes cuya renta mensual no exceda de dos sueldos vitales y es facultativo para el arrendador o subarrendador exigirla en los demás casos, no pudiendo exceder de una suma equivalente a la renta de un período mensual en las habitaciones y de cuatro meses respecto de otros inmuebles urbanos.

La garantía, cuando proceda, se deposita por el arrendatario o subarrendatario en el Banco del Estado, en cuotas de

ahorro para la vivienda a nombre del arrendador o subarrendador y sólo éstos pueden retirarla en dinero efectivo al término del contrato.

7º) **Intervención en juicio del subarrendatario.** Puede verse enfrentado a dos tipos de procesos judiciales. En el primero tendrá derechamente la calidad de parte directa y ocurrirá cuando sea demandado por el subarrendador, como sucede en los juicios de desahucio, de restitución de la cosa arrendada, de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, etc.

En estos juicios el subarrendatario podrá hacer uso de las defensas propias de los demandados y será debidamente notificado de todas las actuaciones que se verifiquen. Así, por ejemplo, si se trata de juicios de desahucio o restitución del inmueble que subarrienda, podrá sostener que el demandante, es decir el subarrendador, carece de motivos plausibles para desahuciar, que la renta sobrepasa el máximo legal y que deben serle restituidos los excesos pagados, que tiene derecho a determinados plazos antes de restituir la cosa arrendada, etc.

Digamos, de paso, que los plazos de restitución aludidos fueron aumentados considerablemente por la Ley 17.600, en relación con los estipulados en la Ley 11.622. En general, por mandato del art. 12, tienen una extensión de un año, si se trata de habitaciones y de dos años en los demás casos, como hoteles, residenciales, oficinas, teatros, locales comerciales e industriales, etc. Se computan desde la notificación de la demanda.

El plazo de un año para las habitaciones se aumentará en un mes por cada año completo que el subarrendatario hubiere ocupado la propiedad, hasta un máximo de dos años.

Además, destínese el inmueble a habitación o a otros fines, como por ejemplo, oficinas, locales comerciales, etc., si el subarrendatario lo hubiere ocupado en esa calidad por más de seis años, los plazos de uno o dos años indicados, se aumentarán en dos meses por cada año de exceso, hasta un máximo de cinco años.

Tales plazos pueden ser reducidos por el juez si concurren determinadas circunstancias que la Ley 11.622 establece, siendo la más notable la contenida en el actual art. 35, en el sentido de que se disminuirán a la mitad cuando el subarrendador requiera el inmueble para ocuparlo como habitación suya, de su cónyuge, de sus hijos o de sus padres, y fuere el único destinado a habitación de que sea propietario en la ciudad de que se trate.

El segundo tipo de juicio cuyo resultado interesa al subarrendatario es aquél que se suscita entre el arrendador del inmueble, que generalmente es su propietario, y el arrendatario, que, a su vez, lo subarrienda al subarrendatario, careciendo éste, naturalmente, del carácter de parte directa en el proceso, condición que sólo tendría como demandado del subarrendador si éste accionara en su contra en forma independiente.

Antes de la Ley 17.600, el subarrendatario ignoraba en la mayoría de los casos, la promoción de estos juicios pues, como hemos dicho, no era parte en ellos y sólo tenía conocimiento tardío de su existencia cuando se decretaba el lanzamiento del arrendatario, que también le afectaba, especialmente cuando el subarrendamiento no había sido autorizado por el arrendador.

La ley indicada repara esta situación. En efecto, en primer lugar dispone en un nuevo agregado después del N° 12 de la Ley 11.622 que en los juicios de desahucio, de restitución y de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas seguidos entre el arrendador y el arrendatario directo, éste debe expresar bajo juramento, al practicarse la notificación de la demanda, si existen subarrendatarios en el inmueble. La declaración falsa constituye delito y se sanciona con la pena asignada al falso testimonio en el art. 210 del Código Penal.

En el caso de existir tales subarrendatarios o cuando la notificación de la demanda no fue hecha en forma personal al arrendatario demandado, el Tribunal debe oficiar a Dirinco para que investigue la posible existencia de aquéllos e informe sobre el particular, si los hay y ponga en su conocimiento la promoción del juicio y los datos necesarios para que puedan imponerse del respectivo proceso.

En cumplimiento de esta obligación, Dirinco debe evacuar el informe solicitado en el término de 15 días, contado desde la recepción del oficio respectivo, y en él individualizará a los subarrendatarios del inmueble. Este trámite no suspende la notificación de la demanda al arrendatario ni el curso del juicio, lo que quiere decir que el plazo de 10 días que el art. 590 del Código de Procedimiento Civil le concede para oponerse a la demanda de desahucio o restitución continuará corriendo sin entorpecimientos. De la misma manera, se podrán practicar normalmente los requerimientos de pago en el caso del juicio de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas.

* * *

Impuesto el subarrendatario de la existencia del juicio en la forma señalada, la ley le permite en los de desahucio y de

restitución hacer valer el derecho a gozar de los plazos de restitución que hemos analizado precedentemente.

En efecto, se le autoriza en esos juicios rendir pruebas sobre el tiempo que el arrendatario demandado, que es su subarrendador, ha ocupado la propiedad para que se le reconozcan tales plazos, de los que también gozará, naturalmente, el subarrendatario.

Puede ocurrir que este último haya permanecido en el inmueble por más tiempo que el arrendatario que le subarrienda, situación que también puede invocar, y disfrutar así de mayor plazo de restitución, que va más allá del que corresponde al subarrendador, para quien el contrato terminará antes.

En la forma indicada, entonces, el subarrendatario siempre gozará del plazo de restitución: el que corresponde al arrendatario, si éste ocupa el inmueble antes que él; o el suyo propio en caso contrario.

Pero, para valerse de los referidos plazos el subarrendatario debe acreditar en el proceso su tiempo de ocupación de la propiedad o el del arrendatario, según le convenga. Para tal fin debe ofrecer los medios de prueba de que se valdrá dentro del plazo fatal de 10 días contados desde la fecha de recepción por el Tribunal del informe de Dirinco que hemos comentado, o desde el vencimiento del término de 15 días que tenía para evacuarlo, si no se hiciera en ese lapso.

La petición del subarrendatario de reconocimiento de los plazos de restitución del inmueble se tramitará como incidente y los hechos en que se basa se acreditarán por todos los medios legales en el término probatorio señalado para el procedimiento incidental en el art. 90 del Código de Procedimiento Civil. Se resuelve en la sentencia definitiva, conjuntamente con la cuestión principal.

Como puede apreciarse, la actuación procesal del subarrendatario origina una tercera, toda vez que importa la introducción en el juicio de desahucio o de restitución de una persona que, sin ser parte directa interviene en ellos por tener interés actual en sus resultados, en este caso, el reconocimiento de los plazos de restitución mencionados.

En cuanto, ahora, a la clase de tercero que sería el subarrendatario, estimamos que sería la de coadyuvante si pretende valerse del plazo de restitución que corresponde al arrendatario demandado, según el tiempo de éste de ocupación del inmueble. Pero, si alega su propia antigüedad por ser mayor que la del arrendatario, sería un tercero independiente, pues en tal situación su interés difiere del de las partes directas del juicio.

En todo caso, el subarrendatario se convierte en parte del proceso tan pronto interviene en él y por tanto debe ser notifi-

cado de las resoluciones que se dicten y le obliga la sentencia definitiva, la que produce a su respecto el efecto de autoridad de cosa juzgada. Su actuación procesal se regirá, por último, por las normas pertinentes contenidas en el Título III del Libro I del Código de Procedimiento Civil.

* * *

Hemos visto que la Ley 11.622 permite expresamente al subarrendatario invocar en los juicios de desahucio y restitución seguidos entre el arrendador y el arrendatario, los plazos señalados para devolver el inmueble objeto del contrato, pero guarda silencio respecto de si podría adoptar una actitud más enérgica, como sería la de pedir derechamente el rechazo de la demanda interpuesta en contra de su subarrendador y que, por supuesto, a él también afecta.

Creemos que nada obsta para que así suceda. En nuestro concepto el subarrendatario está facultado para alegar en esos procesos seguidos en contra de su subarrendador, a más de los plazos señalados, que se desestime la demanda basado en que el demandante carece de motivos plausibles para desahuciar o para solicitar la restitución del inmueble, según el caso.

En otras palabras, estimamos que el subarrendatario puede intervenir en el juicio trabado entre arrendador y arrendatario y oponerse al desahucio o a la petición de restitución de la cosa por expiración del plazo pactado, haciendo uso del derecho establecido en los artículos 590 y 604 del Código de Procedimiento Civil y 14 de la Ley 11.622, siempre, naturalmente, que reúna los requisitos allí exigidos.

Sostenemos lo anterior basados en que la última ley mencionada, como hemos dicho, guarda silencio sobre el particular, actitud que no puede interpretarse como una negativa, ya que de existir necesitaría de texto expreso.

Cada vez que el legislador ha vedado el derecho a una persona a intervenir como tercero en un juicio lo ha manifestado explícitamente, como sucede, por ejemplo, en los juicios de realización de ciertas prendas. Igual ocurre cuando, sin prohibir tal intervención, la limita, lo que tiene lugar en el procedimiento ejecutivo con las tercerías de dominio, prelación y pago, las únicas permitidas en ese juicio.

Aclarado lo anterior, la situación que nos preocupa debe regirse por los principios generales que gobiernan la intervención de terceros en juicio y que están contenidas en el Título III del Libro I del Código de Procedimiento Civil, esto es, dentro de las "Disposiciones Comunes a todo Procedimiento", lo que demuestra la amplitud de su vigencia.

El art. 23 del cuerpo legal citado manifiesta que los que sin ser partes directas en el juicio, tengan interés actual en sus resultados, podrán en cualquier estado de él intervenir como coadyuvantes, esto es, sosteniendo una pretensión armónica con el demandante o el demandado. Aclara que se entiende haber interés actual siempre que exista comprometido un derecho y no una mera expectativa.

La posición del subarrendatario calza sin esfuerzo en la figura jurídica creada por la disposición indicada. En efecto, ninguna duda hay respecto a su interés en el resultado del juicio seguido entre el arrendador y el arrendatario, que es a su vez el subarrendador, pues le afectará la sentencia que allí se dicte.

Si esa sentencia acoge la demanda deberá el subarrendatario hacer dejación del bien raíz en la fecha que ella fije y si buenamente no lo hace será lanzado de él. De ahí, entonces, la necesidad de hacer valer sus derechos, entre los que se cuenta solicitar el rechazo de la demanda interpuesta en contra del arrendatario, sosteniendo que el actor carece de fundamentos plausibles o legales para desahuciar o para solicitar la restitución.

Los terceros pueden actuar en el juicio, dice el art. 23 mencionado, en cualquier estado de él, entendiéndose que lo toman en la etapa de tramitación coetánea a su intervención. Por tal razón, si el subarrendatario pretende oponerse a la demanda, deberá formular su reclamación en el plazo de 10 días señalado en el art. 590 del Código de Procedimiento Civil, contado desde la notificación de la demanda al arrendatario. No debe confundirse este término con el de igual extensión establecido en el nuevo artículo agregado a la Ley 11.622 por la Ley 17.600, que se cuenta desde la recepción del informe de Dirinco y que ya hemos analizado, pues está destinado a que dentro de él el subarrendatario invoque el derecho a gozar de plazos de restitución, más no a oponerse a la demanda.

Finalmente, el subarrendatario comparecerá en la forma señalada en el tantas veces mencionado Título III del Libro I del Código de Procedimiento Civil y su petición a que se le tenga como coadyuvante del demandado se tramitará previamente en forma incidental, debiendo probar su interés actual en los resultados del juicio, esto es, su calidad jurídica de subarrendatario.

* * *

• También se preocupa la Ley 11.622 de la suerte del subarrendatario en los juicios de terminación del contrato por falta de pago de las rentas de arrendamiento por parte del arrendatario.

Hemos visto que en los procesos originados en estos juicios, al igual que en los de desahucio y restitución, Dirinco debe in-

formar al Tribunal sobre la existencia de subarrendatarios y poner en conocimiento de éstos el hecho de haberse promovido la controversia entre el arrendador y el arrendatario.

Impuestos de la demanda por el medio señalado o por otros, los subarrendatarios pueden pagar las rentas adeudadas por el arrendatario, siempre que lo hagan antes de la sentencia definitiva de primera instancia. Para facilitar este pago, la Ley 11.622 dispone que esa sentencia no puede ser dictada por el juez antes de vencido el plazo de 15 días que se concede a Dirinco para evacuar el informe requerido por el Tribunal y al que nos hemos referido.

Efectuado el pago en la forma y oportunidad indicadas, quedará solucionada la obligación del arrendatario y, en consecuencia, enervada la acción del arrendador. El primero debe reembolsar al subarrendatario el dinero cancelado en su nombre o imputarlo a las rentas más inmediatas que corresponda enterar.

El derecho del subarrendatario para pagar durante el juicio las rentas adeudadas por el arrendatario no constituye ninguna novedad, puesto que el art. 1.572 del Código Civil autoriza a cualquiera persona para pagar a nombre del deudor, aun sin su conocimiento o contra su voluntad, y aún a pesar del acreedor.

En lo que sí hay novedad es en el derecho de reembolso del subarrendatario, pues en la Ley 11.622 basta que el pago de las rentas lo haya efectuado antes de la sentencia definitiva para que nazca la obligación del arrendatario de devolver el dinero cancelado, sin importar si el pago fue hecho con o sin su voluntad. En cambio, el art. 1.574 del Código Civil prescribe que el que paga contra la voluntad del deudor, no tiene derecho para que éste le reembolse lo pagado; a no ser que el acreedor ceda voluntariamente su acción. Naturalmente debe primar la disposición especial de la Ley Nº 11.622 sobre la general del Código Civil.

Al igual que en los juicios de desahucio y de restitución, surge la interrogante si el subarrendatario podría en el de terminación del contrato por falta de pago de las rentas, adoptar otras posiciones, como por ejemplo, sostener que nada adeuda el arrendatario demandado, que el actor no tiene la calidad de arrendador, que el tribunal es incompetente, etc.

Creemos que la respuesta es la misma que hemos dado a propósito del desahucio y de la restitución. En el silencio de la Ley 11.622, deben aplicarse las reglas generales que reglamentan la intervención de terceros en juicio, contenidas en el Libro I del Código de Procedimiento Civil. Nos remitimos, por tanto, a lo ya dicho.

Sobre esta materia, por último, es necesario recordar que el art. 7° de la Ley 11.622 dispone que los subarrendadores que hayan percibido las rentas de los subarrendatarios y se encuentren en mora con sus arrendadores declarada por sentencia judicial ejecutoriada, a consecuencia de la cual aquéllos hubieren sido lanzados del inmueble, serán sancionados con la pena de reclusión menor en su grado mínimo a medio.

Como puede apreciarse, no basta la percepción por el arrendatario de las rentas pagadas por el subarrendatario y su mora frente al arrendador para hacerse acreedor a la sanción penal enunciada. Se requiere, además, que esa mora esté establecida por sentencia ejecutoriada y que, en todo caso, a consecuencia de ella el subarrendatario haya sido lanzado de la propiedad, para lo cual, por supuesto, es necesario también la respectiva declaración judicial.

* * *

La preocupación del legislador por el subarrendatario se extiende también a protegerlo en los juicios sobre terminación inmediata del contrato de arrendamiento, cuya tramitación está establecida en los arts. 607 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Recordemos que estos juicios se originan por la petición del arrendador de poner término de inmediato al contrato, debido a que el arrendatario ha dejado de cumplir determinadas obligaciones que le impone la convención o la ley, salvo el pago de las rentas que tiene un tratamiento especial.

Por vía de recuerdo digamos, también, que presentada la demanda el tribunal fijará una audiencia que se verificará al quinto día hábil después de la notificación del demandado. Su objeto es permitir a éste contestar la demanda y a todas las partes ofrecer y rendir sus pruebas.

El interés del legislador por los subarrendatarios se manifiesta en estos juicios por la protección que debe prestarles Dirinco.

En efecto, la demanda, que va dirigida en contra del arrendatario, debe ser notificada previamente a Dirinco, la que está obligada a hacerse parte en el juicio en representación de los subarrendatarios, con el propósito de establecer la veracidad de los hechos en que se funda la demanda, los que, por la naturaleza de este pleito, inciden generalmente sobre el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato impone al subarrendador demandado.

Aún más, Dirinco puede solicitar, y el tribunal así disponerlo, que la audiencia a que se refiere el art. 607 del Código

de Procedimiento Civil sea postergada hasta por cinco días hábiles y por una sola vez.

Nos llama la atención que la facultad de Dirinco de representar al subarrendatario en estos juicios es más amplia que en los demás casos, pues, como lo veremos a continuación, normalmente ella sólo es procedente cuando la renta máxima de arrendamiento del inmueble implicado en el juicio no puede exceder de un sueldo vital mensual y siempre que el subarrendatario no tuviere constituido procurador.

Con los mismos fundamentos ya enunciados, creemos que nada obsta para que el subarrendatario intervenga en esta clase de juicios como tercero coadyuvante, asilándose en las normas generales que reglamentan su actuar el Libro I del Código de Procedimiento Civil.

* * *

Por último, cabe recordar que los subarrendatarios gozan de la misma protección que los arrendatarios en aquellos juicios en que la renta máxima permitida cobrar no puede exceder de un sueldo vital mensual del respectivo departamento.

En síntesis, tal protección consiste, según el art. 17 de la Ley 11.622 en que en estos juicios especiales de contrato de arrendamiento los jueces de oficio deberán investigar los antecedentes que puedan determinar la plausibilidad de la acción, el tiempo de duración del contrato y la renta máxima permitida cobrar; Dirinco informará a requerimiento del Tribunal sobre las cuestiones de hecho comprendidas en el pleito, e incluso su Delegado podrá asumir la representación del subarrendatario que no hubiere constituido procurador, labor en la que deben cooperar el Servicio de Asistencia Judicial del Colegio de Abogados, y, en general, todos los organismos fiscales, semifiscales y municipales; los demandados gozarán de privilegio de pobreza, lo que significa que no soportarán las cargas pecuniarias inherentes a las actuaciones judiciales.

* * *

Creemos haber cumplido el propósito enunciado al comenzar estas líneas: reunir ordenadamente en un solo texto los principales aspectos relativos a la situación de los subarrendatarios en la nueva legislación de arrendamiento.