

Año XIII — Julio - Septiembre de 1945 — No. 53

Revista de Derecho

DIRECTOR: DAVID STITCHKIN BRANOVER

SECRETARIO: ORLANDO TAPIA SUAREZ

SUMARIO

DAVID STITCHKIN B.	EL MANDATO CIVIL (CONTINUACION)	PAG. 225
MARIO CERDA MEDINA	EL RECURSO DE INAPLICABILIDAD POR INCONSTITUCIONALIDAD ANTE LA DOCTRINA Y LA JURISPRUDENCIA ..	269
GERMAN MARTINEZ BUSTOS	ACTUAL LEGISLACIÓN SOBRE ARREN- DAMIENTO DE INMUEBLES ..	283
QUINTILIANO MONSALVE	LA REPRESENTACION Y EL PATROCINIO ..	295
	JURISPRUDENCIA	
	EXPEDIENTE SOBRE RECTIFICACION DE INSCRIPCION DE NACIMIENTO ..	307
	EJERCICIO ILEGAL DE LA PROFESION DE ABOGADO ..	313
	ROBO ..	317
	CASACION EN LA FORMA ..	323

**PUBLICACIONES DEL SEMINARIO DE DERECHO PRIVADO
DE LA**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.
DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
Y DEL H. CONSEJO PROVINCIAL DEL COLEGIO DE
ABOGADOS DE CONCEPCION**

GERMAN MARTINEZ BUSTOS (*)

ACTUAL LEGISLACION SOBRE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

INTRODUCCION

Siguendo el curso de las conferencias que se realizan bajo el patrocinio del Serv. de Asistencia Judicial del Colegio de Abogados de Concepción y de la Academia Jurídica del Centro de Estudiantes de Leyes, hoy me corresponde ocupar esta alta tribuna con el objeto de ofrecer una charla sobre un tema cuya actualidad e importancia es del conocimiento de todos.

En efecto, he intitulado esta disertación bajo el rubro de "Actual legislación sobre arrendamiento de inmuebles", y me asiste la fundada creencia de que su sólo enunciado podrá fijar vuestra atención a través de su desarrollo no obstante la aridez de las digresiones y comentarios que haremos de la legislación que se refiere a este artículo de vida tan elemental, como indiscutiblemente es el arriendo.

Como toda empresa que se acomete por primera vez, ha sido necesario vencer y superar diversas dificultades para poder ofrecer a este selecto auditorio la sencilla conferencia

(*) Esta conferencia se dictó el 4 de Agosto de 1944 en el Aula Magna de la Escuela de Derecho de Concepción.

que esbozaré. Y yo espero que el esfuerzo desplegado sea un antecedente que vosotros tengáis presente para juzgar las imperfecciones o vacíos de que ella seguramente adolecerá. Vale la pena recordar en este momento lo que escribió el ilustre redactor de nuestro Código Civil en uno de los acápites finales del Mensaje con que este cuerpo de leyes fué enviado al Congreso Nacional en el año 1855. Don Andrés Bello se expresaba en estos términos de constante actualidad y aplicación: "Yo no presumo ofreceros bajo estos respectos una obra perfecta; ninguna tal ha salido hasta ahora de las manos del hombre; la práctica descubrirá sin duda defectos en la ejecución de tan ardua empresa".

No ha estado en mí la intención de ofrecer un desarrollo perfecto y completo del tema que resolví abordar públicamente. Sólo me ha guiado la finalidad de traer a esta sala algunas ideas sobre una materia cuya trascendencia en la vida económica del individuo y de la sociedad ha llegado a tales términos de importancia que los Poderes Públicos han estimado necesario romper los moldes tradicionales del Código Civil, dictando una legislación excepcional y verdaderamente atentatoria a los principios clásicos del Derecho Común.

De aquí, pues, que el tema de los arrendamientos, en mi opinión, tenga un doble interés, que me permito recalcar: en primer lugar, un sentido teórico y meramente civilista en cuanto la nueva legislación vulnera los preceptos generales sobre la autonomía de la voluntad, fuente generatriz de todas las convenciones, y en segundo término, porque con ella el Estado ha pretendido resolver en Chile un problema de vasto alcance colectivo, como realmente ha sido en los últimos años la constante elevación de las rentas de arrendamiento de los inmuebles urbanos, sea que se destinen a la habitación, a locales comerciales, industriales u otras actividades frecuentes.

En nuestro país, como es sabido, de manera especial en los grandes centros poblados, como Santiago, Valparaíso, Antofagasta, Concepción, Temuco, Valdivia y otras capitales, no es suficiente el número de las habitaciones. Y este hecho admite diversas explicaciones, v. gr., el aumento de la población nacional; falta de estímulos a los capitalistas

para invertir sus dineros en la construcción de edificios que les produzcan una renta satisfactoria; carencia, de parte del Gobierno, de un plan coordinado y financiado para efectuar construcciones en gran escala.

A estas causas podemos agregar las que se refieren a la desvalorización y disminución del poder adquisitivo de nuestra moneda, a la inflación, al aumento de las cargas tributarias sobre tales inmuebles, la irregularidad en el monto de las rentas, el propio conflicto bélico mundial, cuyas consecuencias mediatas e inmediatas vivimos y soportamos, todas las cuales han provocado el inevitable problema de la elevación constante de los precios del arrendamiento de inmuebles urbanos, problema que asume caracteres angustiosos cuando se refiere a la habitación de las clases media y trabajadora.

Y a todas estas causas, que permiten explicar el constante encarecimiento de los arriendos, puede añadirse todavía la fuerte dosis de especulación que en los últimos tiempos se ha empleado por los propietarios o los agentes comerciales, como consecuencia de la escasez.

A ello se ha pretendido poner atajo con la dictación de leyes que tienen por principal finalidad la limitación de las rentas de arrendamiento, en forma imperativa. Entre esas leyes debemos anotar fundamentalmente las que llevan los Núms. 6.844, de 4 de Marzo de 1941 y 7.747, de 24 de Diciembre de 1943, que son las que rigen en la actualidad todo lo que se refiere al contrato de arrendamiento de inmuebles.

En virtud de las consideraciones precedentes, creo que este tema habría merecido un desarrollo mucho más extenso y completo, que en esta ocasión no ha sido posible realizar por el breve margen de tiempo de que disponemos en esta charla de difusión.

Sin embargo, consideraría compensado el esfuerzo desplegado si con ella lográramos contribuir, en alguna forma, a divulgar los principios y los preceptos con los cuales el legislador afanosamente ha tratado de dar una solución equitativa al delicado problema del arrendamiento de inmuebles.

GENERALIDADES SOBRE EL ARRIENDO DE INMUEBLES

Una de las preocupaciones más delicadas a que han debido abocarse los diversos Gobiernos de la República en los últimos años, entre otras, ha sido la que se refiere al problema de la vivienda.

Su estudio ofrece dos aspectos que, en conjunto, constituyen el punto fundamental de su existencia: en primer lugar, se sabe que los inmuebles destinados al arrendamiento son generalmente malos; en segundo lugar, se sabe que esos inmuebles son escasos, en relación con el constante aumento de la densidad de la población.

Bajo el primer aspecto, el problema de la escasez de edificios para arrendar, en especial, para ser habitados, presenta caracteres pavorosos. La clase media y la clase trabajadora, en las grandes ciudades principalmente, viven en silencio y con espartana resignación, la tragedia de albergarse en casas incómodas o caras o en los focos de inmoralidad que son los conventillos.

En cuanto al hecho que se refiere a la escasez de edificios destinados solamente a la habitación, para hacer resaltar su gravedad bástenos con decir que una solución integral del problema exige a través de la República la construcción de unas 400.000 viviendas adecuadas, según datos estadísticos compilados por la Caja de Seguro Obligatorio.

He aquí, pues, las razones por las cuales nuestros gobernantes y políticos desde los primeros años de este siglo hayan concentrado su atención en estos aspectos del problema de la habitación y se hayan compenetrado de que ya es obligación ineludible en la hora presente proporcionar al pueblo una edificación que reúna las condiciones mínimas de comodidad, higiene y demás exigencias que crea y ofrece el progreso.

Fué así como por una ley del año 1906 se creó el Consejo de Habitaciones para Obreros, que no contó con los recursos suficientes para llevar a cabo su cometido. Dicha

ley trató de estimular y de interesar a los capitales particulares en la construcción de habitaciones para los trabajadores, mediante el otorgamiento de excepcionales facilidades y beneficios de carácter tributario.

A pesar de la magnífica intención del legislador de la época, sus resultados fueron deficientes; de suerte que se pensó por los Gobiernos posteriores en adoptar medidas más eficaces. Y con la intención de realizar este objetivo se dictó en 1925 el famoso Decreto Ley N.º 308 sobre fomento a la habitación barata, que creó el Consejo de Bienestar Social. El mencionado Decreto Ley, dictado en una época en que el país vivía una profunda transformación social y política, dió buenos frutos, pues durante su vigencia se construyeron en diversos puntos del territorio numerosas habitaciones para obreros y empleados, mediante la concesión de créditos de edificación, otorgados con la intervención de la Caja de Crédito Hipotecario.

Con el correr de los años se promulgaron otras leyes tendientes, también, a producir un aceleramiento en el ritmo de las construcciones, pues el problema de la escasez de habitaciones se hacía más y más urgente.

Pero todas las buenas intenciones que sobre esta materia tuvieron los poderes públicos, se estrellaron violentamente con circunstancias económicas por las que atravesaba Chile en aquellos tiempos, como consecuencia de la crisis mundial de 1929 a 1932. Por tal motivo, la iniciativa del Estado estimuló en ínfimas proporciones el interés del capital privado y público por el fomento de las construcciones.

Llegamos así al año 1936 en que se dicta la ley N.º 5.950, que crea la Caja de la Habitación Popular y que constituye, sin duda, el más firme y decidido exponente legislativo a la solución del problema en referencia, pues con ella se empieza a desenvolver un plan técnico, destinado a acrecentar la edificación de habitaciones baratas, merced a la acción conjunta del Estado, de las Municipalidades y de los particulares.

Tenemos finalmente sobre esta materia la ley N.º 7.600, dictada en 1943, que contiene diversas disposiciones enca-

minadas también a fomentar la construcción de habitaciones populares.

Decía recién que el Gobierno de Chile, desde hace tiempo, se ha estado preocupando de este problema del encarecimiento constante de los arriendos de los inmuebles destinados a producir rentas. Es oportuno recordar aquí que ya el 19 de Febrero de 1925 se dictaba el Decreto Ley N.º 261, más conocido por el nombre de Ley de la Vivienda, por el cual se fijó también un tope máximo a la renta de arrendamiento de las propiedades destinadas a la habitación popular. Dicha renta oscilaba entre el 10 y el 12% de la tasación fiscal del inmueble. Es decir que adoptaba el mismo sistema que en la actualidad han reproducido las leyes 6.844, de 1941 y 7.747 de 1943, a las que luego nos vamos a referir con alguna atención.

Este mismo Decreto 261 o Ley de la Vivienda, además de querer rebajar las rentas, pretendió contribuir al saneamiento de las habitaciones, pues estableció una reducción del 50% sobre los precios de las propiedades declaradas insalubres. De este modo se creyó que el propietario afectado se apresuraría a efectuar aquellos arreglos o reparaciones que hicieran recuperar al inmueble el carácter de salubre y habitable.

Por último, este Decreto Ley N.º 261 presenta la importante particularidad de que creó tribunales especiales, a quienes entregó el conocimiento y resolución de todo cuanto se refiriese a la habitación y que se denominaron, por lo mismo "Tribunales de la Vivienda", en los cuales estaban representados el Gobierno, los propietarios y los arrendatarios.

Es ésta una somera exposición del agudo problema de la vivienda en nuestro país, y de las soluciones jurídicas a que ha recurrido el legislador para eliminarlo del plano nacional con anterioridad al año 1941.

A partir de la dictación de la Ley N.º 6.844, de 4 de Marzo del año recién mencionado, se han adoptado otras normas por los Poderes Públicos, siempre con la intención justa y lógica de alcanzar un desideratum legislativo en esta materia. Por la referida Ley 6.844 el Estado dió el carácter de

orden público a sus disposiciones, en tal forma que los derechos por ella conferidos pasaron a hacerse irrenunciables. Su esencial finalidad fué la de limitar las rentas de arrendamientos de los inmuebles destinados a la habitación.

En el mismo propósito se ha inspirado el legislador al referirse nuevamente al problema del arrendamiento de inmuebles con la dictación de la ley N.º 7.747 de 24 de Diciembre de 1943.

Igual inspiración ha guiado al organismo administrativo llamado "Comisariato General de Subsistencias y Precios", cuya intervención violentamente tachada de ilegal, está demostrando de manera irrefutable que este problema de la limitación de las rentas de arrendamientos de inmuebles urbanos ha adquirido los caracteres de una verdadera e incontenible necesidad social, a la cual ha sido menester procurar alguna solución.

VIGENCIA Y APLICACION DE LAS LEYES 6.844 Y 7.747, SOBRE ARRIENDO DE INMUEBLES

Antes de entrar al análisis particular de las disposiciones que contemplan las leyes 6.844 y 7.747, es necesario referirse, aunque sea brevemente a ciertos caracteres típicos que existen en el contrato de arrendamiento de inmuebles.

Sabemos que el arrendamiento es un contrato conmutativo, porque la prestación a que se obliga el arrendatario se mira como equivalente a la prestación del arrendador.

Ahora bien, conforme al principio de la autonomía de la voluntad, que rige e impera en todas las relaciones convencionales del Derecho Privado, son las partes las que libremente dan a las obligaciones recíprocas, que nacen de los contratos conmutativos, el carácter de prestaciones equivalentes.

Este principio de la autonomía de la voluntad, en materia de arrendamiento de inmuebles, ha sido vulnerado por la nueva legislación que se ha dictado en estos últimos años para limitar las rentas que se habían convenido.

Es igualmente sabido que en el moderno Derecho Civil existe la tendencia de limitar el poder jurídico que tienen los

contratantes para obligarse, restringiéndose compulsivamente su ejercicio cuando, poniendo en juego la autonomía de sus voluntades, se daña el interés general de la colectividad.

Y a este respecto, cabe preguntarse: ¿de qué manera se daña ese interés cuando las partes en el contrato de arrendamiento de inmuebles convienen en el pago de rentas que en el hecho son usurarias?

No es difícil responder. Tengamos únicamente en cuenta que, en definitiva, serán los arrendadores de los inmuebles los que impongan, en forma unilateral, su voluntad en la fijación del precio o alquiler. Para fundamentar esta opinión basta sólo recordar que la gran mayoría de los habitantes, en nuestro país, no son propietarios.

El arrendamiento de propiedades destinadas a la habitación, al comercio, a locales, a industrias, etc., no puede negarse, en un contrato de muy frecuente celebración, tan general que en la vida corriente constituye un elemento de primera necesidad, porque es un acto jurídico destinado a procurar al hombre uno de los medios indispensables para su normal subsistencia.

En estas circunstancias, en contrato como el nombrado, no puede dejarse a las partes en absoluta libertad para fijar el valor de las rentas máxime si estamos en presencia de una escasez extraordinaria de inmuebles.

Con criterio social no puede vacilarse en contestar negativamente, aun cuando el arrendamiento de inmuebles sea un contrato de Derecho Privado, sometido al imperio de la autonomía de la voluntad.

De acuerdo con las orientaciones del Derecho Moderno, se puede sostener que en los contratos, mediante cuya celebración las personas obtienen bienes necesarios para su existencia o un artículo de primer uso o consumo, pagando su precio, el equivalente de este artículo no se halla fijado ni puede fijarse por la voluntad libre y autónoma de los contratantes. Ha sido el Estado el que ha señalado los precios y mediante tal fijación éste ha indicado cuál es el equivalente.

Tratándose del contrato de arriendo de inmuebles destinados, por ejemplo, a la vivienda, ¿podría sostener alguien

que su constante celebración en la vida colectiva no tiene como máxima finalidad el procurarse un bien destinado a la subsistencia humana? ¿Podría negarse a la habitación el carácter de artículo de primera necesidad?

Si la habitación tiene este carácter, el abuso de los precios en el arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda, constituye un auténtico problema social.

Así como la conciencia individual y social condenan acremente la usura en actos o contratos que no están muy ligados a la existencia del hombre, no hay calificativo que pueda aplicarse cuando ella se practica en el consumo o en el uso de los artículos de primera necesidad.

Por estas consideraciones es que el proveedor de este artículo que se llama "inmueble urbano" no puede quedar en la peligrosa situación de que imponga arbitrariamente su voluntad en cuanto al valor o renta de aquél.

En resumen, en el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, no obstante su carácter de conmutativo, no se puede aceptar la equivalencia de las prestaciones, en forma lisa y llana, porque en el hecho la voluntad del propietario o del arrendador sería la que se impondría sobre la del arrendatario.

QUE ES EL DESAHUCIO EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS

Y para demostrar que el arrendador o propietario será el que imponga su voluntad en la inmensa mayoría de los contratos de esta clase, debiendo someterse a ella el arrendatario, veamos rápidamente lo que ocurre, por ejemplo, con la institución del "desahucio judicial" en la práctica.

Lo define el artículo 1951 del Código Civil disponiendo que "si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar, sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándolo anticipadamente. La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula

los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes. El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período...”

En otras palabras, el desahucio es la noticia anticipada de la voluntad de una de las partes, sea el arrendador, sea el arrendatario, que se da a la otra, para poner término al contrato de arrendamiento.

En la forma en que nuestra legislación civil y procesal reglamenta el desahucio, por lo general, viene a constituir un recurso muy expedito de que se vale el arrendador para especular con la renta de sus propiedades.

En efecto, el arrendador indica de un mes para otro a su arrendatario que el monto de la renta será aumentado en cierto porcentaje. Si su arrendatario no acepta o se resiste a pagar el alza, el propietario se deshará fácilmente de él desahuciándolo, o sea, le dará la noticia anticipada de que dentro de tal período, deberá desocuparle la propiedad y para fundar su demanda, pretextará que el inmueble necesita arreglos o mejoras urgentes o que miembros de su familia la irán a habitar o cualquier otro ardid similar.

Y como es la propia ley la que da este recurso al propietario del inmueble, el juez tendrá que fallar, al final, contra el arrendatario, el cual deberá lanzarse, consiguientemente, a la búsqueda de otra propiedad, con toda la secuela de amarguras y sinsabores que este hecho tiene que originarle, dado el déficit de habitaciones.

De aquí puede sostenerse que el desahucio judicial ordinariamente, se usa como arma de extorsión puesta por la misma ley en manos del propietario o arrendador y será, por lo tanto, el recurso más práctico para especular con las rentas del arrendamiento de inmuebles urbanos.

Es efectivo que el artículo 1546 del Código Civil establece que los contratos deben ejecutarse de buena fe y que, por consiguiente, no sólo obligan a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Ahora bien, no puede ser demostración de buena fe el hecho de que habiéndose pactado un precio por el arriendo de un inmueble urbano y sin que exista razón que lo justifique, el arrendador quiera después alterarlo por su propia voluntad. No constituye buena fe el hecho de que el arrendatario, al resistirse o al no aceptar esa alza, sea desahuciado sin más trámite.

Naturalmente, es lógico creer, que el legislador presumió que los arrendadores usarían de buena fe del desahucio y por ello instituyó la disposición del artículo 1976 del Código Civil, que prescribe que "el desahucio, en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o por la ley para el pago de la renta".

Por esta misma razón, creemos que ha instituido la disposición del actual artículo 588 del Código de Procedimiento Civil en orden a establecer que "el desahucio judicial se efectuará notificando al arrendador o arrendatario, de conformidad al artículo 533, el decreto en que el juez manda a poner en conocimiento de uno u otro, la noticia anticipada a que se refiere el artículo 1951 del Código Civil", precepto al que ya aludimos.

Es posible argumentar que el desahucio es una facultad que puede ser ejercitada tanto por el arrendador como por el arrendatario y ello es realmente efectivo. Pero, también, es muy cierto que en el contrato de arriendo de inmuebles el ejercicio de este derecho contra el propietario o arrendador, por lo común, no le causará perjuicios. En cambio, en la práctica el arrendatario sufre serios trastornos derivados del uso que de él hace el arrendador.

Es un hecho establecido y probado que en la actualidad hay una demanda creciente de locales para arrendar, de tal manera que se puede afirmar que si es el arrendatario el que desahucia, para poner término al contrato, el arrendador tendrá al momento interesados en exceso.

Por esta sencilla razón es que los arrendatarios nunca podrán ejercitar abusivamente el derecho a desahuciar al arrendador.

Es necesario, entonces, estudiar una reforma o modificación del desahucio por ser un factor de que suele valerse el arrendador para especular con las rentas de los inmuebles, limitando, por razones de interés social, la facultad de poner término a esta clase de contratos con su ejercicio.

(Continuará)