

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXI JULIO - SEPTIEMBRE DE 1953 N.º 85

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

COMITE DIRECTIVO:

ROLANDO MERINO REYES
ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA
JUAN BIANCHI BIANCHI
VICTOR VILLAVICENCIO G.
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA



ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

BRAULIO GARCIA DE LA SIERRA

CON RAFAEL ARJONA NARANJO

DESAHUCIO

Apelación de la sentencia definitiva

ARRENDAMIENTO — ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES — LEY 6.844 SOBRE ARRIENDOS — PROCEDIMIENTO — JUICIOS DE ARRENDAMIENTO — DESAHUCIO — RECONVENCIONES DE PAGO — FALTA DE PAGO DE LA RENTA — COBRO DE RENTAS INSOLUTAS — PRESTACIONES — ARTICULO 611 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

DOCTRINA.—El artículo 16 de la Ley N.º 6.844, de 4 de Marzo de 1941, después de señalar el procedimiento a que deben sujetarse en su tramitación las cuestiones y juicios derivados del contrato de arrendamiento de habitaciones, prescribe en términos categóricos que los juicios de desahucio y reconvenciones de pago se someterán al procedimiento respectivo, agregando que “el cobro de las prestaciones que se

deban entre arrendadores y arrendatarios se substanciará y fallará conjuntamente con la cuestión principal”.

En presencia de este claro precepto procesal de Derecho Público, es indudable que no pueden deducirse en un mismo juicio las acciones de desahucio y de reconvenciones de pago, puesto que, como se desprende del tenor literal de la disposición legal antes transcrita, el legislador ha in-

dicado tramitaciones diversas para cada una de ellas. Así es como, para la acción de desahucio, la ley fija el procedimiento establecido en el Título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, y para la referente a las reconversiones de pago por falta de cancelación de la renta, el señalado en el artículo 611 del mismo cuerpo de leyes.

Mediante los términos del inciso 3.º del citado artículo 16 de la Ley N.º 6.844, el legislador sólo ha querido reproducir lo preceptuado en el inciso 2.º del susodicho artículo 611 del Código de Procedimiento Civil, en el que se establece que al ejercitarse la acción de reconversiones de pago "podrá deducirse también la de cobro de las rentas insolutas en que aquélla se funde y la de los consumos de luz, gas, energía eléctrica, agua potable, riego u otras prestaciones análogas que se adeuden".

El vocablo "prestaciones" usado por el legislador en el artículo 611 precedentemente transcrito, se refiere, indiscutiblemente, a las deudas análogas a las de los consumos de luz, gas, energía eléctrica, agua potable y riego, que el mismo artículo cita por vía de ejemplo, y no a las rentas insolutas que se devenguen en la secuela del juicio, ya que éstas for-

man parte, por una concesión especial de la ley, del cobro de las rentas concretas cobradas en la demanda de reconversiones de pago que, por su naturaleza misma, son las que dan una fisonomía particular al juicio de que se trata.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, diez y nueve de Diciembre de mil novecientos cincuenta y uno.

Vistos:

Don Braulio García Massana, domiciliado en Concepción, caile Maipú N.º 536, de oficio comerciante, en representación de don Braulio García de la Sierra, según poder que acompaña a fojas 3, solicita que se ponga en conocimiento de don Rafael Arjona Naranjo, comerciante, domiciliado en calle O'Higgins N.º 491 (oficinas 32, 34 y 36), de esta ciudad, el aviso anticipado a que se refiere el artículo 1951 del Código Civil, por el cual y a nombre de su mandante le notifica la intención de poner fin al contrato de arrendamiento verbal de las oficinas ya individualizadas y señaladas como domicilio del señor

DESAHUCIO

415

Arjona, que con él tiene suscrito, las que están dadas en arrendamiento por la renta anticipada de seis mil pesos mensuales, a contar desde el primero de Junio del presente año, bajo apercibimiento de que si no restituye la propiedad en la fecha que se le fije será lanzado por la fuerza pública. El señor Arjona adeuda a su mandante las rentas de los meses de Marzo y Abril y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 6.844, de fecha 4 de Marzo de 1951, viene en cobrar las prestaciones anteriormente indicadas, así como también las que se devenguen por el mismo concepto durante la secuela del juicio.

A fojas 14, el abogado don Juan Arellano A. por la parte demandada formula oposición al desahucio, fundándose en las siguientes consideraciones: La presente demanda versa sobre desahucio y de consiguiente no procede cobrar dentro de ella las rentas cuyo pago pretende el demandante.

Además, en el primer otrosí de su presentación, solicita el reembolso de las rentas indebidamente pagadas, según afirma, haciendo valer el derecho legal de retención y acompañando un certificado de la Dirección de Impuestos Internos, para demostrar

que ha estado cancelando una renta legalmente improcedente, pidiendo en consecuencia que en la sentencia que se dicte en definitiva se declare que el arrendador debe reembolsar a su parte la totalidad de los valores que por aquel capítulo le ha cobrado en exceso sobre el máximo legal, cuyo monto se establecerá en autos o será fijado por el Tribunal, y que, además, se reduzca la renta de arrendamiento al precio lícito. Solicita, además, que se aplique al demandante una multa equivalente al doble de la renta mensual establecida, de acuerdo con el artículo 5.º de la Ley N.º 6.844 y que se conceda a su parte el derecho legal de retención sobre la cosa arrendada, atento a lo dispuesto en el artículo 597 del Código de Procedimiento Civil. Invoca, finalmente, el artículo 1937 del Código Civil, como fundamento del derecho que le asiste para no ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o asegure por el arrendador las sumas que en definitiva éste adeudará.

A fojas 18 rola el acta de comparendo de estilo en que la parte demandante ratifica su demanda y pide se dé lugar a ella, desechándose la oposición formulada de contrario, por no afectarle las

disposiciones de la Ley N.º 9.910, ya que el desahucio se produjo con anterioridad a su dictación, negándose también lugar a la devolución de rentas excesivas solicitada por la demandada. La parte demandada ratifica su escrito de oposición y pide se dé lugar a lo que allí solicitó, en todas sus partes, con costas. Insiste en su petición de reembolso de las rentas excesivamente cobradas, según afirma, y en solicitar se decrete en su favor el derecho legal de retención, por los fundamentos que hizo valer en su referido escrito. Finalmente, reitera su solicitud de suspensión de lanzamiento, por cuanto la notificación del desahucio se efectuó durante la vigencia de la Ley N.º 9.910.

A fojas 18 vuelta corre el acta de la recepción a prueba de la incidencia de suspensión del lanzamiento y a fojas 25 consta la testimonial rendida por la parte demandada.

Se han traído los autos para resolver:

Con lo relacionado y considerando:

1.º) Que en su libelo de fojas 3, don Braulio García Massana,

ya individualizado, solicita se notifique de desahucio a don Rafael Arjona Naranjo, obrando el primero en representación de don Braulio García de la Sierra, para poner fin al contrato verbal de arrendamiento, de las oficinas números 32, 34 y 36, ubicadas en la calle O'Higgins N.º 491, de esta ciudad, bajo apercibimiento legal;

2.º) Que contestando el demandado, en su escrito de oposición a fojas 14, pide el rechazo de la demanda, solicita el reembolso de las rentas indebidamente pagadas, invocando en su favor el derecho legal de retención y pide, finalmente, se decrete en su oportunidad la suspensión del lanzamiento;

3.º) Que ambas partes mantuvieron las referidas peticiones en el comparendo de estilo, de que da constancia el acta de fojas 18, insistiendo cada una de ellas en que pedían expresa condenación en costas para su respectivo contradictor;

4.º) Que cualquiera de las partes de un contrato verbal de arrendamiento puede ponerle fin, dando a la otra un aviso anticipado de un mes de pago;

5.º) Que, notificado el desahu-

DESAHUCIO

417

cio, el arrendatario dispone de un plazo fatal de diez días para deducir oposición;

6.º) Que el demandado, ni en su escrito de oposición de fojas 14 ni en el comparendo de que da constancia el acta de fojas 18, ha desconocido al demandante su carácter de dueño de la propiedad arrendada, materia de la demanda;

7.º) Que el demandante hace extensiva su demanda a algunas rentas que, según afirma, le adeuda el demandado, petición que resulta legalmente improcedente, atendida la naturaleza de la acción deducida en la demanda;

8.º) Que tampoco es procedente la petición que formula la parte demandada, en orden a que se le reembolsen algunas rentas que habrían sido indebidamente pagadas por ella al demandante, ni lo es, finalmente, la destinada a que se declare en su favor el derecho legal de retención, en virtud de que la acción que se ha ejercitado en esta causa es, exclusivamente, la de desahucio.

9.º) Que por lo que respecta a la petición de suspensión del lanzamiento, formulada por la parte demandada, cabe advertir que si

bien se encuentra acreditado en autos el hecho de que ha mantenido la propiedad en buen estado de aseo y conservación, no aparece fehacientemente probado que aquélla se encuentre al día en el pago de las rentas de arrendamiento.

Por estos fundamentos, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1947 y 1951 del Código Civil; 144, 588, 590 y 594 del Código de Procedimiento Civil; y 41, inciso 2.º de la Ley N.º 9.311, de 4 de Febrero de 1949, modificado por el artículo 2.º de la Ley N.º 9.910, de 16 de Mayo del presente año, se declara:

1.º—Que se desecha, con costas, la reclamación deducida a fojas 14 y, manteniéndose el desahucio, designase para la restitución de la cosa arrendada el décimo día hábil, a contar desde la notificación de la presente resolución al demandado;

2.º—Que se desecha la petición relativa al pago de rentas insolutas que adeudaría el demandado;

3.º— Que se desechan, igualmente, las peticiones formuladas por la parte demandada, con respecto al reembolso de las canti-

dades que afirma haber pagado en exceso y con respecto al derecho legal de retención que asimismo invoca; y

4.º—Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando noveno, se rechaza la petición de suspensión del lanzamiento, con costas.

Anótese y archívese, en su oportunidad.

Oscar Rioseco Squella.

Pronunciada por el señor Juez Subrogante del Tercer Juzgado de Letras de Concepción, don Oscar Rioseco Squella.—Enrique Oberg, Secretario subrogante.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, trece de Noviembre de mil novecientos cincuenta y dos.

Vistos y teniendo presente:

1.º) Que el actor don Braulio García de la Sierra ha solicitado, en el libelo de fojas 3, aparte de la notificación de desahucio al demandado don Rafael Arjona Naranjo, se le cancelen por éste las rentas de arrendamiento corres-

pondientes a los meses de Marzo y Abril de 1951, así como también las que se devenguen por el mismo concepto durante la secuela del juicio, petición que formula invocando la disposición del artículo 16 de la Ley 6.844, de 4 de Marzo de 1951;

2.º) Que la disposición legal citada por el demandante señor García de la Sierra en apoyo de la antedicha acción, y a que se ha hecho referencia en el considerando precedente, después de señalar el procedimiento a que deben sujetarse en su tramitación las cuestiones y juicios derivados del contrato de arrendamiento de habitaciones, prescribe en términos categóricos que los juicios de desahucio y reconvenções de pago se someterán al procedimiento respectivo, añadiendo en el inciso tercero que "el cobro de las prestaciones que se deban entre arrendadores y arrendatarios, debe sustanciarse y fallarse conjuntamente con la cuestión principal";

3.º) Que, en presencia de este claro precepto procesal de derecho público, es indudable que no pueden deducirse en un mismo juicio, como ocurre en la especie, las acciones de desahucio y de reconvenções de pago, puesto

DESAHUCIO

419

que, como se desprende del tenor literal de la disposición legal transcrita en el motivo que antecede, el legislador ha indicado tramitaciones diversas para cada una de ellas. Así es como para la acción de desahucio la ley fija el procedimiento establecido en el Título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil y para la referente a las reconventiones de pago, por falta de cancelación de la renta, el señalado en el artículo 611 del mismo cuerpo de leyes;

4.º) Que al especificar el inciso 3.º del recordado artículo 16 de la Ley 6.844, que "el cobro de las prestaciones que se deban entre arrendadores y arrendatarios, debe sustanciarse y fallarse conjuntamente con la cuestión principal", sólo ha querido reproducir el legislador lo preceptuado en el inciso 2.º del susodicho artículo 611 del Código de Procedimiento Civil, en que se establece que "al ejercitarse la acción de reconventiones de pago podrá deducirse también la de cobro de las rentas insolutas en que aquélla se funde y la de los consumos de luz, gas, energía eléctrica, agua potable, riego u otras prestaciones análogas";

5.º) Que el vocablo "prestacio-

nes" usado por el legislador en la disposición legal precedentemente transcrita, se refiere indiscutiblemente a las deudas análogas a las de los consumos de luz, gas, energía eléctrica, agua potable y riego que el mismo artículo cita por vía de ejemplo, y no a las rentas insolutas que se devenguen en la secuela del pleito, ya que éstas forman parte, por una concesión especial de la ley, del cobro de las rentas concretas cobradas en la demanda de reconventiones de pago que, por su naturaleza misma, son las que dan fisonomía particular al juicio de que se trata;

6.º) Que, de consiguiente y como se ha dejado expuesto en el motivo 7.º del fallo de primera instancia, resulta legalmente improcedente el cobro de las rentas impetrado por el actor y a que se ha hecho referencia en el fundamento primero de la presente resolución, atendida la naturaleza de la acción deducida en la demanda, esto es, la acción de desahucio.

Por estos razonamientos y con arreglo, además, a lo prevenido en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se confirma, con costas del recurso, en la parte apelada, la sentencia de fecha

diecinueve de Diciembre de mil novecientos cincuenta y uno, escrita a fojas 27, o sea, en cuanto se desecha por la declaración 2.ª de ella la petición relativa al pago de rentas insolutas que adeudaría al actor el demandado don Rafael Arjona Naranjo.

Anótese y devuélvase. Reemplácese el papel, antes de notificar.

Publíquese en la Gaceta de los Tribunales.

Redacción del señor Ministro don Lucas Sanhueza Ruiz.

Marco A. Velásquez G. — Lucas Sanhueza R. — Ramón Domínguez Benavente.

Dictada por la Ilustrísima Corte, constituida por su Presidente, don Marco A. Velásquez G., Ministro en propiedad don Lucas Sanhueza Ruiz y Abogado integrante, don Ramón Domínguez Benavente.— Enrique Lagos Valenzuela, Secretario.