

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXIII OCTUBRE - DICIEMBRE DE 1955 N.º 94

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

ROLANDO MERINO REYES
ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA
JUAN BIANCHI BIANCHI
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA
ESTEBAN ITURRA PACHECO



ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA -- CONCEPCION (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

MARIA DEL ROSARIO MANRIQUEZ

CON MARIA LUISA RONSEAU

DESAHUCIO (JUICIO DE ARRENDAMIENTO)

Apelación de la sentencia definitiva

**ARRENDAMIENTO – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ARRIEN-
DOS – LEGISLACION DE ARRIENDOS – LEY N.º 11.622 – HISTORIA
FIDEDIGNA DE LA LEY – ABUSO DEL DERECHO – PROPIEDAD –
FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD – EXCEPCION DE ABUSO DEL
DERECHO – ARRENDATARIO – ARRENDADOR – SUBARRENDATA-
RIO – PROPIETARIO – TERMINACION DEL CONTRATO DE ARREN-
DAMIENTO – DESAHUCIO – DESAHUCIO INJUSTO – IMPUGNACION
DEL DESAHUCIO – OPOSICION AL DESAHUCIO – PRUEBA – APRE-
CIACION DE LA PRUEBA – APRECIACION DE LA PRUEBA EN CON-
CIENCIA – ACCION – PLAUSIBILIDAD DE LA ACCION – EXCEPCION
– FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCION – RENTAS DE ARRENDA-
MIENTO – ESPECULACION – ALZA DESMEDIDA DE LAS RENTAS
– JUSTOS MOTIVOS DE DESAHUCIO – FALTA DE PAGO OPORTUNO
DE LA RENTA – CONDUCTA INCONVENIENTE DEL ARRENDATARIO
– FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES –
OCUPACION DEL INMUEBLE POR EL PROPIETARIO – REPARACIONES
– PROTECCION LEGAL DEL ARRENDATARIO – INMUEBLES – CA-
TEGORIAS DE INMUEBLES – MONTO DE LA RENTA – SUELDO
VITAL – RENTA INFERIOR A UN TERCIO DEL SUELDO VITAL –
DEMANDA DE DESAHUCIO – SUPERINTENDENCIA DE ABASTECL-
MIENTOS Y PRECIOS – DELEGADO DEPARTAMENTAL – INFORME
DEL DELEGADO DEPARTAMENTAL – CUESTIONES DE HECHO DEL
JUICIO – REPRESENTACION – REPRESENTACION JUDICIAL DEL
ARRENDATARIO O SUBARRENDATARIO – PROCURADOR JUDICIAL
– PRIVILEGIO LEGAL DE POBREZA – SERVICIOS DE ASISTENCIA**

JUDICIAL DEL COLEGIO DE ABOGADOS — JUICIOS SEGUIDOS EN REBELDIA DEL ARRENDATARIO — ACTUACION DE OFICIO DEL TRIBUNAL — ESTABLECIMIENTO DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO — DETERMINACION DE LA RENTA MAXIMA — DURACION DEL ARRIENDO — MEDIDAS PARA MEJOR RESOLVER — RECHAZO DE OFICIO DE LA DEMANDA DE DESAHUCIO — ARRIENDOS POR RENTAS SUPERIORES A UN TERCIO DEL SUELDO VITAL — MOTIVOS PLAUSIBLES — PRESUNCION — PRESUNCION DE DERECHO — NOTIFICACION DE LA DEMANDA — LITIS CONTESTACION — CUASICONTRATO DE LITIS CONTESTACION — JUICIO DE ARRIENDO — PARTES DEL JUICIO — COMPARENDO DE ESTILO — RENDICION DE LA PRUEBA — PESO DE LA PRUEBA — ONUS PROBANDI — SENTENCIA — SENTENCIA DE UNICA INSTANCIA — RECURSOS — APELACION — SENTENCIA INAPELABLE — IMPROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACION.

DOCTRINA.— Las reformas introducidas en la legislación sobre arriendos por la Ley N.º 11.622 —según se desprende de la historia fidedigna de su establecimiento—, se basaron en la aplicación del principio del abuso del derecho que deriva de la función social de la propiedad, y entre esas reformas figura, como substancial, la del artículo 14 de la citada ley, que da vida a la excepción de abuso del derecho, facultando a los arrendatarios para impugnar un desahucio injusto. Este novísimo precepto permite a los jueces regular los excesos, tanto de los propietarios como de los arrendatarios, poniendo en sus manos la eficaz herramienta de poder apreciar en conciencia las pruebas producidas por los unos o los otros so-

bre la plausibilidad de la acción o sobre los fundamentos de la excepción.

Es manifiesto el propósito del legislador, en el sentido de que la terminación del contrato de arriendo por parte del propietario obedezca a motivos justos y no a un afán especulativo de alzar la renta en forma desmedida.

Al consagrar la ley, en favor del arrendatario, la excepción sobre abuso del derecho, obliga al arrendador a motivar el desahucio y, aún más, a que los motivos que lo informan sean justos y plausibles, y les da ese carácter únicamente a los siguientes: falta de pago oportuno de la renta, conducta inconveniente o falta de cumplimiento por el arrendatario de las obligaciones legales, o bien, necesidad del propietario de ocupar personalmente o con su fa-

DESAHUCIO

647

milia el inmueble arrendado o de hacer reparaciones indispensables que requieran la desocupación total; y al exigir que el desahucio sea causado y que las causas o motivos sean justos o plausibles, restringe el precepto sustantivo del artículo 1951 del Código Civil que permitía desahuciar libremente en el caso de no haber plazo estipulado.

Del contexto de la Ley N.º 11.622 se deduce que el legislador no estimó oportuno adoptar un sistema absoluto de protección para los arrendatarios, sino que un sistema mixto, discriminando en base a la categoría de los inmuebles y a la calidad o condición de los arrendatarios, determinada por la renta; y es así como confirió un estatuto jurídico específico para los arriendos cuya renta máxima no supere un tercio de un sueldo vital mensual y otro diverso para los contratos de arrendamiento cuya renta sea superior a dicho porcentaje.

Tratándose de arriendos que no excedan de un tercio de un sueldo vital mensual, la protección legal comprende dos aspectos. Conforme al primero, el Juez respectivo debe comunicar la demanda por oficio al Delegado Departamental de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, quien puede informar al tribunal

sobre las cuestiones de hecho comprendidas en el pleito y puede también, de oficio o a petición de parte, asumir la representación del arrendatario o subarrendatario que no tuviere constituido procurador, en cuyo caso goza de privilegio de pobreza y puede requerir la cooperación de los Servicios de Asistencia Judicial de los Colegios de Abogados o de los servicios fiscales, semi-fiscales o municipales. En el otro aspecto, dicha protección legal consiste en que, en caso de silencio, rebeldía o inactividad del arrendatario, el juez debe investigar la existencia del contrato, el monto de la renta máxima, el tiempo que haya durado el arriendo y, en general, los hechos que puedan determinar la plausibilidad de la acción, para lo cual dictará las medidas para mejor resolver que estime conveniente, estando facultado, también, para rechazar de oficio la acción deducida —artículo 17 de la ley—.

En cambio, los arriendos de inmuebles cuyas rentas sean superiores a un tercio de un sueldo vital mensual, si bien carecen de una protección legal tutelar, están amparados por la exigencia de la motivación y plausibilidad de la acción y por la facultad del juez para apreciar la prueba en conciencia y determinar si han

existido o no motivos plausibles para desahuciar, lo que garantiza la equidad.

Para que este mecanismo opere es preciso que el arrendatario o subarrendatario se oponga al desahucio fundado en que el demandante no ha tenido motivos plausibles para formularlo, y que reúna los requisitos legales, tal como en forma clara y categórica lo estatuye el artículo 14 de la Ley N.º 11.622. En otras palabras, es preciso que medie una reclamación de parte del demandado o, lo que es lo mismo, que ejerza la excepción de abuso del derecho, teniendo el que la ejercita los requisitos para hacerlo.

Por consiguiente, la presunción de derecho que establece el inciso 3.º del mencionado artículo 14, sobre la existencia de motivos plausibles, no tiene aplicación por el solo hecho de perfeccionarse, con la notificación del demandado, el cuasi-contrato de litis-contestación, sino que sólo toma fuerza y vigor cuando se ha trabado efectivamente una contienda entre partes y se halla en despliegue o desarrollo el juicio de arriendo mediante el comparendo de estilo y la prueba, vale decir, la tramitación que prevé el párrafo primero del título VI del Código de Procedimiento

Civil — artículos 588 y siguientes—.

Cuando se trata de juicios sobre arriendos de rentas superiores a un tercio de un sueldo vital mensual, el actor debe probar que necesita el inmueble para ocuparlo él, su cónyuge o sus parientes próximos, o que lo requiere para demolerlo o hacerle reparaciones que hagan indispensable la desocupación total, solamente en el caso de que se haya trabado contienda sobre la plausibilidad de la acción por el ejercicio de la excepción de abuso del derecho.

Consignándose en la demanda, como monto de la renta de arrendamiento de un inmueble, una suma que es superior a un tercio del sueldo vital mensual vigente y ante el silencio del arrendatario desahuciado, el juez de primera instancia no puede aplicar las normas del artículo 17 de la Ley N.º 11.622 y, en caso de hacerlo, es perfectamente apelable la respectiva sentencia, no pudiendo estimarse que sea improcedente el recurso de apelación en razón de que dicho fallo, dado el monto de la renta, se habría pronunciado en única instancia, ya que para ello habría sido preciso que el demandado hubiera alegado y probado, en su oportunidad, que el juicio versaba sobre arriendo

DESAHUCIO

619

de inmuebles amparado por el aludido artículo 17 de la Ley N.º 11.622. (*)

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, veinte de Agosto de mil novecientos cincuenta y cinco.

Vistos:

A fojas 2 se presenta doña María del Rosario Manríquez, labores de casa, de este domicilio, calle Freire N.º 1184, exponiendo que tiene dada en arrendamiento a doña María Luisa Ronseau, labores de casa, con domicilio en calle Ongolmo N.º 593, la propiedad que ocupa en la dirección indicada. El contrato de arriendo es verbal de plazo indefinido, y la renta de arrendamiento es la suma de \$ 7.000 mensuales, pagaderos en forma anticipada. Es el caso que necesita dicha propiedad para entregar su goce a su

(*) En relación con esta sentencia véase el fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción, de 15 de Julio del año en curso, publicado en esta misma Revista, N.º 93 (Julio-Septiembre de 1955), páginas 519 y siguientes.— NOTA DE LA DIRECCION.

hija legítima doña Ema Manríquez de Arena, quien en la actualidad vive en Coronel, con su marido y 5 hijos, y se trasladará a esta ciudad. En estas condiciones viene en solicitar se tenga por interpuesta la demanda sobre desahucio en contra de doña María Luisa Ronseau, ya individualizada, a fin de que se le restituya la propiedad arrendada en el plazo que corresponda de acuerdo a la Ley N.º 11.622, todo con costas.

A fojas 3 se notificó a la demandada y a fojas 4 se ratificó el desahucio, no habiéndose deducido por la demandada oposición al desahucio.

Considerando:

1.º) Que como fundamento de la demanda de desahucio de fojas 2 se expresa por la demandante que necesita la casa arrendada a la demandada para entregar su goce a su hija legítima doña Ema Manríquez de Arena, la que en la actualidad vive en Coronel, con su marido y cinco hijos y se trasladará a esta ciudad para educar a estos últimos;

2.º) Que si bien es cierto que, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil que rigen el contrato de arrendamiento, no es ne-

cesario al arrendador expresar, ni menos probar, causas que hagan procedente el desahucio del arrendatario de una casa destinada a la habitación, la Ley N.º 11.622 de 25 de Septiembre de 1954, que reglamenta el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación y fija la renta máxima que se podrá cobrar por dichos arrendamientos, ha señalado en su artículo 14 los motivos que hacen plausible el desahucio, entre los que efectivamente se encuentra el que se señala en la demanda de fojas 2:

3.º) Que el citado precepto legal, en su inciso 3.º, expresa "que se presume de derecho que hay motivos plausibles cuando el demandante pruebe que necesita el inmueble para ocuparlo él mismo, su cónyuge, sus parientes por consanguinidad...", lo que está indicando claramente que el motivo aducido como causa del desahucio debe ser probado, lo que en la especie no ha ocurrido, toda vez que la demandante no ha producido prueba alguna para demostrar que efectivamente necesita la casa ocupada por la demandada para entregar su goce a su hija residente en Coronel.

Por estos fundamentos, y visto lo prescrito por los artículos

1698 y 1951 del Código Civil; 14 de la Ley N.º 11.622; 160, 170, 588 y 593 del Código de Procedimiento Civil, se declara que no ha lugar, sin costas, a la demanda de desahucio de fojas 2.

Anótese.

E. Broghamer A.

Pronunciada por el señor Juez titular del Primer Juzgado de Letras, don Enrique Broghamer Albornoz. — Ana Espinoza Daroch, Secretaria.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, veintisiete de Diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco.

Vistos:

Reproduciendo la parte expositiva, los dos primeros fundamentos y las citas legales de la sentencia de primera instancia y teniendo presente:

1.º) Que las reformas introducidas en la legislación sobre arriendos por la Ley N.º 11.622, según se desprende de la historia

DESAHUCIO

651

fidedigna de su establecimiento, se basaron en la aplicación del principio del abuso del derecho que deriva de la función social de la propiedad, y entre esas reformas figura, como substancial, la del artículo 14 que da vida a la excepción de abuso del derecho facultando a los arrendatarios para impugnar un desahucio injusto. Este novísimo precepto permite a los jueces regular los excesos, tanto de los propietarios como de los arrendatarios, poniendo en sus manos la eficaz herramienta de poder apreciar en conciencia las pruebas producidas por los unos o los otros sobre la plausibilidad de la acción o sobre los fundamentos de la excepción:

2.º) Que es manifiesto el propósito del legislador en el sentido de que la terminación del contrato de arriendo por parte del propietario, obedezca a motivos justos y no a un afán especulativo de alzar la renta en forma desmedida e ilegal. Al consagrar la ley en favor del arrendatario la excepción sobre abuso del derecho, obliga al arrendador a motivar el desahucio y aún más, a que los motivos que lo informan sean justos o plausibles y les da ese carácter únicamente a los siguientes: falta de pago oportuno

de la renta, conducta inconveniente o falta de cumplimiento por el arrendatario de las obligaciones legales, o bien, necesidad del propietario de ocupar personalmente o con su familia el inmueble arrendado o de hacer reparaciones indispensables que requieran la desocupación total.

Y al exigir que el desahucio sea causado y que las causas o motivos sean justos o plausibles, restringe el precepto sustantivo del artículo 1951 del Código Civil que permitía desahuciar libremente en el caso de no haber plazo estipulado;

3.º) Que a pesar de lo dicho, del contexto de la mencionada Ley N.º 11.622, se deduce que el legislador no estimó oportuno adoptar un sistema absoluto de protección para los arrendatarios, sino que un sistema mixto, discriminando en base a la categoría de los inmuebles y a la calidad o condición de los arrendatarios, determinada por la renta. Es así como confirió un estatuto jurídico específico para los arriendos cuya renta máxima no supere un tercio de un sueldo vital mensual.

La protección legal, en tal caso, comprende dos aspectos:

I.—El Juez **debe** comunicar la demanda por oficio al Delegado Departamental de la Superinten-

dencia de Abastecimientos y Precios, quien puede informar al Tribunal sobre las cuestiones de hecho comprendidas en el pleito y puede también, de oficio o a petición de parte, asumir la representación del arrendatario o subarrendatario que no tuviere constituido procurador. Entonces el Delegado goza de privilegio de pobreza y puede requerir la cooperación de los servicios de asistencia judicial de los Colegios de Abogados o de los servicios fiscales, semi-fiscales o municipales;

II.—En el silencio, rebeldía o inactividad del arrendatario o subarrendatario, el Juez debe investigar la existencia del contrato, el monto de la renta máxima, el tiempo que haya durado el arriendo y, en general, los hechos que puedan determinar la plausibilidad de la acción. Para ello dictará las medidas para mejor resolver que estime conveniente. Según el mérito de los antecedentes, el Juez puede de oficio rechazar la acción deducida (artículo 17 de la ley).

En cambio, los arriendos de inmuebles de rentas superiores a un tercio de un sueldo vital mensual, tienen un estatuto diverso. Pero si bien carecen de una protección legal tutelar, están amparados por la exigencia de la motivación y plausibilidad de la ac-

ción y por la facultad del Juez para apreciar la prueba en conciencia y determinar si han existido o no motivos plausibles para desahuciar, lo que garantiza la equidad.

Mas, para que juegue este mecanismo, es preciso que el arrendatario o subarrendatario se oponga al desahucio fundado en que el demandante no ha tenido motivos plausibles para formularlo, y que reúna los requisitos legales, tal como en forma clara y categórica lo estatuye el artículo 14 de la Ley N.º 11.622. En otras palabras, es preciso que medie una reclamación de parte del demandado o, lo que es lo mismo, que —como se dijo más arriba— se ejerza la **excepción de abuso del derecho**, teniendo el que la ejercita los requisitos para hacerlo.

Luego, la presunción de derecho que establece el inciso 3.º del mencionado artículo 14 sobre la existencia de motivos plausibles, no tiene aplicación por el solo hecho de perfeccionarse, con la notificación del demandado, el cuasi-contrato de litis-contestación. Sólo toma fuerza y vigor cuando se ha trabado efectivamente una contienda entre partes y se halla en despliegue o desarrollo el juicio de arriendo mediante el comparendo de estilo y

DESAHUCIO

653

la prueba, vale decir, la tramitación que prevé el párrafo primero del título VI del Código de Procedimiento Civil (artículos 588 v siguientes).

De lo que se sigue que cuando se trata de juicios sobre arriendos de rentas superiores a un tercio de un sueldo vital —como ocurre en la especie— el actor debe probar que necesita el inmueble para ocuparlo él, su cónyuge o sus parientes próximos o que lo requiere para demolerlo o hacerle reparaciones que hagan indispensable la desocupación total, sólo en el caso de que se haya trabado contienda sobre la plausibilidad de la acción por el ejercicio de la excepción de abuso del derecho;

4.º) Que consignándose en la demanda como monto de la renta de arriendo del inmueble la suma de \$ 7.000 mensuales, que es superior a un tercio de un sueldo vital mensual correspondiente al año en curso, fijado en \$ 19.000, y ante el silencio del arrendatario desahuciado, el Juez a-quo no pudo aplicar las normas del artículo 17 de la Ley 11.622. Por manera que, pese al mérito del certificado acompañado en esta instancia a fojas 15 del que aparece que la renta máxima correspondiente al inmueble arrendado

es inferior a \$ 3.000, debe rechazarse lo pedido a fojas 16 sobre improcedencia del recurso de apelación basado en que el fallo apelado se pronuncia en única instancia. Para ello habría sido preciso que la demandada hubiera alegado y probado, en su oportunidad, que el juicio versaba sobre arriendo de inmuebles amparado por el artículo 17 de la Ley N.º 11.622.

Por las consideraciones expuestas y disposiciones legales citadas, se resuelve:

I.—Que no ha lugar a declarar improcedente el recurso de apelación deducido a fojas 7; y

II.—Que se revoca la sentencia apelada de veinte de Agosto del corriente año, escrita a fojas 5, y se declara que ha lugar a la demanda de desahucio formulada a fojas 2 y que, en consecuencia, se da por terminado el contrato de arriendo, debiendo la demandada restituir la propiedad arrendada en el plazo de tres meses contados desde la notificación de la demanda, esto es, desde el 29 de Agosto pasado. No se condena a costas por no haberse deducido oposición al desahucio por la arrendataria.

654

REVISTA DE DERECHO

Publíquese en la Gaceta de los
Tribunales.

Lucas Sanhueza R. — René
López Vargas — Raúl Fuente-
Alba O.

Anótese y devuélvase. Agréguese el impuesto, antes de notificar.

Dictada por los señores Presidente de la Ilustrísima Corte, don Lucas Sanhueza Ruiz, Ministro en propiedad, don René López Vargas y Fiscal, don Raúl Fuente-Alba Ortiz. — Enrique Lagos Valenzuela, Secretario.

Redacción del señor Ministro don René López Vargas.