

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXIV — JULIO - SEPTIEMBRE DE 1956 — N.º 97

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

TULIO RUIZ POBLETE

CON CARLOS OTT

DESAHUCIO (Juicio de arrendamiento)

Apelación de incidente

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — ARRENDAMIENTOS DE CASAS
HABITACION — LEY N.º 11.622 SOBRE ARRENDAMIENTOS — JUICIOS
DE ARRENDAMIENTO — DESAHUCIO — JUICIOS DE DESAHUCIO —
RENTAS DE ARRENDAMIENTO — SUELDO VITAL MENSUAL — JUICIOS
DE DESAHUCIO TRATANDOSE DE RENTAS INFERIORES A UN TERCIO
DEL SUELDO VITAL — FUNDAMENTO DE LA ACCION DE RESTITU-
CION — CUESTIONES DE HECHO DEL JUICIO — SUPERINTENDENCIA
DE ABASTECIMIENTOS Y PRECIOS — OBLIGACION DEL JUEZ DE OFI-
CIAR AL DELEGADO DEPARTAMENTAL DE LA SUPERINTENDENCIA
— ARRENDATARIO — OPOSICION AL DESAHUCIO — PAGO DE LAS
RENTAS — CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES LEGALES — REN-
TA MAXIMA LEGAL — DEFENSA DEL ARRENDATARIO — REPRESENTA-
CION JUDICIAL DEL ARRENDATARIO — PROCURADOR — MANDATO
JUDICIAL — REPRESENTACION LEGAL DEL ARRENDATARIO POR LA
SUPERINTENDENCIA DE ABASTECIMIENTOS Y PRECIOS — DELEGA-
CION DE PODER — PLAUSIBILIDAD DE LA ACCION DE DESAHUCIO —
SILENCIO DEL ARRENDATARIO — REBELDIA DEL ARRENDATARIO
DEMANDADO — OBLIGACION DEL JUEZ DE LA CAUSA DE INVESTI-
GAR LOS HECHOS DETERMINANTES DE LA PLAUSIBILIDAD DE LA
ACCION — AVENIMIENTO JUDICIAL — TERMINO DEL JUICIO — PLAZO
ACORDADO POR LAS PARTES PARA LA RESTITUCION DEL PREDIO
ARRENDADO — OMISION DEL OFICIO A LA SUPERINTENDENCIA DE
ABASTECIMIENTOS Y PRECIOS COMUNICANDOLE LA DEMANDA —
APROBACION JUDICIAL DEL AVENIMIENTO — APROBACION SIN AU-
DIENCIA DE LA S. A. P. — INEFICACIA JURIDICA DEL AVENIMIENTO
— NULIDAD — NULIDAD ABSOLUTA — NULIDAD ABSOLUTA DEL AVE-**

**NIMIENTO — IRRENUNCIABILIDAD DE LOS DERECHOS OTORGADOS
POR LA LEY N.º 11.622 AL ARRENDATARIO — DERECHOS IRRENUN-
CIABLES — IRRENUNCIABILIDAD ABSOLUTA — DERECHOS DEVEN-
GADOS O CUMPLIDOS — DERECHOS FUTUROS — ALIMENTOS — IRRE-
NUNCIABILIDAD DEL DERECHO A PEDIR ALIMENTOS — RENUNCIA-
BILIDAD DE LAS PENSIONES ALIMENTICIAS DEVENGADAS
O ATRASADAS.**

DOCTRINA.— En juicios de desahucio relativos a inmuebles cuya renta es inferior a un tercio del sueldo vital mensual, el juez de la causa tiene la obligación de comunicar por oficio la demanda al respectivo delegado departamental de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, funcionario que puede, en cualquier estado de la causa, informar al Tribunal sobre las cuestiones de hecho comprendidas en el pleito, una de las cuales es precisamente la relativa al fundamento que el demandante da para solicitar la restitución de la casa arrendada.

El arrendatario tiene derecho a oponerse al desahucio, siempre que esté al día en el pago de sus rentas, que cumpla y haya cumplido fielmente todas las obligaciones que la ley le impone, que pague o se allane a pagar la renta máxima legal y que no pueda reprochársele conducta inconveniente. Y el Delegado de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, de oficio o a petición del respectivo arrendatario, cuando éste no tuviere constituido

procurador, puede asumir su representación en el juicio y delegar el poder en cualquier funcionario de dicho organismo. Ello sin perjuicio de que los Servicios de Asistencia Judicial de los Colegios de Abogados, como asimismo cualquier otro servicio fiscal, semi-fiscal o municipal, puedan cooperar en la defensa de los arrendatarios.

El afán de proteger al arrendatario que paga una renta inferior a un tercio del sueldo vital mensual, lo corrobora la Ley N.º 11.622 sobre Arrendamientos, al obligar al juez, en los juicios de desahucio, en el silencio o rebeldía del arrendatario, a investigar la existencia del contrato, el monto de la renta máxima, el tiempo que haya durado el arrendamiento y, en general, los hechos determinantes de la plausibilidad de la acción.

El juez que conoce de un juicio de arrendamiento en que la renta es inferior a la indicada precedentemente, carece de facultades para prestar su aprobación al avenimiento celebrado por las

DESAHUCIO

399

partes y en el cual, junto con ponerse término al juicio, se acuerda un plazo para la restitución del predio objeto de la litis, si la respectiva demanda no fue comunicada por el juzgado al delegado departamental de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, conforme lo estatuye la ley.

De consiguiente, el avenimiento aprobado en tales circunstancias carece de eficacia jurídica, por lo menos en lo que respecta al plazo acordado por las partes para la restitución del predio, máxime si tal avenimiento ha sido aprobado sin oír tampoco al funcionario indicado, como habría sido lógico se procediera. Ello sin perjuicio de la nulidad absoluta que afecta al mismo avenimiento, si en él se ha acordado un plazo de restitución del predio arrendado inferior al señalado por la Ley de Arrendamientos, por cuanto está en pugna con el derecho de carácter irrenunciable que el artículo 9.º de la citada ley consagra a ese respecto en favor del arrendatario.

La irrenunciabilidad de los derechos establecidos por el artículo 9.º de la Ley N.º 11.622 sobre Arrendamientos es absoluta, aplicándose tanto a los derechos devengados o cumplidos como a los futuros, por cuanto dicho precep-

to legal no hace distinción alguna en tal sentido, como ocurre, por ejemplo, en el caso de los alimentos, en que el Código Civil, después de disponer en su artículo 334 que el derecho de pedir alimentos es irrenunciable, señala expresamente en su artículo 336 que podrán renunciarse las pensiones alimenticias devengadas o atrasadas (*).

DOCTRINA VOTO DISIDENTE.— Es improcedente y debe, por lo tanto, desecharse la incidencia formulada por el demandado en un juicio de desahucio relativo a un predio cuya renta de arrendamiento es inferior a un tercio del sueldo vital mensual, y en la que se solicita la nulidad del avenimiento, celebrado por las partes y aprobado por el

(*) Son numerosos los fallos que en este mismo sentido ha pronunciado la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción, algunos de los cuales han sido publicados anteriormente en esta Revista. Pueden mencionarse, entre otros, los siguientes: Año XXIII (1955): N.º 93 —Julio-Septiembre— "Emelina Silva vda. de Fernández con Rosa Garrido", páginas 519 y siguientes; N.º 94 —Octubre-Diciembre— "María del Rosario Manríquez con María Luisa Ronseau", páginas 645 y siguientes; Año XXIV (1956), N.º 96 —Abril-Junio— "Rogelio Quiroz Gómez con René Vidal Carrasco", páginas 275 y siguientes. **NOTA DE LA DIRECCION.**

tribunal, mediante el cual se puso término al juicio y se acordó plazo para la restitución del predio materia del litigio, en razón de no haberse comunicado por oficio la demanda al respectivo Delegado de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios ni haberse tampoco oído a este funcionario antes de la aprobación del aludido avenimiento, tal como era procedente de acuerdo con las disposiciones de la Ley N.º 11.622.

En efecto, tal incidencia es extemporánea, toda vez que el juicio había terminado por avenimiento de las partes, el que tiene valor de sentencia ejecutoriada, que produce el desasimiento del juez.

Si bien es cierto que los derechos que la Ley N.º 11.622, sobre Arrendamientos confiere al arrendatario no pueden ser renunciados anticipadamente por las partes, esto es, al contratar, es obvio que, tal como sucede en el caso de los alimentos ya devengados, o en los casos de derechos conferidos a empleados y obreros por las leyes sociales, pueden los beneficiados con estas leyes de amparo o protección, renunciar libremente a aquéllos que ya se han devengado, es decir, aquellos derechos, sueldos o beneficios correspondientes a periodos ya

transcurridos, y que deben entenderse ya incorporados a su patrimonio.

Resolución de Primera Instancia

Concepción, diez y seis de Abril de mil novecientos cincuenta y seis.

Téngase presente el avenimiento y se aprueba en lo que fuere procedente.

Páguese el impuesto por la terminación anticipada del juicio.

V. Hernández R.

Proveído por el señor Juez titular del Tercer Juzgado de Letras, don Víctor Hernández Riosco. — Luis A. Rodríguez Salvo, Secretario.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, trece de Septiembre de mil novecientos cincuenta y seis.

Vistos y teniendo presente:

1.º) Que según consta del escrito de demanda que corre a fo-

DESAHUCIO

401

jas 2, la renta mensual que el demandado paga al demandante por la casa a que se refiere este proceso es de \$ 8.200, o sea, menos de un tercio de un sueldo vital mensual, ya que en este departamento ese sueldo es de \$ 28.641;

2.º) Que en virtud de lo que se acaba de expresar, el juez tenía la obligación de comunicar por oficio la demanda al respectivo Delegado Departamental de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, obligación con la cual no cumplió;

3.º) Que en juicios de arrendamiento de la naturaleza del actual, el Delegado del organismo administrativo indicado puede, en cualquier estado de la causa, informar al tribunal sobre las cuestiones de hecho comprendidas en el pleito, una de cuyas cuestiones es precisamente la relativa al fundamento que el demandante da para solicitar la restitución de la casa arrendada, cual es el de querer ir a vivir en ella con su mujer y dos hermanas;

4.º) Que el hecho de que se ha hablado reviste singular importancia, por cuanto el demandado tiene derecho a oponerse al desahucio, siempre que esté al día en el pago de sus rentas, que

cumpla y haya cumplido fielmente todas las obligaciones que la ley le impone, que pague o se allane a pagar la renta máxima legal y que no pueda reprochársele conducta inconveniente, siendo de advertir que, en el presente caso, al iniciarse la demanda, ni posteriormente, el actor no ha desconocido que concurren esos requisitos, ni ha insinuado siquiera que alguno de ellos pudiera no existir;

5.º) Que todavía cabe agregar que el Delegado de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, de oficio o a petición del respectivo arrendatario, cuando éste no tuviera constituido procurador, puede asumir su representación en el juicio y delegar el poder en cualquier funcionario de la Superintendencia mencionada y que, además, los Servicios de Asistencia Judicial de los Colegios de Abogados, como asimismo cualquier otro servicio fiscal, semi-fiscal o municipal, pueden cooperar en la defensa de los arrendatarios;

6.º) Que en este afán de proteger al arrendatario que paga una renta inferior a la indicada precedentemente, la ley aludida obliga al juez, en el silencio o rebeldía del arrendatario, a inves-

tigar la existencia del contrato, el monto de la renta máxima, el tiempo que haya durado el arrendamiento, y, en general, los hechos determinantes de la plausibilidad de la acción;

7.º) Que todo lo dicho precedentemente conduce a concluir que el avenimiento de que da constancia el escrito de fojas 3 no pudo ser aprobado por el juez de la causa y carece, en consecuencia, de eficacia jurídica, en lo que respecta, por lo menos, al plazo acordado por las partes para la entrega del predio objeto de la litis, ya que la demanda no fue comunicada por el Juzgado al Delegado Departamental de la Superintendencia de Abastecimientos y Precios, según se ha dicho, y el avenimiento de que se ha hablado se aprobó sin oír tampoco al funcionario indicado, como habría sido lógico que se procediera;

8.º) Que, por otra parte, el avenimiento de que se ha hecho caudal adolece de nulidad absoluta, en lo que hace al plazo fijado para la restitución, por cuanto él está en pugna con el derecho del arrendatario que la ley le concede para la restitución de la casa arrendada, derecho que es irrenunciable, según lo preceptúa

el artículo 9.º de la citada Ley N.º 11.622. En efecto, conforme con el avenimiento aludido, el arrendatario debe entregar la casa arrendada el 31 de Agosto del presente año, en tanto que, de acuerdo con la ley mencionada, por haber sido notificado de la demanda el 22 de Marzo del año en curso y haber sido arrendatario por seis años completos (así aparece del documento privado que corre a fojas 5 y lo reconoce el actor en el segundo otrosí del escrito de fojas 23 al expresar que el señor Ott es arrendatario desde 1950, no obstante que los cómputos que hace lo llevan a concluir que no han transcurrido seis años), el término para restituir la casa arrendada vence el 22 de Diciembre próximo;

9.º) Que no es admisible la alegación del actor que se contiene en el escrito de fojas 23, en orden a que la irrenunciabilidad de los derechos conferidos por el artículo 9.º de la Ley N.º 11.622 no opera en el caso actual, por referirse la renuncia a un derecho devengado o cumplido y no a un derecho futuro, que es lo que prohíbe la ley, por cuanto el artículo 9.º de la ley citada no hace distinción alguna al respecto, como ocurre en el caso de los alimentos en que el artículo 334 del Código

DESAHUCIO

403

Civil estatuye que el derecho de pedir alimentos no puede transmitirse por causa de muerte, ni venderse o cederse de modo alguno, ni renunciarse, en tanto que el artículo 336 del mismo Código prescribe que las pensiones alimenticias atrasadas podrán renunciarse o compensarse; y

10.º) Que los tribunales pueden corregir de oficio los errores de tramitación que se observan en el proceso.

Por estos fundamentos, y de acuerdo con lo que disponen los artículos 9.º inciso 2.º, 12 inciso 2.º, 14 inciso 1.º y 17 de la Ley N.º 11.622 y 84 inciso final del Código de Procedimiento Civil, se deja sin efecto la resolución de diez y seis de Abril del presente año, escrita a fojas 4 vuelta, en la parte que aprueba el avenimiento de que da constancia el escrito de fojas 4 en lo relativo al plazo para la restitución del inmueble arrendado, resolviéndose que el avenimiento aludido carece de valor en esa materia y se confirma la resolución apelada de veintitrés de Julio del presente año, escrita a fojas 22 vuelta, con declaración de que el plazo para la restitución de la casa arrendada vence el 22 de Diciembre próximo.

Se advierte al juez que debió haber cumplido con lo que dispone el artículo 17 de la Ley N.º 11.622 y se le recomienda que en lo sucesivo cuide de no incurrir en la omisión anotada.

VOTO DISIDENTE.—Acor dada contra el voto del señor Ministro de Goyeneche, quien estuvo por revocar la resolución apelada y declarar que no ha lugar a la incidencia promovida por la parte demandada a fojas 20 y por no dejar sin efecto la resolución de diez y seis de Abril último, escrita a fojas 4 vuelta, teniendo para ello presente:

1.º) Que la mencionada incidencia era extemporánea, toda vez que el juicio había terminado por avenimiento de las partes, el que tiene el valor de sentencia ejecutoriada, que produce el desasimiento del Juez;

2.º) Porque si bien los derechos que la Ley 11.622 confiere al arrendatario no pueden ser renunciados anticipadamente por las partes, al contratar, es obvio que, tal como en el caso de alimentos ya devengados, o en el caso de derechos conferidos a empleados y obreros por las leyes sociales, pueden los beneficiados con estas leyes de amparo

o protección, renunciar libremente a aquéllos que ya se han devengado, aquellos derechos, sueldos o beneficios correspondientes a períodos ya transcurridos, que deben entenderse ya incorporados a su patrimonio.

Anótese y devuélvase.

Agréguese el impuesto, antes de notificar.

Redactó el fallo de mayoría el

Ministro señor Peña, y el voto, su autor.

Rolando Peña L. — Raúl de Goyeneche P. — Raúl Fuente-Alba O.

Dictada por los señores Ministros y Fiscal en propiedad de la Ilustrísima Corte, don Rolando Peña López, don Raúl de Goyeneche Petit y don Raúl Fuente-Alba Ortiz — Enrique Lagos Valenzuela, Secretario.