

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXII JULIO - SEPTIEMBRE DE 1955 N.º 93

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

EMELINA SILVA VDA. DE FERNANDEZ
CON ROSA GARRIDO

DESAHUCIO (JUICIO DE ARRENDAMIENTO)

Apelación de la sentencia definitiva

LEY N.º 11.622 SOBRE ARRIENDOS — ARRENDAMIENTO — CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — PLAZO DE VIGENCIA DEL CONTRATO — TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO — DESAHUCIO — ARRENDADOR — ARRENDATARIO — MOTIVOS PLAUSIBLES PARA DESAHUCIAR — FALTA DE PAGO OPORTUNO DE LA RENTA — INFRACCION A LAS OBLIGACIONES LEGALES POR PARTE DEL ARRENDATARIO — OCUPACION DEL INMUEBLE POR EL PROPIETARIO ARRENDADOR O SU FAMILIA — REPARACIONES DEL INMUEBLE — DESALOJO DEL INMUEBLE — ACTUACION DE OFICIO DEL JUEZ — EXISTENCIA DEL CONTRATO — RENTA DE ARRENDAMIENTO — MONTO MAXIMO DE LA RENTA — TIEMPO DE DURACION DEL ARRIENDO — ESCASEZ DE HABITACIONES — PROBLEMA SOCIAL — ALZAS INDEBIDAS DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO — ARTICULO 1951 DEL CODIGO CIVIL — NOTIFICACION ANTICIPADA DE DESAHUCIO — HISTORIA FIDELIGNA DEL ESTABLECIMIENTO DE LA LEY — REFORMAS DE LA LEY N.º 11.622 — ABUSO DEL DERECHO — PRINCIPIO DEL ABUSO DEL DERECHO — PROPIEDAD — FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD — CONVIVENCIA SOCIAL — ACCION — PLAUSIBILIDAD DE LA ACCION — EXCEPCION — VERACIDAD DE LOS FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCION — PRUEBAS — APRECIACION DE LA PRUEBA — APRECIACION DE LA PRUEBA EN CONCIENCIA — RENTAS SUPERIORES A LOS MAXIMOS LEGALES — PACTOS SOBRE RENTAS — NULIDAD — NULIDAD DE LOS PACTOS DE RENTAS SUPERIORES A LA LEGAL — ACCION DE NULIDAD — SUMAS COBRADAS EN EXCESO — ACCION DE DEVOLUCION O RESTITUCION DE LO COBRADO ILEGALMENTE

— MULTA — JUICIO DE ARRENDAMIENTO — EJERCICIO DE LA ACCION DE DEVOLUCION — EJERCICIO SEPARADO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO — EJERCICIO CONJUNTO CON LA ACCION PRINCIPAL — INTERPRETACION DE LA LEY — CONTEXTO DE LA LEY — ACCION DE DESAHUCIO — ACCION DE RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR EXPIRACION DEL PLAZO — EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR — PRESCRIPCION — PLAZO DE PRESCRIPCION PARA RECLAMAR LA DEVOLUCION DE LAS RENTAS COBRADAS EXCESIVAMENTE — RECLAMACION DE LO COBRADO ILEGALMENTE, SIN QUE MEDIE ACCION DEL PROPIETARIO — PROCEDIMIENTO — SUBSTANCIACION DEL JUICIO — JUICIO SUMARIO.

DOCTRINA. — De acuerdo con la nueva legislación sobre arriendos, contenida en la Ley N.º 11.622, de 16 de Septiembre de 1954, el desahucio debe ser causado, lo que se deduce del precepto legal que exige que el arrendador debe tener motivos plausibles para desahuciar, como serían la 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 arrendador de ocupar personalmente o con su familia el inmueble arrendado o de hacer reparaciones indispensables que exijan la desocupación total.

Refuerza la conclusión anterior, la circunstancia de que el artículo 17 de la citada ley, ante la pasividad del arrendatario, obligue al juez a investigar de oficio 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 del desahucio, lo que está indicando claramente que, ante el problema social provocado por la escasez de habitaciones en todo el país, quiso el legislador que la terminación del contrato por parte del propietario obedezca a motivos justos y no al propósito de alzar la renta indebidamente. Se ha modificado, en consecuencia, el precepto del artículo 1951 del Código Civil, que establecía la libertad para terminar el contrato de arriendo, sin plazo contractual, con la sola traba de la notificación anticipada.

La historia fidedigna del establecimiento de la ley, revela que las reformas de la Ley N.º 11.622 obedecieron a la aplicación del principio del abuso del derecho, que se basa en la función social de la propiedad y que tiende —como lo anotó la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia de la Honorable Cámara de Diputados—, a que “las normas

DESAHUCIO

· 521

positivas hagan posible la convivencia social". Esta norma permite a los jueces controlar las demasías de los propietarios o arrendadores, apreciando en conciencia las probanzas producidas sobre la plausibilidad de la acción o sobre la veracidad de los fundamentos de la excepción de abuso del derecho.

La ley antes mencionada establece, aparte de la acción de los arrendatarios sobre nulidad de los pactos de rentas superiores a los máximos legales, la conducente para reclamar la devolución o restitución de lo ilegalmente cobrado, sin perjuicio de la multa que debe aplicarse por el cobro indebido, y cabe señalar que ningún precepto legal obliga a ejercer esta última acción por separado, siendo lo natural que deba ventilarse en el juicio de arriendo conjuntamente con la acción principal.

El contexto mismo de la Ley de Arriendos N.º 11.622 ilustra el sentido de todas sus partes, y de su examen resulta evidente que si un propietario acciona en contra del arrendatario, desahuciándolo —o solicitando la restitución de la cosa arrendada por expiración del plazo del arriendo o por extinción del derecho del arrendador—, puede el arrenda-

tario oponer o deducir las acciones de "nulidad de los pactos que establezcan rentas o precios superiores a los máximos legales y para reclamar la devolución de cualquiera cantidad de dinero o valores que constituyan pagos excesivos de rentas o precios". En tal caso, no apareciendo reglamentado su ejercicio, el genuino sentido de la ley no puede ser otro que el de que ambas acciones deben ventilarse conjuntamente.

Muy distinto sería el caso en que, sin mediar acción por parte del propietario, y existiendo abuso por cobros excesivos, decidiera el arrendatario ejercer la acción antes de la prescripción de dos años. En esta situación, como la ley no señala un procedimiento especial, cabe aplicar la regla del inciso final del artículo 13 de la ley y debe substanciarse la acción por los trámites del juicio sumario.

Cualquiera otra interpretación pugnaría con los principios que la propia ley establece. Si se aceptara que la acción de nulidad del pacto o de reclamación de los excedentes ilegalmente cobrados, deben ser materia de juicio diverso, resultaría el absurdo de que, a pesar de obtener el arrendatario en este juicio, sería obligado en el juicio de desahucio a desalojar la propiedad, aunque aquél

obedeciera a un alza ilegal de la renta.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, veintiséis de Marzo de mil novecientos cincuenta y cinco.

Vistos:

Doña Emelina Silva viuda de Fernández, sin profesión, de este domicilio, Ongolmo N.º 656, expone: que arrienda la casa de calle Ongolmo N.º 654, de esta ciudad, a doña Rosa Garrido, sin profesión, del domicilio indicado, por una renta mensual de \$ 2.502, y como dicha casa la necesita para dársela como habitación a su hijo Noveno Fernández Silva solicita, de conformidad al inciso 3.º de la Ley N.º 11.622 y artículos 1950 del Código Civil y 588 del de Procedimiento Civil, se notifique de desahucio a la arrendataria indicada para que la restituya a su dueña y la desaloje enteramente poniéndola a su disposición dentro de cinco días de notificada la sentencia que dé lugar a dicho desahucio, con costas.

A fojas 10, doña Rosa Garrido formula oposición al desahucio

por falta de fundamentos plausibles, en razón de que la arrendadora falta a la verdad, ya que la renta de arrendamiento pactada fué en un principio de \$ 4.000, para ser alzada luego a \$ 7.500.00 mensuales, habiéndose negado la arrendataria a aceptar un tercer aumento ilegal, no siendo efectivo que precise la casa para un familiar, y , solicita, de conformidad a la Ley N.º 11.622, se condene a la arrendadora a la restitución de los dineros ilegalmente cobrados y a las sanciones pecuniarias prescritas en el inciso 3.º del artículo 9.º de la ley citada. Agrega, que ha cumplido con las obligaciones que la ley le impone como arrendataria, por estar al día en el pago de las rentas y, si así no fuere, obraría en su beneficio la compensación legal con los dineros que la arrendadora le resultará adeudando por rentas indebidamente percibidas, por todo lo que solicita se acoja la oposición, con costas.

A fojas 18 rola el acta del comparendo de estilo, en el cual la demandante ratifica el desahucio y pide se dé lugar a él, con costas, desechándose la oposición formulada por la arrendataria, ya que no es efectivo lo aseverado por ella, porque la renta mensual,

DESAHUCIO

523

según consta del recibo acompañado a fojas 4, fué de \$ 2.000.00 mensuales y no de \$ 4.000.00, como tampoco es cierto que la renta pagada por ella haya sido de \$ 7.500.00, porque si bien es cierto que aparentemente los recibos acompañados a fojas 5, 6, 7, y 8, se refieren a dicha renta, ello se debió a que la arrendataria adeudaba a la anterior propietaria varias rentas de arrendamientos y otros valores, los que le cedió a la demandante y se convino que se añadirían en forma prorrateada a la renta mensual, hasta Julio de 1954 y, en seguida, de acuerdo con la avaluación hecha por Impuestos Internos, pagaría como renta de arriendo la suma de \$ 2.502 mensuales; haciendo presente que desde Agosto de 1954 no ha pagado un solo centavo más por renta de arrendamiento. La demandada ratifica su escrito de oposición y pide se dé lugar a ésta en todas sus partes, con costas, agregando que no es efectivo que haya existido una deuda contraída con la anterior propietaria, por lo que objeta la argumentación de la contraria de que dicha deuda justificaría el alza de arrendamiento, ya que su documentación acompañada de fojas 4 a 9, sin objeción de la demandante, se encuentra reconocida por ésta, por lo que no cabe

discusión sobre el monto de la renta de que dichos recibos dan cuenta, la que se encontraría cancelada hasta Septiembre de 1954.

Las partes rindieron la prueba documental y testimonial que consta de autos.

Se trajeron los autos para resolver.

Considerando:

1.º) Que la demandante pide se notifique de desahucio a su arrendataria Rosa Garrido, a fin de que le deje la casa de su propiedad, ubicada en calle Ongolmo N.º 654, que le arrienda por la renta mensual de \$ 2.502.00, porque la necesita para dársela a su hijo Noveno Fernández Silva, quien se trasladará con su familia desde Coronel a esta ciudad;

2.º) Que la demandada se ha opuesto al desahucio aduciendo diversas razones, de las cuales la mayor parte no tiene atinencia con la acción entablada en su contra, entre otras, la relacionada con el monto de la renta, que estima ha sido cobrada con un exceso no permitido por la legislación vigente sobre el particular;

3.º) Que la demandada, a quien le correspondía hacerlo, no ha probado fehacientemente que la demandante le haya cobrado rentas superiores a las legalmente permitidas, toda vez que esta última lo ha negado, tanto en el comparendo de trámite como en la diligencia de absolución de posiciones corriente a fojas 24, explicando el motivo por el cual los recibos de arriendo acompañados por la demandada, agregados a fojas 4 y siguientes, aparecen extendidos por una suma superior a los \$ 2.502.00 que es el monto de la renta que legalmente corresponde cobrar; y dichos recibos por sí solos son insuficientes para dar por establecida la alegación de la señora Garrido;

4.º) Que la presunta infracción a lo dispuesto en la Ley N.º 11.622, por parte de la demandante, y consistente en el cobro de una renta superior a la permitida por la ley indicada, no puede aceptarse como fundamento para enervar la acción de desahucio, ni tampoco es procedente en este juicio especial disponer la devolución a la demandada de rentas de arrendamiento que habrían sido indebidamente cobradas, por ser ello materia de un juicio distinto;

5.º) Que la demandada, con la prueba testimonial rendida, no ha logrado demostrar que la demandante carezca de motivos plausibles para desahuciarla, toda vez que sus testigos Juan Peña Aguayo y Florencio Soto Venegas, que deponen al tenor del interrogatorio de fojas 12, punto 3.º, único que tiene atinencia con la cuestión debatida, dicen que sólo por lo que les ha informado la parte que los presenta saben que la demandante le ha pedido la casa por haberse negado la señora Rosa Garrido a pagarle una renta de \$ 10.000.00 mensuales;

6.º) Que la demandante sostiene que necesita la propiedad ocupada por la demandada para entregársela a su hijo con su familia que se trasladará desde Coronel a esta ciudad, hecho que sus testigos José D. Marchant y Leonardo Seguel Acuña, que aparecen mejor instruidos que los testigos de la demandada y que dan suficiente razón de sus dichos al tenor del punto primero de la minuta de fojas 13, confirman. Por otra parte, cabe también tener presente que la propia demandada al formular la interrogación sexta de su pliego de posiciones de fojas 24, reconoce la efectividad de esta circunstancia;

DESAHUCIO

525

7.º) Que apreciando en conciencia la prueba producida en autos, de acuerdo con lo prescrito por el inciso 2.º del artículo 14 de la Ley N.º 11.622, el sentenciador llega a la conclusión de que la demandante necesita la casa de su propiedad, ocupada actualmente por la demandada, para que sea ocupada por su hijo y familia;

8.º) Que el documento privado acompañado a fojas 15 en parte de prueba por la demandante, en realidad no emana de la demandada, sino de una tercera persona extraña al juicio, y, por tanto, es procedente la objeción del mismo que hace esta última en el comparendo de fojas 18.

Por estos fundamentos y visto, también, lo prescrito por los artículos 1698, 1950, 1951, N.º 4.º del Código Civil; 144, 160, 170, 346, 384, 588 y 595 del Código de Procedimiento Civil y 14 de la Ley N.º 11.622, se declara:

1.º) Que ha lugar a la objeción del documento de fojas 15;

2.) Que es improcedente en este juicio especial de desahucio decretar la devolución de rentas de arrendamiento indebidamente cobradas, o aplicar multas por po-

sibles infracciones a los preceptos de la Ley N.º 11.622;

3.º) Que se desecha la oposición formulada a la demanda, y, manteniéndose el desahucio, se señala el 30 de Abril próximo para la restitución de la propiedad arrendada;

4.º) Que la demandada debe pagar las costas de la causa.

Anótese.

Enrique Broghamer A.

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

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, quince de Julio de mil novecientos cincuenta y cinco.

Vistos:

Reproduciendo sólo la parte expositiva de la sentencia de primera instancia y teniendo presente:

1.º) Que del recibo de arriendo que corre a fojas 4, que fué a-

compañado por la demandada y expresamente reconocido por la demandante, consta que la renta de arriendo de la casa de calle Ongolmo 656 de esta ciudad, vigente en los meses de Noviembre y Diciembre de 1953 y Enero y Febrero de 1954, fué de dos mil pesos mensuales. Este hecho fué, por lo demás, expresamente reconocido por la demandante en el comparendo de estilo de fojas 18 y al absolver posiciones a fojas 24 a solicitud de la parte demandada;

2.º) Que el certificado de avalúo proporcional y de determinación de renta de fojas 17, expedido por la Oficina local de Impuestos Internos, establece que corresponde al primer piso de la propiedad de calle Ongolmo 656 de esta ciudad, que es el arrendado, un avalúo proporcional de \$ 272.000, con renta máxima mensual de \$ 2.502, lo que está de acuerdo con lo que previene el artículo 1.º de la Ley N.º 11.622;

3.º) Que los recibos de arriendo de fojas 5, 6, 7 y 8, suscritos por la demandante y acompañados por la demandada y no objetados, demuestran que por el arriendo correspondiente a los meses de Marzo, Abril, Mayo y Junio del año pasado, se cobró y

canceló como renta mensual la suma de \$ 7.500;

4.º) Que partiendo de la base de que correspondía al inmueble arrendado una renta mensual de \$ 2.502, como se vió más arriba, y habiéndose cobrado \$ 7.500, debe inferirse que se exigió un exceso ilegal de \$ 4.998 mensuales que, en los cuatro meses, ascendió a la suma global de \$ 19.992;

5.º) Que la demandante alegó en el comparendo de estilo que el cobro de \$ 7.500 mensuales, que acusan los recibos de fojas 5, 6, 7 y 8, fué sólo aparente, lo que hace consistir en el hecho de que la demandada adeudaría a la anterior arrendadora las rentas de Agosto a Octubre de 1953 y créditos cercanos a los \$ 18.000 por venta de una cocina y préstamos personales, sumas que le habrían sido cedidas, y porque ella habría convenido con la demandada que esas sumas se pagarían prorrateadas con la renta mensual hasta Julio de 1954, para seguir pagando después sólo \$ 2.502 fijados por Impuestos Internos. Pero tales hechos no han sido probados como se verá en seguida;

6.º) Que, en efecto, la única prueba documental aducida fué la de fojas 15, que es una carta fir-

DESAHUCIO

527

mada por una tercera persona extraña al juicio, que no declaró como testigo, carta que se objetó de contrario y que, por lo tanto, carece de todo valor probatorio, ya que no se cumplió con lo prevenido en los números 1.º y 3.º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. Y en cuanto a la prueba testifical, debe anotarse que la demandante presentó a los testigos José Dolores Marchant y Leonardo Seguel, quienes declararon a fojas 19 vuelta al tenor del acápite segundo de la minuta de fojas 14, que se refiere a que en la renta mensual de \$ 2.502 se incluyó "por algunos meses" lo que la demandada adeudaba a la anterior propietaria por arriendos y otros conceptos. Pero esta prueba es absolutamente ineficaz, toda vez que los testigos aluden a lo que le habrían oído a la propia demandante o a su abogado:

7.º) Que, de acuerdo con la nueva legislación sobre arriendos, el desahucio debe ser causado, lo que se deduce del precepto legal que exige que el arrendador debe tener motivos plausibles para desahuciar, como serían la 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 arrendador de ocupar personalmente o con su familia el inmueble arrendado o de hacer reparaciones indispensables que exijan la desocupación total:

8.º) Que refuerza la conclusión anterior, la circunstancia de que el artículo 17 de la Ley N.º 11.622, ante la pasividad del arrendatario, obligue al juez a investigar de oficio 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 del desahucio, lo que está indicando claramente que, ante el problema social provocado por la escasez de habitaciones en todo el país, quiso el legislador que la terminación del contrato por parte del propietario obedezca a motivos justos y no al propósito de alzar la renta indebidamente. Se ha modificado, en consecuencia, el precepto del artículo 1951 del Código Civil que establecía la libertad para terminar el contrato de arriendo sin plazo contractual, con lo que traba que la notificación anticipada:

9.º) Que, por otra parte, la historia fidedigna del establecimiento de la ley, revela que las refor-

mas obedecieron a la aplicación del principio del abuso del derecho que se basa en la función social de la propiedad y que tiende, como lo anotó la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia de la Honorable Cámara de Diputados, a que "las normas positivas hagan posible la convivencia social". Esta norma permite a los jueces controlar las demandas de los propietarios o arrendadores, apreciando en conciencia las probanzas producidas sobre la plausibilidad de la acción o sobre la veracidad de los fundamentos de la excepción de abuso del derecho;

10.º) Que la demandante alegó como causa o motivo del desahucio, el hecho de necesitar la propiedad arrendada para habitación de su hijo y familia. Pero la demandada que, como se vió anteriormente, se hallaba al día en el pago de las rentas y se manifestó llana a pagar los máximos legales, dedujo oposición al desahucio fundada en que la demandante no ha tenido motivos plausibles para desahuciarla, por haber sido su propósito sólo el de alzar la renta, después de un alza anterior, superior a la legal, y haberse negado ella a la segunda alza. Y si bien la demandante alegó que la demandada había fa-

tado al cumplimiento de las obligaciones legales, no indicó cuáles serían las contravenciones, ni tampoco alegó conducta inconveniente de la arrendataria;

11.º) Que la misma parte actora, para probar que necesita la propiedad arrendada para que la ocupe su hijo con su familia —y establecer de este modo la presunción legal del inciso 3.º del artículo 14 de la Ley N.º 11.622— produjo la prueba de los testigos antes mencionados: José Dolores Marchant y Leonardo Seguel, quienes declararon afirmativamente al tenor del primer acápite del interrogatorio de fojas 14. Pero, como en el caso anterior, tal prueba es ineficaz, por referirse el primer testigo a lo que oyó decir a la propia demandante y el segundo, a lo que oyó a la misma y a su abogado;

12.º) Que la demandada, por su parte, presentó prueba testimonial al tenor del interrogatorio de fojas 12. Sus testigos: Juan Peña y Florencio Soto, a fojas 21 y 21 vuelta, coincidieron en asegurar que la demandada ocupa la casa arrendada desde hace más de tres años, lo que significa que lo era con antelación a la compra de la casa por la demandante. Dicha prueba reúne los requisitos del

DESAHUCIO

529

artículo 384 N.º 2.º, del Código de Procedimiento Civil por tratarse de testigos hábiles, no tachados, contestes y que dieron razón de sus dichos. El hecho resulta, pues, legalmente probado. Y debe hacerse notar que ese hecho de haber sido la demandada arrendataria desde antes de la compra de la casa por la demandante, ha sido implícitamente reconocido por ésta. Ahora bien, en cuanto a que la misma demandante solicitara la casa para alzar el arriendo, los testigos sólo se refirieron a lo oído a la propia demandada y en este respecto, tal como ocurre con la testifical de la demandante, la prueba carece de eficacia;

13.º) Que la demandante, al absolver posiciones a fojas 24, incurrió en las notorias contradicciones de expresar primero —al contestar a la pregunta 6.ª— “que vive **completamente sola** y quiere que la acompañe su hijo con su familia” y a renglón seguido —al contestar la pregunta 7.ª— afirmar que “tiene una familia que la acompaña, porque sola no puede estar”, y sostener también que “la cónyuge de su hijo quiere trabajar en negocio de pensión y la propiedad materia del pleito es grande y apropiada para esa clase de negocios”;

14.º) Que teniendo en cuenta que se ha demostrado que la renta convenida y vigente en 1953 era de \$ 2.000, suma que se pagó hasta Febrero inclusive de 1954; que de acuerdo con el avalúo proporcional fijado por Impuestos Internos, conforme a la ley, correspondió durante el año 1954 una renta de \$ 2.502; que se acreditó que la demandante alzó ilegalmente la renta a contar del mes de Marzo de 1954 hasta la suma de \$ 7.500, cobrando de exceso \$ 4.998 mensuales; que está acreditado y reconocido que la demandada era arrendataria de la propiedad desde antes de la compra hecha por la demandante; que ésta no acreditó debidamente —correspondiéndole hacerlo— que necesite la casa para que la ocupe su familia e incurrió en notables contradicciones que restan firmeza a sus alegaciones; y apreciando la prueba en conciencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la ley sobre arriendos N.º 11.622, cabe concluir que la demandante no ha tenido motivos plausibles para desahuciar;

15.º) Que la ley tantas veces mencionada establece, aparte de la acción de los arrendatarios sobre nulidad de los pactos de rentas superiores a los máximos lega-

les, la conducente para reclamar la devolución o restitución de lo ilegalmente cobrado, sin perjuicio de la multa que debe aplicarse por el cobro indebido. Esta última acción la ejerció la demandada al formular su oposición y cabe señalar que ningún precepto legal obliga a ejercerla por separado, siendo lo natural que deba ventilarse en el juicio de arriendo conjuntamente con la acción principal;

16.º) Que el contexto mismo de la Ley de Arriendos N.º 11.622 ilustra el sentido de todas sus partes y de su examen resulta evidente que si un propietario acciona en contra del arrendatario, desahuciándolo, o sobre restitución de la cosa arrendada por expiración del plazo del arriendo o por extinción del derecho del arrendador, puede el arrendatario oponer o deducir las acciones de "nulidad de los pactos que establezcan rentas o precios superiores a los máximos legales y para reclamar la devolución de cualquiera cantidad de dinero o valores que constituyan pagos excesivos de rentas o precios". En tal caso, no apareciendo reglado su ejercicio, el genuino sentido de la ley no puede ser otro que el de que ambas acciones deben ventilarse conjuntamente.

Muy distinto sería el caso en que, sin que medie acción por parte del propietario, y existiendo abuso por cobros excesivos, decida el arrendatario ejercer la acción antes de la prescripción de dos años. En esta situación, como la ley no señala un procedimiento especial, cabe aplicar la regla del inciso final del artículo 13 de la ley y debe substanciarse la acción por los trámites del juicio sumario.

Cualquiera otra interpretación pugnaría con los principios que la propia ley establece. Si se aceptara que la acción de nulidad del pacto o de reclamación de los excedentes ilegalmente cobrados, deben ser materia de juicio diverso, resultaría "ad absurdum" que, a pesar de obtener el arrendatario en este juicio, sería obligado, no obstante, en el juicio de desahucio, a desalojar la propiedad, aunque aquél obedeciera a un alza ilegal de la renta; y

17.º) Que en conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.º transitorio de la Ley N.º 11.622, corresponde aplicar un aumento proporcional por la renta que se devengue en el año 1955, y habiendo pagado la demandada cuatro cuotas de \$ 7.500 cada una y hecho dos consignaciones —las de fojas 9 y 25— por iguales va-

DESAHUCIO

531

lores, lo que hace un total de \$ 45.000, y considerando que la renta de 1954 —diez meses a \$ 2.502 cada uno— suma \$ 25.020 y la de los primeros siete meses de 1955 —hasta Julio inclusive a razón de \$ 2.752 mensuales— \$ 19.564, es decir, un total de \$ 44.584, compensando, además, ambas sumas globales, resulta un saldo a favor de la demandada de \$ 416.— que debe imputarse a la renta del mes de Agosto.

Por las consideraciones expuestas y en conformidad, también, con lo dispuesto en los artículos 1958, 1700 y 1713 del Código Civil; 169, 170, 342 N.º 1.º, 384 N.º 2.º y 399 del de Procedimiento Civil y artículos 1.º, 9.º, 14, 17, 18 y 2.º transitorio de la Ley N.º 11.622 de 16 de Septiembre de 1954, se revoca la sentencia de veintiséis de Marzo del año en curso, escrita a fojas 27, y se declara:

I) Que no ha lugar al desahucio formulado por la demandante a fojas 2 por carecer de motivos plausibles, y que ha lugar, con costas, a la oposición deducida a fojas 10;

II) Que ha lugar a la acción de restitución compensatoria deducida por la demandada a fojas 10 y que, en consecuencia, la demandante está obligada a hacer devolución a la demandada de la suma de \$ 19.992 ilegalmente cobrada, suma que se compensa con las rentas adeudadas; y

III) Que se aplica a la demandante una multa de \$ 4.998, equivalente a lo cobrado ilegalmente por la renta mensual.

Publíquese en la Gaceta de Tribunales.

Anótese y devuélvase. Agréguese el impuesto antes de notificar.

Redacción del señor Ministro don René López Vargas.

Lucas Sanhueza R. — Marco A. Velásquez G. — René López Vargas.

Dictada por los señores Presidente de la Ilustrísima Corte, don Lucas Sanhueza Ruiz y Ministros en propiedad, don Marco A. Velásquez Gutiérrez y don René López Vargas. — Enrique Lagos Valenzuela, Secretario.