

SEMINARIO II

Efectos de la Ley en el Tiempo y en el Espacio

Instrucciones: La respuesta del primer caso podrá tener una extensión máxima de tres carillas; la respuesta a los dos casos restantes podrá ser de, a lo más, una carilla. En el desarrollo de su trabajo deberá incluir jurisprudencia y doctrina que den soporte a su argumentación, siguiendo las reglas contempladas en la Guía de presentación de trabajos breves y en la Guía de citas bibliográficas.

Normativa aplicable: Código Civil; Ley sobre el efecto retroactivo de las leyes; y, artículo 19 de la Constitución Política.

- I. El día 15 de Diciembre de 2004, Jesús Derval celebró un contrato de arriendo de plazo indefinido con Eduardo Triviño, respecto de un espacioso departamento ubicado en calle Libertad, Viña del Mar. Derval y Triviño pactan una renta mensual de 800 mil pesos, considerando el avalúo fiscal del inmueble, ascendente a 45 millones de pesos.
- (a) El 10 de diciembre del año 2006 se dicta una nueva ley de arrendamiento de bienes urbanos que prohíbe pactos de renta superiores al 1% del avalúo fiscal del inmueble:
 - 1. ¿Qué ley rige el contrato? Fundamente.
 - 2. ¿Cambia en algo su respuesta a la pregunta anterior, si la nueva ley se declara expresamente retroactiva, dejando sin efecto el artículo 9º del Código Civil?
 - 3. ¿A qué doctrina adhiere la Ley sobre el efecto retroactivo de las leyes respecto de las relaciones contractuales? En caso de seguirse la doctrina contraria, ¿qué efectos, diferentes a los ya señalados, provocaría la dictación de la nueva ley?
 - (b) En marzo de 2007, Triviño recibe una oferta de trabajo de una gran empresa en Concepción, la cual decide aceptar. Unos días antes de la fecha en que pensaba dar aviso de término de contrato a Derval, Triviño se entera que Fernando, un amigo suyo, necesita arrendar un departamento en Viña del Mar, y que está dispuesto a pagar una cuantiosa renta con tal que el departamento sea espacioso y se ubique cerca de calle Libertad. Triviño, consciente que su contrato con Derval incluye la facultad de subarrendar, hace una oferta a Fernando. Sin embargo, el 1º de abril entra en vigencia una nueva ley de arrendamiento de predios urbanos, que prohíbe el subarrendamiento. El 2 de abril, Fernando acepta la oferta de Triviño. Comente.
 - (c) Eduardo Triviño, constantemente tiene problemas para pagar la renta en la fecha estipulada debido a una mala racha laboral. 10 meses después de la celebración del contrato, Triviño se entera de una nueva normativa, que entró en vigencia un mes después de la celebración del contrato, la cual ordena pagar las rentas atrasadas reajustadas en un porcentaje mucho mayor al que Triviño y Derval convinieron.

Preocupado, Triviño decide pagar las rentas devengadas con los reajustes ordenados por la nueva ley. Su primo, un joven abogado, lo visita durante las vacaciones y le señala que él sólo debería haber seguido pagando las rentas reajustadas al porcentaje que habían pactado. Triviño, indignado, se comunica con Derval, el que responde: *“Lo siento, la vida es dura, los pagos ya fueron hechos y no olvide que la ley se presume conocida por todos. Y en cuanto al dinero, ése ya me fue dado”*.

- (i) ¿Qué podría argumentar Triviño para convencer a Derval que no debería haber pagado las rentas reajustadas según la nueva ley?
- (ii) En relación con la respuesta de Derval, ¿Cómo podría contraargumentar Triviño para obtener la restitución de los excedentes ya pagados?

II. Joaquín Cortés es un acaudalado agricultor de la zona sur del país, que se encuentra atacado por una grave enfermedad a los pulmones; por ello, decide hacer su testamento disponiendo que todos sus bienes pasarán a su sobrino favorito en vez de a sus hijos (lo que era permitido por la ley vigente en ese momento). Tres días antes de la muerte de Cortés, una modificación a las leyes sobre sucesiones, establece que al menos la mitad de los bienes deben pasar a los hijos del fallecido. ¿Qué sucede con el testamento? Comente la situación.

III. José Mateluna es un prominente pequeño empresario que exporta grosellas a Noruega. La empresa “Yummy Chilean Fruit” es su principal comprador en dicho país. Las partes, amantes de la cultura nipona, han decidido que el contrato se regirá por las leyes japonesas. El contrato, además, señala que después de 2 años “Yummy Chilean Fruit” constituirá, para asegurar el pago de ciertas inversiones que había hecho en la empresa de Mateluna, una hipoteca sobre el predio donde se encuentran las grosellas, ubicado en la región de la Araucanía. Transcurrido dicho tiempo, Mateluna y el gerente de “Yummy Chilean Fruit” cumplen todas las formalidades de la ley nipona para constituir la hipoteca, otorgando instrumento público, pero sin inscripción alguna en el Registro del Conservador correspondiente. Meses más tarde, la empresa de Mateluna enfrenta una grave crisis y deja de cumplir sus obligaciones con “Yummy”. “Yummy” entonces decide ejecutar la hipoteca para así pagarse su crédito.

- (a) ¿Es correcto que “Yummy Chilean Fruit” demande a Mateluna por incumplimiento de contrato amparándose en el Código Civil?
- (b) ¿Es suficiente el debido cumplimiento de los requisitos que prescribe la ley nipona para poder ejecutar la hipoteca sobre el predio?