

**Consecuencia del término del arriendo por culpa del arrendatario: la renta impaga no es una indemnización de perjuicios en el artículo 1945 del Código Civil  
SCS Rol N° 26.856-2018**

Tribunal	Corte Suprema
Rol	N° 26.856-2018
Fecha	9 de junio de 2024
Materia	Derecho Civil
Submateria	Contrato de arrendamiento
Procedimiento	Recurso de Casación en el Fondo
Hechos	<p>El caso trata sobre un contrato de arrendamiento celebrado entre el Fisco y un arrendador por un inmueble en Viña del Mar, firmado en septiembre de 2016 por un año, prorrogable por otro año si ninguna de las partes manifestaba su deseo de terminarlo con 60 días de anticipación. El Fisco notificó su intención de no renovar el contrato en julio de 2017, un poco tarde según lo estipulado, y abandonó el inmueble en septiembre de 2017.</p> <p>Posteriormente, el arrendador demandó al Fisco solicitando la terminación del contrato y el pago de indemnización por lucro cesante, alegando que el contrato debía haberse prorrogado. El tribunal de primera instancia acogió la demanda, pero la Corte de Apelaciones de Valparaíso revocó la indemnización por lucro cesante, manteniendo el resto de la sentencia. Finalmente, el demandante presentó un recurso de casación en el fondo contra esta última decisión.</p>
Tema central discutido	¿Corresponde aplicar el artículo 4 de la Ley N° 18.101 a un contrato de arrendamiento que ha finalizado voluntariamente, cuando la demanda se refiere solo a la indemnización por lucro cesante y no a la restitución del inmueble?
Considerandos relevantes	<p>SÉPTIMO: Que la discusión surge en la medida que el demandado alega la impertinencia del referido artículo 1945, argumentando que: a) el contrato que rige a las partes es de duración indefinida, puesto que se renueva automáticamente por iguales períodos y en forma sucesiva; y b) la obligación de pagar la renta subsiste para el arrendatario sólo hasta que se efectúa la restitución, lo que ocurrió a fines del mes de septiembre de 2017, atendido lo dispuesto en el artículo 6 N° 1 de la Ley N° 18.101.</p> <p>OCTAVO: Que, en opinión de esta magistratura, no es así. El artículo 6° de la Ley N° 18.101 impone el pago de las rentas por el tiempo que dure la ocupación del inmueble cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquiera otra causa, situación distinta al caso de sublite, en que la convención terminó por mediar culpa del arrendatario, situación regida por la norma especial que prevé el artículo 1945 del Código Civil, quien con su actuar negligente -no pago de las rentas por abandono de la propiedad- generó perjuicios a su contraparte, los que deben ser resarcidos y que, en la especie, están constituidos</p>

	<p>por las rentas que dejó de percibir por todo el tiempo que debía regir la convención, dado que operó la tácita reconducción (...)</p> <p>NOVENO: Que todo lo anterior permite dar por establecido que la sentencia del tribunal de alzada ha infringido lo dispuesto por el artículo 1945 del Código Civil, al no aplicarlo en este caso, en consecuencia, se procederá a acoger el presente arbitrio e invalidar el fallo impugnado, dictándose la consecuente decisión de reemplazo.</p>			
Decisión	Acogido			
Voto en contra del Ministro se or Ricardo Blancoñ Herrera y el abogado integrante señor Iñigo de la Maza Gazmuri, quienes estuvieron por rechazar el recurso	<p>3.- Que, así, puede afirmarse que, existiendo incompatibilidad y normas del mismo rango, la ley especial deroga a la general y la más nueva, deroga a la anterior. Pues bien, en este caso, el uso de ambos dispositivos conduce a preferir el artículo 6° de la ley 18.101. Por una parte, ambas normas se refieren al término de contrato de arrendamiento de cosas, sin embargo, el artículo 6° de la ley 18.101 se limita al arrendamiento de predios urbanos. Contra esto, podría señalarse que, sin embargo, el artículo 1945 del Código Civil se refiere a una sola causal de terminación, y el artículo 6° de la ley 18.101 a cualquiera. Sin embargo, como ya se ha visto, eso implica cuestionar la existencia de la antinomia referida, cuestión que, en opinión de estos disidentes, no es posible en atención al claro tenor del artículo 6° de la ley 18.101.</p> <p>5.- Por otra parte, la regla del inciso primero del artículo 1945 desconoce una figura que hoy la doctrina nacional tiene por indiscutible -aunque respecto de su fisonomía se suscite alguna discusión: el deber o carga de minimizar el daño. Si el arrendador tiene las rentas garantizadas, dicha circunstancia podría derivar en la falta de incentivo para minimizar el costo del incumplimiento. En realidad, el artículo 1945 establece una indemnización legal tasada que se aleja de la función reparatoria y asume una de cláusula penal. No sucede lo mismo con el artículo 6° de la ley 18.101 pues establece como indicador del daño la renta que se estaba pagando. Lo cual, en principio, resulta plausible y, por supuesto, si existen otros perjuicios diversos y son acreditados, el arrendador podrá exigir su pago en juicio. Como se ve, entonces, en primer lugar, existe una antinomia entre los preceptos en disputa. A continuación, tanto en virtud del <i>lex specialis derogat lex generalis</i> como en virtud de que la ley posterior deroga a la anterior, debe estimarse que, en casos como este, ha de preferirse la aplicación del artículo 6° de la ley 18.101. En fin, a mayor abundamiento, en términos indemnizatorios, la regla del inciso primero del artículo 6° de la ley 18.101 resulta notablemente más razonable que la del artículo 1945 del Código Civil.</p>			
<table border="1"> <tr> <td>Resumen del comentario</td> </tr> <tr> <td>Marcelo Barrientos Zamorano</td> </tr> <tr> <td>Sentencias Destacadas 2021</td> </tr> </table>	Resumen del comentario	Marcelo Barrientos Zamorano	Sentencias Destacadas 2021	<p>El comentario versa sobre el fallo "Inversores, Consultores e Inmobiliaria Elite Limitada con Fisco de Chile", causa Rol N° 26.856-2018 de la Corte Suprema, Cuarta Sala, de 9 de junio de 2021, Rol N° 26.856-2018.</p> <p>Recurso de Casación en el fondo: acogido. Se abordarán aspectos propios de la culpa del arrendatario y la subsidiariedad entre el Código Civil y la ley 18.101.</p>
Resumen del comentario				
Marcelo Barrientos Zamorano				
Sentencias Destacadas 2021				