

# 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

MARCELO BARRIENTOS ZAMORANO<sup>1</sup>

**RESUMEN:** 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. 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.

**PALABRAS CLAVE:** contrato de arrendamiento. Término por culpa del arrendatario. Interpretación de la ley. Efectos de la ley. Código Civil artículo 1945. Ley 18.101, artículo 6°.

**SUMARIO:** 1. Resumen de los hechos y el Derecho en esta causa. 2. Comentario. A) La culpa del arrendatario que pone término al arrendamiento. B) Antecedentes históricos del artículo 1945 del Código Civil. C) La incompatibilidad del artículo 1945 del Código Civil, con el sistema de remedios elegibles por el acreedor, en resguardo de la satisfacción de su interés. D) Sobre la especialidad de la norma del artículo 1945 del Código Civil respecto del artículo 6° de la ley 18.101. Conclusiones. Bibliografía.

## 1. RESUMEN DE LOS HECHOS Y EL DERECHO EN ESTA CAUSA

El Fisco celebró un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble consistente en el Lote N° 11 de esquina calle 7 Norte con 5 Oriente, casa 11, de la ciudad de Viña del Mar, con fecha 15 de sep-

<sup>1</sup> Profesor de Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Investigador del Centro de Riesgos y Seguros UC.

tiembre de 2016. El arriendo fue por un plazo de un año, prorrogable por un año más, si ninguna de las partes manifestaba por escrito su voluntad de ponerle término, con una anticipación de al menos sesenta días a la fecha de vencimiento, aviso que debería ser dado por carta certificada. La fecha de vencimiento del plazo estipulado en el contrato era, en consecuencia, el 15 de septiembre de 2017.

La renta pactada ascendió a la suma de \$3.350.000 (tres millones trescientos cincuenta mil pesos), la que debía reajustarse en el mes de enero de cada año conforme a la variación del índice de precios al consumidor del año anterior.

La parte demandada remitió una carta de aviso de que no perseveraría en el contrato, desde la oficina de correos, con fecha 17 de julio de 2017. La parte demandante recibió el pago de las rentas de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2017. La arrendataria hizo abandono del inmueble arrendado a fines del mes de septiembre de 2017 y realizó gestiones destinadas a restituir las llaves a la arrendadora.

Por lo tanto, y días después de expirado el plazo señalado en el contrato para dar aviso de su decisión de no prorrogar el contrato, el Fisco comunicó al arrendador su intención de no renovar el contrato, abandonando el inmueble al término del plazo de un año originalmente pactado, haciendo todas las gestiones necesarias para ese fin.

El arrendador dedujo con posterioridad demanda de cobro de rentas de contrato de arrendamiento con indemnización de perjuicios, solicitando que se declarase terminado el contrato y que el demandado fuese condenado a indemnizar perjuicios, incluido el lucro cesante.

La demanda fue acogida por el tribunal de primera instancia quien declaró terminado el contrato, y condenó al demandado a pagar, a título de lucro cesante, la suma equivalente a las rentas que se habrían generado hasta el vencimiento de la prórroga del contrato.

Apelada esta sentencia, fue revocada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, quien negó lugar a la indemnización por lucro cesante y confirmó en lo demás el fallo apelado.

En contra de esta última decisión, el demandante dedujo recurso de casación en el fondo. La Corte Suprema, finalmente, confirma la

decisión apelada de veinticuatro de abril de dos mil dieciocho, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Valparaíso, lo que fue acordado con el voto en contra del ministro señor Blanco y del abogado integrante señor de la Maza.

La Corte Suprema entiende, en su voto de mayoría, que en este caso está mal interpretado el artículo 4 de la ley N° 18.101<sup>2</sup>, y que la Corte de Apelaciones de Valparaíso lo aplicó más allá de sus límites. Sin embargo, la apelación del demandado se sustenta en el art. 6° de la Ley N° 18.101, por lo que discurre sobre este último precepto en su decisión. Este artículo impone el pago de las rentas y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo al arrendatario, por el tiempo hasta que se efectúe la restitución del inmueble, cuando el arrendamiento termine: (i) por la expiración del tiempo estipulado para su duración, (ii) por la extinción del derecho del arrendador o (iii) por cualquier otra causa.

Para la Corte Suprema el conflicto es entre el artículo 1945 del Código Civil y el artículo 6° de la Ley N° 18.101, ya que de ello depende que se considere que se ha infringido el artículo 1945 del citado cuerpo de normas. Este artículo señala que: *“cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.*

*Podrán con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente”.*

La Corte Suprema entiende que esta norma contempla una cláusula penal legal, ante el incumplimiento del contrato por culpa del arrendatario.

El voto de mayoría, que acogió el recurso de casación en el fondo, se fundamentó en que 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

<sup>2</sup> Ley N° 18.101 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 29 de enero de 1982, que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento De Predios Urbanos.

estipulado para su duración, cuestión distinta a la ocurrida aquí. En efecto, la convención terminó por mediar culpa del arrendatario, supuesto de hecho regido por la norma especial que prevé el art. 1945 del Código Civil, cuando señala que quien, con actuar negligente, no paga las rentas por abandono de la propiedad, genera perjuicios a su contraparte, los que se deben indemnizar. Estos perjuicios suponen que *“será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”*. En definitiva, deberán pagarse las rentas que dejó de percibir por todo el tiempo que debía regir la convención, es decir, un año al haber operado la tácita reconducción.

La sentencia cuenta con el voto en contra del ministro Blanco y del abogado integrante de la Maza, quienes fueron de opinión de no dictar decisión de reemplazo. Ellos entendieron que entre las normas en conflicto existe una antinomia, porque concurre un supuesto de hecho en que se pueden aplicar dos normas, pero que solucionan la *litis* de una manera totalmente distinta.

Entienden los disidentes que el supuesto de hecho del artículo 6 inciso primero de la ley 18.101, es que el arrendamiento termine por cualquier causa, lo que habilita a exigir el pago de la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble. No ocurre lo mismo en el artículo 1945 del Código Civil, porque allí el supuesto de término del contrato debe estar limitado por la culpa del arrendatario, y este será obligado a la indemnización de perjuicios y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que, desahuciendo, hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. Ambas normas, a juicio del voto de minoría, establecen una especie de indemnización legalmente tasada, pero con alcance muy distinto. Esta antinomia se soluciona con la aplicación del principio de especialidad.

Así, la ley 18.101 sería regla general y el artículo 1945 del Código Civil una norma especial. Sostienen que la ley más nueva deroga a la anterior y que el artículo 1945 refiere solo a una hipótesis de terminación del arriendo que es, en general, la culpa o falta de diligencia o cuidado del deudor. No es una norma referida al arren-

damiento de casas, almacenes u otros edificios, lo que reafirma el carácter especial del artículo 6 de la ley 18.101, el que debe preferirse para solucionar el caso litigioso. Discuten la estructura indemnizatoria del artículo 1945 señalando que: *“aplicar el artículo 1945 sí que puede afectar notablemente al deudor, subvirtiendo la racionalidad que subyace a la indemnización de perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales. La razón es doble. De una parte, la función de la indemnización consiste en reparar el daño causado. Cuando se trata de lucro cesante, la doctrina más autorizada entiende que el daño ha de ser el previsible. En suma, el problema es que la regla del inciso primero del artículo 1945 resulta completamente indócil a esta idea, permitiendo que, si restan 5 años, se deba todo el excedente, con independencia de que lo más probable es que el predio pudiese arrendarse dentro de los seis meses siguientes por la misma renta”*.

## 2. COMENTARIO

### A) La culpa del arrendatario que pone término al arrendamiento

En el presente comentario analizaremos un problema planteado por esta sentencia y, particularmente por el voto de minoría, sobre la naturaleza indemnizatoria del artículo 1945.

Si se lee atentamente el artículo citado, este no solo se refiere a la indemnización de perjuicios si por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, sino que al cumplimiento de la prestación del arrendatario de la obligación propia del contrato de marras: el pago de la renta. No puede ser otro el entendimiento de la expresión “y especialmente”, después de la coma, habiendo el legislador separado el pago de la renta de la obligación del arrendatario de indemnizar perjuicios por el incumplimiento.

Este artículo 1945 radica el término del arriendo en la culpa del arrendatario, y no en el incumplimiento en sí mismo. Señala la norma que:

*“Art. 1945. Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podi-*

*do hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”* (los énfasis son nuestros).

Esta interpretación es armónica con la idea expresada en el inciso segundo del mismo artículo, ya que si se propone bajo la responsabilidad del deudor a una persona idónea que sustituya al arrendatario por el tiempo que falte, se eximirá del pago de la renta, obligación propia del contrato de arriendo, y por supuesto, distinta de la indemnización de perjuicios al arrendatario.

A nuestro juicio, el pago de la renta no debe comprenderse dentro de la indemnización de perjuicios por cuanto se produce la permanencia de la obligación contractual, más allá de la culpa del deudor en el incumplimiento de la obligación que le correspondía ejecutar. Demuestra esta norma que las tendencias modernizadoras del derecho privado, me refero a las que centran su principio en la satisfacción del interés del acreedor, no pueden ser acogidas siempre en la interpretación de las normas del Código Civil para la solución de problemas como el que plantea el artículo 1945 del Código Civil.

Las obligaciones, válidamente contraídas, nacieron para cumplirse. Incluso no concurriendo culpa en el actuar del deudor, siempre deberá este el precio de la cosa, salvo que concurra eximente de responsabilidad por aplicación del artículo 1547 inciso segundo y tercero. En este sentido, el artículo 1945 es plenamente concordante con la *perpetuatio obligationis*.

El precio de la cosa objeto del contrato de arrendamiento es el *interesse circa rem* o daño intrínseco, que apunta a los daños inmediatos, y con ello nos referimos a los daños en una cosa o en su valor, e incluso a su pérdida parcial o total. Por lo tanto, están ligados al incumplimiento mismo, es decir, su inexistente prestación o no pago de la renta en este caso. Son estos los daños e intereses que se refieren a la cosa misma objeto de la obligación<sup>3</sup>. No dependen para su cálculo o concurrencia del incumplimiento contractual, sino de la estimación de la cosa objeto del contrato y que está protegida por los artículos 1545; 1556 y 1942, que se aplican precisamente por este artículo 1945 al cumplimiento de la obligación propia del contrato de arrendamiento que es pagar el precio o renta, si se paga periódicamente, como señala el artículo 1917, inciso final.

<sup>3</sup> POTHIER (1861) p. 161. “(...) *damni et interesse, propter ipsam rem non habitum*”.

En este sentido, la oración: “(...) *será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte...*”, refiere a una obligación que no nace del incumplimiento de la obligación por parte del deudor, sino del contrato válidamente celebrado: pagar la renta. *Interesse extra rem o extrinsecum*, en cambio, se refiere a los perjuicios mediatos, son otros efectos en el patrimonio del dañado o perjudicado. Comprenden la utilidad perdida por no pagarse la renta, esto es, provenientes de la mora y la culpa del deudor, establecido que sea el tiempo del débito no pagado o incumplimiento<sup>4</sup>.

## B) Antecedentes históricos del artículo 1945 del Código Civil

Si bien la norma solo apareció en el Proyecto Inédito del Código Civil, en el artículo 2124 b, previo a la publicación de 1855, y carente de notas, expondremos a continuación sus fundamentos doctrinales e históricos, que lo alejan de una interpretación moderna del derecho privado, que privilegia una elección de remedios del acreedor frente al incumplimiento del deudor.

Señalamos anteriormente que el artículo 1945 del Código Civil puede relacionarse con la medieval categoría de los *Interesse extra rem o extrinsecum*, la que refiere a los perjuicios mediatos, con particulares efectos en el patrimonio del dañado o perjudicado. Comprenden la utilidad perdida por no pagarse la renta, esto es, provenientes de la mora y la culpa del deudor, establecido que sea el tiempo del débito no pagado o incumplimiento. Esta distinción que realizamos tuvo en el Derecho común enorme importancia porque sirvió para determinar el límite entre la naturaleza intrínseca y extrínseca del daño, su curso causal, y daba pie a la determinación de los límites que debía tener el resarcimiento<sup>5</sup>. Sin embargo, esta distinción no llegó al Código Civil chileno, ya que en él aparecen separadas. En efecto, en el artículo 1558 el curso causal de los acontecimientos se imputa a la conducta del deudor y en el 1556 al alcance del daño resarcible.

<sup>4</sup> ROGERII (1914) p. 187. “*utilitas quae rei accedit per accidens, hoc est ex mora et culpa debitoris statuto tempore debitum non solventis*”.

<sup>5</sup> NEUNER (1931) p. 277 y siguientes.

En este punto se crea una confusión a nuestro entender. La distinción entre interés *circa rem* y *extra rem* no es la diferencia entre daño inmediato o directo. Esta última se refiere a la consecuencia inmediata y directa del incumplimiento de la obligación. En cambio, con el daño mediato o indirecto, se alude a la consecuencia mediata o no del incumplimiento de la obligación. Esto pese a que en la moderna doctrina, y a partir de Pothier, se utilizan de manera indistinta las expresiones “mediato” o “indirecto” e “inmediato” y “directo”<sup>6</sup>.

Debe entenderse que al menos se garantiza el precio de la cosa en cualquier obligación onerosa pactada, que en este caso del artículo 1945 del Código Civil es el uso y goce de la cosa dada en arriendo. Esto revela la intención del legislador de que el deudor debe responder, conforme a la regla del Digesto 36, 1, 25, 2, frente al acreedor, que la prestación será cumplida, más allá de su buena o mala fe, e incluso de su ignorancia sobre la existencia misma de la obligación.

El cumplimiento por equivalencia dependerá del hecho del deudor. Es por ello que el inciso segundo del artículo 1945 exige de todo pago si el deudor, bajo su responsabilidad, propone “*persona idónea que le substituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente*”<sup>7</sup>. Lo que se busca asegurar es el pago de la obligación pactada, la renta, la *perpetuatio obligationis*. Es de esta manera que en este artículo no hay posibilidad de que el arrendador elija entre una “opción de remedios” frente al incumplimiento del deudor, como expresa la tendencia objetiva del derecho de contratos moderna. Como puede apreciarse, por expresa disposición de la ley, se refuerza el carácter alejado de una indemnización que tiene esta opción del deudor o arrendatario<sup>8</sup>.

Hay aquí un punto central que aporta este artículo 1945 del Código Civil y que no puede obviarse respecto del alcance de las indemnizaciones. Debe hacerse una diferencia entre la prestación

<sup>6</sup> MEDICUS (1977).

<sup>7</sup> CORNEJO, Pablo (2012) p. 62.

<sup>8</sup> En este sentido, y para una mejor comprensión del sistema de remedios aplicado a la legislación civil chilena, entre otros, BARAONA GONZÁLEZ, Jorge (1997). pp. 156-162; PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2009). pp. 331-346.; CONTARDO GONZÁLEZ, Juan Ignacio (2015).

y su equivalente, llamada *aestimatio rei*, y la partida de indemnización de los perjuicios: *id quod interest*. La prestación *id quod interest*, o también llamada la reparación de los daños y los perjuicios causados, no es en caso alguno el cumplimiento de la prestación originaria debida por el deudor a un acreedor. No son equivalentes la indemnización y el perjuicio sufrido, como tampoco el cumplimiento específico o por equivalente, de carácter forzoso o voluntario de las obligaciones. Son obligaciones nuevas, de manera que en realidad sus contenidos son absolutamente diferenciados de la primitiva obligación, nacidas a partir de la concepción de daños irrogados por un incumplimiento. Ni siquiera desde el punto de vista teórico puro es posible señalar que la reparación de la indemnización sea exactamente equivalente al perjuicio en su totalidad. Es por ello que aquí cabe hablar de previsibilidad o causalidad del daño, porque el *id quod interest* las presupone.

Representa una dificultad siempre y en todo caso reparar en su totalidad los perjuicios materiales o extrapatrimoniales. Llamas Pombo en esta línea señala: *“la esencia de la prestación del id quod interest es otra. La causación de un perjuicio, del daño injusto, anti-jurídico, imputable a la falta de cumplimiento, cuando, además, tal incumplimiento es subjetivamente imputable al deudor, constituye la base del nacimiento de una nueva obligación, diferente y añadida a la infringida, y cuyo contenido es únicamente el resarcimiento de dicho perjuicio. El pago de la indemnización es el cumplimiento de esta nueva obligación, y no una forma “equivalente” de cumplimiento de la obligación originaria ni un subrogado de la misma”*<sup>9</sup>.

Respaldan esta interpretación que sostenemos las fuentes históricas del artículo 1945, el que reconoce como una de ellas al: D.19.2.51 en el que se señala puntualmente que *“en las obligaciones de esta naturaleza debemos atender principalmente lo que entre ambas partes se convino”*<sup>10</sup>, y lo que se convino es el pago de la renta, que no está incluida en el pago de la indemnización de los perjuicios ni es una forma especial de indemnización de perjuicios, como señalamos más arriba.

<sup>9</sup> LLAMAS POMBO, E. (1999) p. 275.

<sup>10</sup> JUSTINIANO, GARCÍA DEL CORRAL Ildefonso (1889).

Es necesario recalcar que el pago de la renta no debe comprenderse dentro de la indemnización de perjuicios por cuanto se produce la permanencia de la obligación contractual, más allá de la culpa del deudor en el incumplimiento de la obligación que le correspondía ejecutar por el contrato de arrendamiento que le obligaba.

Más clara aún es la norma del artículo 1480 del proyecto de García Goyena, otra fuente directa del artículo 1945 que comentamos, en donde se señalaba que: “*si se resolviese el contrato por falta del arrendatario, tiene esta obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que medie hasta que se pueda celebrar otro, además de los daños y perjuicios que se hayan irrogado al propietario*”<sup>11</sup> (el énfasis es nuestro).

El precio o renta del arrendamiento impagos por el arrendatario nunca deben ser considerados una forma especial de indemnización de perjuicios, sino que su pago obedece al respeto de lo pactado. Si además concurre indemnización de perjuicios estos se pagarán conforme a su mérito y concurrencia en el caso particular, ideas que se repitieron el Código Civil francés. El *Code Civil* francés de 1804 señalaba en el artículo 1760 que: “*en caso de rescisión por culpa del inquilino, queda este obligado a pagar el precio del arriendo todo el tiempo necesario para hacer otro, sin perjuicio de los daños e intereses que hayan podido resultar del abuso*” (el énfasis es nuestro).

Queda ratificada que la sana doctrina, conforme a las fuentes del Código Civil, se contrapone a la actual tendencia, como señala el fallo en su voto de minoría, de entender que “[c]uando se trata de lucro cesante, la doctrina más autorizada entiende que el daño ha de ser el previsible”. Estimamos que una cosa es la obligación de pago de la renta del contrato legalmente celebrado, amparado por el artículo 1546 del Código Civil, y otra cosa muy distinta son las indemnizaciones a que hubiere lugar por el incumplimiento del contrato de arriendo. Recordemos que del contrato de arrendamiento surgen derechos y obligaciones personales para las partes y, particularmente, el arrendador está obligado a proporcionarle al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada y este último pagar el precio o renta por todo el tiempo pactado.

<sup>11</sup> GARCÍA GOYENA, Florencio (1852) pp. 448 y 449.

### **C) La incompatibilidad del artículo 1945 del Código Civil, con el sistema de remedios elegibles por el acreedor, en resguardo de la satisfacción de su interés**

No se aviene con la opción de remedios, y la elección de acciones del acreedor frente al incumplimiento, este artículo 1945 del Código Civil. Aquí se impone el *pacta sunt servanda* del artículo 1545 del Código Civil, pues el legislador privilegia lo pactado por sobre la opción del acreedor de elegir la forma mejor de resguardo de sus intereses frente al término del contrato de arriendo por culpa del arrendatario<sup>12</sup>.

Es en este sentido que el artículo 1945 debe ser visto como una disposición que es propia del arrendamiento de cosas, muebles e inmuebles, y por ello comprende a los predios urbanos como al que refiere la sentencia que comentamos, y la obligación objetiva del contrato de pagar la renta que es una obligación de dar un género. Es por ello que la culpa del arrendatario representa un lugar central en este artículo, la culpa es incumplimiento en sí misma, y es por ello que la perpetuación de la obligación contraída se manifiesta en su ordenación normativa.

En el caso del fallo que comentamos sí se produjo una culpa, en forma de negligencia, que sí abre la posibilidad de indemnizar, ya que la parte demandada remitió una carta de aviso de que no perseveraría en el contrato, desde la oficina de correos, con fecha 17 de julio de 2017. La parte demandante recibió el pago de las rentas de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2017. La arrendataria hizo abandono del inmueble arrendado a fines del mes de septiembre de 2017 y realizó gestiones destinadas a restituir las llaves a la arrendadora. Por lo tanto, y días después de expirado el plazo señalado en el contrato para dar aviso de su decisión de no prorrogar el contrato, el Fisco comunicó al arrendador su intención de no renovar el contrato, abandonando el inmueble al término del plazo de un año originalmente pactado, haciendo todas las gestiones necesarias para ese fin, comprendiéndose entre ellas, la entrega de llaves y un acta notarial sobre el estado del inmueble que se restituía.

---

<sup>12</sup> En este sentido, ERBETTA, Andrés (2019) p. 111 y siguientes.

## D) Sobre la especialidad de la norma del artículo 1945 del Código Civil respecto del artículo 6° de la ley 18.101

Es la culpa del arrendatario la que determina que el artículo 1945 del Código Civil deba ser interpretado como la norma especial respecto del artículo 6° de la ley 18.101. Esta última norma 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. *“Ninguna de estas hipótesis es la que sucedió en el asunto sometido a tribunales. Aquí la convención terminó por mediar culpa del arrendatario, que es precisamente lo que señala 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 por las rentas que dejó de percibir por todo el tiempo que reste, dado que operó la tácita reconducción del artículo 1956 del Código Civil”*. El propio fallo que comentamos expresa que en ello se comparte la tesis sostenida por la Corte Suprema en los fallos de 23 de abril de 2015, causa Rol N° 9498-14<sup>13</sup>, sentencia de 3 de marzo de 2015, causa Rol N° 10403-14<sup>14</sup>, entre otros, tal y como se señala en el considerando sexto de la sentencia.

Se debe aplicar el principio de especialidad respecto de la colisión de normas de igual jerarquía en este caso. Esto supone que se soluciona a través del principio de derogación de la norma, es decir, prima aquella norma que regula de manera más pormenorizada la materia, por aplicación del principio de subsidiariedad. En este caso, la norma del artículo 1945 del Código Civil se hace cargo de que el arrendamiento se termine por culpa del arrendatario, cosa que no hace el artículo 6° de la ley 18.101, ya que se ocupa de forma genérica de cualquiera otra causa. Esta solución es plausible como aquella donde cesa la especialidad y el vacío y el silencio se suplen con las disposiciones de la ley común o general que representa el Código Civil. Como señala Guzmán Brito *“si una norma es deficiente, la laguna se colma, según la analogía, los prin-*

<sup>13</sup> “Comunidad Edificio Tribunales con S.E.O.T.” Sentencia de 23 de abril de 2015, causa Rol N° 9498-14 de la Corte Suprema.

<sup>14</sup> “Ingeniería, Construcción y Servicios MPT Limitada contra SERFEKOM Limitada”. Sentencia de 3 de marzo de 2015, causa Rol N° 10403-14 de la Corte Suprema.

*cipios generales del Derecho o la equidad, bien según lo dispuesto en otra norma, y entonces decimos que ésta es común porque es supletoria o subsidiaria”<sup>15</sup>.*

Por las razones que hemos expuesto en este comentario, las rentas impagas no pertenecen a la categoría de indemnización de los perjuicios, sino que corresponden a la obligación pactada incumplida, la que debe ser pagada. Distinta cuestión es que se hayan producido otros perjuicios, los que se deben demostrar y pagar a título de indemnización de perjuicios.

## CONCLUSIONES

1. Debe mantenerse el criterio del voto de mayoría del comentado fallo en el sentido de que conforme al artículo 1° de la ley 18.101, el contrato de arrendamiento de predios urbanos “se regirá por las disposiciones de la presente ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil”. En consecuencia, al no estar señalado en la ley 18.101 un procedimiento para la indemnización de perjuicios, deberá recurrirse a las disposiciones correspondientes del Código Civil, en lo particular, al artículo 1945, en el que el legislador expresamente dispone el pago de las rentas hasta el final del periodo contratado, en el evento de que la convención haya concluido por culpa del arrendatario, además de la indemnización de los perjuicios. No concurre antinomia, en este sentido, con el artículo 6° de la ley 18.101.
2. En lo relativo a las fuentes históricas, expuestas en este comentario del artículo 1945 del Código Civil, que fijan su sentido y alcance conforme a las reglas de interpretación de las leyes civiles, el pago de la renta no debe comprenderse dentro de la indemnización de perjuicios. Esto pues se produce la permanencia de la obligación contractual pactada entre las partes, más allá de la culpa del deudor por su terminación, en el incumplimiento de la obligación que le correspondía solucionar. Se debe distinguir, por lo tanto, aquello que es prestación de lo debido en el arrendamiento, de aquellas partidas nacidas por el

---

<sup>15</sup> GUZMÁN, Alejandro (2007) p. 156.

incumplimiento de la obligación del arrendatario por su culpa, es decir, de la indemnización de los perjuicios.

3. En los contratos de arrendamiento a plazo fijo, la obligación de pago de la renta admite un cumplimiento mediante el pago de una única suma o por medio de su ejecución fraccionada. Por lo tanto, no corresponde aplicar el artículo 6º de la ley 18.101 en el caso de que el arriendo de predios urbanos termine por culpa del arrendatario en una modalidad a plazo, por cuanto el hecho de que se pague por meses es solo una forma de pago de una obligación que debe cumplirse por todo el tiempo que dure el arriendo a plazo fijo, como ocurrió en el caso que comentamos.

## BIBLIOGRAFÍA

- BARAONA GONZÁLEZ, J. (1997). “Responsabilidad contractual y factores de imputación de daños: apuntes para una relectura en clave objetiva”. *Revista Chilena de Derecho*, 24(1), pp. 156-162.
- CORNEJO, Pablo (2012). *El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos*, Legal Publishing, Santiago de Chile, 162 pp.
- CONTARDO GONZÁLEZ, J.I. (2015). *Indemnización y resolución por incumplimiento*. Santiago de Chile: Thomson Reuters.
- ERBETTA, Andrés (2019). “La responsabilidad contractual en torno al artículo 1945 del Código Civil chileno (artículo 2003 Código Civil colombiano)”. *Opinión Jurídica*, 18(36), pp. 109-134. <https://doi.org/10.22395/ojum.v18n36a5>.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (2007). *Las reglas del “código civil” de Chile sobre interpretación de las leyes*, Santiago de Chile: LexisNexis, 258 pp.
- GARCÍA GOYENA, Florencio (1852). *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*, Imprenta de la Sociedad Tipográfica - Editorial, Madrid, pp. 448 y 449.
- JUSTINIANO, García del Corral Ildefonso (1889). *Cuerpo del derecho civil romano a doble texto*, traducido al castellano del latino: Primera parte Código Instituta. Digesto, Jaime molinas, editor. consejo de ciento, N° 287, p. 967.

- LLAMAS POMBO, E. (1999). *Cumplimiento por equivalente y resarcimiento del daño al acreedor. Entre la aestimatio rei y el id quod interest*. Madrid: Trivium.
- MEDICUS (1977): *Unmittelbarer und mittelbarer Schaden*, Heidelberg-Karlsruhe: 563 pp.
- NEUNER (1931): *Interesse und Vermögensschaden*, en *Archiv für die Civilistische Praxis*, 133: 277 pp.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, D. (2009). “Responsabilidad contractual objetiva”. En C. Pizarro (Coord.), *Estudios de Derecho Civil IV* (pp. 331-346). Santiago de Chile: LegalPublishing.
- ROGERII (1914). “Summa Codicis”. En *Scripta Anecdota Glossatorum*, BIMae, I, Bononiae, 1914: 187 pp.