

LO INDESEABLE DE UNA APLICACIÓN ESTRICTA DEL ARTÍCULO 1945 CC: UNA PROPOSICIÓN DE *LEGE DATA*

THE UNDESIRABLE OF A STRICT APPLICATION OF
ARTICLE 1945 CC: A PROPOSITION OF LEGE DATA

Iñigo de la Maza Gazmuri^{1*}
Lis Paula San Miguel Pradera^{**}

Resumen: Una interpretación estricta del artículo 1945 del Código Civil arriesga un resultado incompatible con la racionalidad subyacente del remedio indemnizatorio: un enriquecimiento que puede ir más allá de la compensación. Un sector de la doctrina ha ofrecido una interpretación flexible del precepto que evita este resultado. Si bien simpatizamos con el propósito, los argumentos no nos resultan del todo convincentes. Por eso, en este trabajo, ofrecemos un camino distinto, a través del artículo 6º de la Ley N°18.101 y las normas generales del remedio indemnizatorio.

Palabras clave: Arrendamiento; incumplimiento; interpretación; indemnización; lucro cesante.

1 Artículo recibido el 2 de noviembre y aceptado el 1 de diciembre de 2022.
Este trabajo forma parte del Proyecto Fondecyt regular N° 1221864.

* Profesor de Derecho Civil, Facultad de Derecho Universidad Diego Portales, Santiago, Chile, inigo.delamaza@udp.cl

** Profesora Titular de Derecho Civil, Universidad Autónoma de Madrid, Madrid, España, lispaula@uam.es

Abstract: A strict interpretation of article 1945 of the Civil Code risks an outcome at odds with the underlying rationality of compensatory damages: an enrichment beyond compensation. To overcome this interpretation some authors have provided a flexible interpretation which eludes it. We share the aim, but not the argument, so we offer an alternative based on article 6° of Act 18.101 and general norms on compensatory damages.

Keywords: Lease; breach of contract; interpretation; compensatory damages; loss of profit.

I. INTRODUCCIÓN

En este trabajo vamos a analizar un precepto que permite al arrendador cobrar el importe de las rentas que se hubieran devengado hasta que el contrato hubiera terminado (por transcurso del plazo o por el desahucio), aunque el arrendatario no siga usando el bien: nos referimos al artículo 1945 del CC.

Nos interesa, en primer lugar, dar cuenta tanto de la configuración del supuesto de hecho de esta norma como de sus consecuencias jurídicas. El cumplimiento de esta tarea nos facilitará mostrar ciertos inconvenientes que, en nuestra opinión, puede producir una aplicación ceñida a la interpretación estricta del precepto². A ello dedicaremos la primera parte del trabajo (apartados 1 y 2).

La detección de estos inconvenientes justifica aquello que nos interesa en la segunda parte, nos referimos a la fórmula que vamos a proponer para superar estos inconvenientes. Para llevar adelante esta tarea, daremos cuenta de la doctrina más reciente sobre la materia, la solución a la que ha llegado y nuestras dudas al respecto (apartado 3). A continuación, plantaremos una posible solución a través del artículo 6° de la Ley de Arrendamiento de

2 Empleamos la expresión “estricta” para significar que se trataría de reglas que no admiten excepciones.

Predios Urbanos (en adelante, Ley N°18.101) y las normas generales del remedio indemnizatorio (apartados 4 y 5). Como es habitual, ponemos fin a este trabajo con unas conclusiones (apartado 6).

II. EL ARTÍCULO 1945 CC: SU SUPUESTO DE HECHO Y SU CONSECUENCIA JURÍDICA

1. El supuesto de hecho

El supuesto de hecho del artículo 1945 CC está configurado por la unión de dos circunstancias. La primera de ellas es la existencia de una terminación anticipada del contrato y la segunda consiste en el hecho de que la misma se debe a culpa del arrendatario.

En este sentido, resulta ilustrativa la sentencia de 27 de diciembre de 2018 de la Corte Suprema³ que considera que es correcta la aplicación del artículo 1945 CC en un caso de no pago de rentas por parte del arrendatario y terminación del contrato a instancias del arrendador⁴:

“(...) Situación distinta se presenta en el caso que la convención no termina naturalmente, sino que, por mediar culpa de una de las partes, en el presente caso, del arrendatario, quien con su actuar negligente—no pago de las rentas—generó perjuicios a su contraparte (...)” (Considerando noveno).

En una sentencia anterior, de 23 de junio de 2011⁵, la Corte Suprema afirma:

3 *Torres Mercado con Universidad la República*, Corte Suprema, rol n°24747-2018, 27 diciembre 2018.

4 El arrendador demanda el término del contrato por no pago de rentas, en un arrendamiento de predio urbano por un periodo de cinco años y el tribunal de primera instancia acoge la demanda y obliga al arrendatario al pago de todas las rentas que faltaban para la terminación del contrato. La Corte de Apelaciones confirma el fallo y la arrendataria deduce recurso de casación. Entre otros motivos, denuncia la infracción del artículo 1945 Código Civil y el artículo 6° de la Ley N°18.101.

5 *Inmobiliaria y Comercial Vegas Sur Limitada con Distribuidora y Comercializadora Gigante del Pacífico Limitada*, Corte Suprema, rol n°6866-2009, 23 de junio de 2011, considerando séptimo.

“El contrato de arriendo celebrado entre las partes recayó en un bien raíz urbano para fines comerciales; que se pactó a plazo fijo; que la arrendataria desocupó materialmente el inmueble materia del arrendamiento antes de la fecha fijada para el término del contrato, procede concluir que en el caso en estudio se cumplen todos los presupuestos que considera el artículo 1945 del Código Civil (...)”.

2. La consecuencia jurídica

Tratándose del artículo 1945 CC, la consecuencia inicialmente prevista es que el arrendatario abone una indemnización de daños y perjuicios que incluye, entre otras partidas, el pago equivalente a la renta por el tiempo que reste de contrato hasta su finalización por desahucio o por cumplimiento del plazo. El considerando octavo del fallo de 19 de agosto de 2013 ⁶reconoce claramente el carácter indemnizatorio que tiene el pago del importe de las rentas dejadas de percibir:

“(...) conforme lo dispone el artículo 1945 del Código Civil si se pone término al contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario, como ocurre en el caso sub lite, éste se encuentra obligado a indemnizar los perjuicios, pagando las rentas correspondientes por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciándolo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que éste hubiera terminado sin desahucio”.

Así también lo ha estimado la doctrina que no duda del carácter indemnizatorio del importe de las rentas, que es contemplado por el legislador como la primera y principal partida de esta indemnización, pero no la única⁷. Se trata, en nuestra opinión, de una forma de mensurar el lucro cesante por rentas dejadas de percibir.

6 *Balazs Mayanz con Universidad Iberoamericana*, Corte Suprema, rol n°4643-2003, 19 agosto 2013.

7 Ver, por ejemplo, FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo *“Criterios para limitar la obligación de pago de renta por el término anticipado del contrato de arrendamiento. Análisis del artículo 1945 del Código Civil chileno”*. En: Revista de Derecho, Universidad Católica de

Por último, advertimos que el legislador ha contemplado la posibilidad de que el arrendatario no haga frente al pago de la renta cuando se satisfagan los requisitos establecidos en el inciso segundo del artículo 1945 Código Civil, cuyo tenor reproducimos a continuación:

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

Se trata de una regla que, según creemos, Bello toma de García Goyena⁸, pero que la adapta de una forma que torna su aplicación muy poco probable. Esta es, probablemente, la razón por la cual no se encuentran -o, al menos, nosotros no hemos sabido encontrar- sentencias que la apliquen⁹.

la Santísima Concepción, N°34 (2018). pp. 173-175, especialmente, p. 175.

8 Más adelante (apartado 3) revisaremos la forma en que consideraba las cosas GARCÍA GOYENA. Con todo, aquí podemos adelantar, que el autor español señala que su opinión sobre el tema se inspira en el artículo 1760 del Code y este en la Ley 51, título 2, libro 19 del Digesto, según la cual “deberá también reputarse daño o pérdida lo menos que el propietario saque del nuevo arriendo, porque en realidad esto pierde o tiene de menos, y daño es *quantum tum mihi habest, quantumque lucrari potui*. La ley 55, párrafo último dispone que *Locatori in id quod interest, indemnitas servetur*”. GARCÍA GOYENA, Florencio. *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, reimpresión de la edición de 1852, al cuidado de la Cátedra de Derecho civil de la Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 1974, p.781.

9 Si bien, la sentencia de 23 de junio de 2011 de la Corte Suprema antes mencionada, hace referencia a esta posibilidad en su considerando sexto: “*Por su parte, el régimen común agrega que el arrendatario queda obligado al pago de la renta y por el período que falte hasta el día que desahuciado hubiere podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiere terminado sin desahucio, solo en el evento que dicha conclusión anticipada del contrato lo sea por su culpa, pudiendo eximirse de ese pago subarrendando bajo su responsabilidad y prestando garantía competente. (artículo 1945) (...)*”

III. ALGUNOS INCONVENIENTES EN LA APLICACIÓN DE ESTE PRECEPTO

Una vez que hemos dado cuenta del contenido del artículo 1945 CC, corresponde ahora mostrar lo que, en nuestra opinión, constituyen inconvenientes de una cierta forma de aplicarlo que hemos denominado “estricta”.

Expondremos, en primer lugar, la forma en que mayoritariamente parecen haberlo comprendido los tribunales superiores de justicia y, en segundo lugar, mostraremos en qué punto nos parece inconveniente.

1. La percepción de los tribunales

Un reciente trabajo de Fuentes Guíñez realiza un cuidadoso estudio de sentencias de los tribunales superiores de justicia sobre la aplicación del artículo 1945 CC identificando, correctamente, en nuestra opinión, tres líneas jurisprudenciales¹⁰. De ahí que hagamos nuestros sus resultados.

La primera de las líneas que describe este autor lleva a cabo una interpretación literal del precepto y concede a favor del arrendador una indemnización que incluye el importe íntegro de las rentas por el tiempo que restaba de contrato. A esta línea corresponden las sentencias de la Corte Suprema de 21 de julio de 2008¹¹ y de 3 de marzo de 2015¹² -que, además, se pronuncian sobre la improcedencia de considerar que el artículo 6º de la Ley N°18.101 prevalezca sobre lo previsto en el artículo 1945 CC- y la sentencia de la Corte Suprema 21 de abril de 2016¹³.

10 FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo, cit (n.7), pp. 161-166.

11 *Valenzuela Alfaro con Mercado Aced*, Corte Suprema, rol n°217-2007, de 21 de julio de 2008.

12 *Ingeniería, Construcción y Servicios MPT Limitada con Comercializadora de Productos de ferretería Industrial SERFECOM Limitada*, Corte Suprema 03 marzo 2015, rol. n°10.403-2014, de 3 de marzo de 2015.

13 Corte Suprema, Rol. N°566-2014, de 21 de abril de 2016.

La segunda línea jurisprudencial identificada por Fuentes Guíñez está formada por sentencias que, a pesar de concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 1945 CC, excluyen o ignoran su aplicación; señala, este autor que aquí es posible encontrar múltiples argumentos y añade que:

“Tal vez el argumento más socorrido y en el que mayor empeño se ha puesto en esta orientación, es el de acudir a la confrontación de ley general versus ley especial y declarar que al ser el artículo 1945 del CC una norma de carácter general, no recibe aplicación en los arrendamientos en que existe legislación especial”¹⁴.

En este sentido cita una sentencia de la Corte Suprema de 28 de julio de 2009¹⁵ que declaró que los artículos 1945 y 1955 CC no se aplican y ceden a favor de lo dispuesto en el artículo 11 inciso final del DL 993 de 1975, que ordena el pago de las rentas hasta la restitución del inmueble. Añade que otros fallos han empleado un razonamiento semejante para preferir la aplicación de los artículos 4º y 6º de la Ley N°18.101 sobre el artículo 1945 CC y, respecto de este último, cita una sentencia de la Corte Suprema de 8 de julio de 2009¹⁶.

En fin, en lo que concierne a la tercera línea, se compone de sentencias que aplican el artículo 1945 CC, pero que procuran atenuar el rigor de su aplicación literal. Así, por ejemplo, cita una sentencia de la Corte Suprema de 29 de octubre de 1936 que resolvió que en la determinación del monto de los perjuicios debía considerarse que, inmediatamente terminado el contrato de arrendamiento, el arrendador se hizo cargo del local, explotándolo. En el mismo sentido, la sentencia de la Corte Suprema de 28 de julio de 2009¹⁷ declaró que si, al poco tiempo de terminar el contrato de arrendamiento, se vende la cosa, el monto de la indemnización del artículo 1945 CC se limita hasta la fecha de la venta, pues este sería su lucro cesante. Según refiere el

14 FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo, cit. (n.7), p. 162.

15 *Reyes Aránguiz con Guíñez Ortega*, Corte Suprema, rol n°2041-2008, de 28 de julio de 2009.

16 *Atisha Atisha con Muñoz Miranda*, Corte Suprema, rol n°3713-2008, de 8 de julio de 2009.

17 Corte Suprema, cit. (n.15).

autor, otra sentencia que se incluye en esta línea es la de la Corte Suprema de 29 de septiembre de 2016¹⁸ que consideró como antecedente para conferir la totalidad del monto solicitado el hecho de que el arrendador no había vuelto a arrendar el inmueble.

La última de las sentencias analizadas por el profesor Fuentes Guíñez es de fecha 29 de septiembre de 2016, una mirada a las sentencias posteriores de la Corte Suprema muestra nuevos pronunciamientos al respecto. Su examen permite ubicarlas en la primera línea jurisprudencial. Así, por ejemplo, la sentencia de la Corte Suprema de 27 de diciembre de 2018¹⁹ citada anteriormente, que hace hincapié en el carácter indemnizatorio del artículo 1945 CC y considera que en el caso concreto los perjuicios están constituidos “por las rentas que dejó de percibir por todo el tiempo que debía regir la convención”²⁰. A ello se ha añadido que esta partida indemnizatoria se corresponde con el *lucro cesante*²¹. Y, en alguna de ellas, se la llega a caracterizar como una “*cláusula penal*”, como sucede en la sentencia de la Corte Suprema de 20 de agosto de 2019²². La última sentencia de la Corte Suprema de la que hemos tenido conocimiento es de 9 de junio de 2021²³ y sigue considerando el precepto como indemnizatorio.

18 *López Paulus con Manzarraga Danovaro*, Corte Suprema, rol n°34042-2016, 29 de septiembre de 2016.

19 Corte Suprema, cit. (n.4).

20 En el mismo sentido, *Inversiones e Inmobiliaria Celimitada con Comercializadora Don Jorge y Compañía Limitada*, Corte Suprema, rol n°45626-2017, 5 julio 2018 y *Naranjo Valdés con Arellano Mamani*, Corte Suprema, rol n°42705-2017, 20 de agosto de 2019.

21 *Andrades Barrera con Feijoo Fuentes*, Corte Suprema, rol n°14748-2018, 27 de abril 2020.

22 “(...) cabe recordar que el artículo 1945 CC (...) contempla una cláusula penal legal, estableciendo, de antemano, la procedencia y monto de la indemnización que se sigue por el incumplimiento del contrato por culpa del arrendatario”. *Naranjo Valdés con Arellano Mamani*, Corte Suprema, rol n°42705-2017, 20 de agosto de 2019.

23 *Inversores Consultores e Inmobiliaria Elite Limitada con Fisco de Chile*, Corte Suprema, rol n°26856-2018, 09 junio 2021.

2. Una mirada en clave indemnizatoria

Según hemos indicado, la jurisprudencia predominante de la Corte Suprema aplica la consecuencia indemnizatoria prevista en el artículo 1945 CC sin los matices que nota Fuentes Guíñez que introduce la tercera línea jurisprudencial. Es respecto de esta jurisprudencia predominante que advertimos inconvenientes relacionados con la lógica indemnizatoria del precepto.

Un ejemplo puede contribuir a ilustrarlos. Se trata de un caso resuelto por el Tribunal Supremo español en la STS de 18 de marzo de 2010 del que nos valdremos para exponer dichos inconvenientes. Para su utilización en el caso del artículo 1945 CC, haremos ciertas adaptaciones: en 1953, las partes celebran un contrato de arrendamiento de un local comercial. Cuando todavía restan casi once años de contrato, el arrendatario deja de pagar las rentas y el arrendador reclama la resolución del contrato por incumplimiento, además de la indemnización de daños y perjuicios consistente en una cantidad equivalente al importe de las 131 mensualidades de renta que restaban por devengarse. El arrendatario se demora doce meses en restituir el bien arrendado²⁴.

Asumiendo que el contrato termina por incumplimiento culpable del arrendatario, la pregunta que se plantea es: ¿a qué tiene derecho por concepto de indemnización de perjuicios el arrendador? La respuesta que provee el artículo 1945 CC coincide exactamente con la pretensión del arrendador, es decir, a las 131 mensualidades que restan del contrato, además de otros posibles daños.

24 Sentencia del Tribunal Supremo 186/2010 (Sala 1ª de lo Civil), de 18 de marzo (recurso 1593/2005). Dos prevenciones resultarán útiles. La primera de ellas es que no se trataba de un caso de no pago de rentas, sino de desalojo del bien anticipadamente. La segunda prevención es que debemos constatar que, en el derecho español, en esa situación, se aplicaba el artículo 56 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 1964 (LAU 64). Sobre este precepto ver apartado 3.2.2.

Para advertir el inconveniente que notamos en la aplicación del artículo 1945 CC en estos términos, hemos de recordar que no se discute su lógica indemnizatoria. Y, a continuación, debemos apuntar que la función indemnizatoria consiste en reparar el daño efectivamente causado y no en enriquecer al acreedor.²⁵ El artículo 1945 CC cuantifica esos daños, al menos (pues contempla otros posibles), en las rentas del tiempo que falte hasta que hubiera concluido el contrato. Según nos parece, no resulta correcto calificar jurídicamente la partida indemnizatoria prevista en este precepto como una “cláusula penal” tal y como lo ha entendido alguna sentencia²⁶ y algún autor.²⁷ La razón es que la cláusula penal es una estipulación de carácter convencional²⁸, si el legislador ha establecido una indemnización por un importe superior al efectivamente padecido por el incumplimiento contractual se trata más bien de una indemnización legal tasada²⁹. Esta indemnización está contemplando

25 Sobre el tema, ver MORALES MORENO, Antonio. *Incumplimiento de contrato y lucro cesante* (Cizur Menor, Navarra, Civitas, 2010), p.188.

26 *Naranjo Valdés con Arellano Mamani*, Corte Suprema, rol n°42705-2017, 20 de agosto de 2019.

27 CORNEJO AGUILERA, Pablo, *El contrato de arrendamiento. Bienes raíces urbanos*, (2ª edición, Santiago, Der Ediciones, 2021), p. 124. “(...) en un contrato a plazo fijo, cuando el arrendamiento termine en forma anticipada por una causa imputable al arrendatario, éste tendrá la obligación de pagar las rentas que se hubieren devengado hasta la fecha pactada para la finalización de la relación. A diferencia de lo que ocurre en los restantes casos, en éste no existen circunstancias que aconsejen una solución similar a la aplicable en aquéllos donde no existe una oportuna restitución de la propiedad arrendada, toda vez que el incumplimiento contractual que se produzca ocurrirá en el período mismo de extensión del contrato, sin alterar los riesgos existentes, por lo cual quedará comprendida por la economía del contrato, de forma que entendemos que la cláusula penal no puede exceder del duplo de esa cantidad”; y, más tenuemente, CONTARDO que afirma que “es prácticamente una cláusula penal en caso de resolución”. CONTARDO, Juan. *Jornadas Nacionales de Derecho Civil XV*, ahora en, BAHAMONDES, Claudia; ETCHEBERRY, Leonor; PIZARRO, Carlos (editores), *El ámbito de protección del contrato como mecanismo para determinar la aplicación del artículo 1945 del Código Civil y de la Ley N°18.101 en la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas*, (Pucón, 2017), p. 448.

28 CORRAL TALCIANI, Hernán, *La cláusula penal* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2012), p.58.

29 En el ámbito del artículo 56 LAU 64 que prevé una indemnización similar a cargo del arrendatario que restituye anticipadamente el inmueble arrendado, así, ORDÁS, considera que consiste en una fijación *ex lege* de la indemnización de daños y perjuicios, predeterminada por la Ley y concretada en la renta que resta por pagar hasta la terminación del contrato. ORDÁS ALONSO, Marta, *Resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio: desistimiento unilateral; cuantía de la indemnización: lucro cesante. Comentario a STS de 12 de noviembre de 2009 en Cuadernos civitas de Jurisprudencia Civil* (2010), p. 1558.

el lucro cesante como consecuencia de la terminación anticipada del contrato a causa del incumplimiento culpable del arrendatario. Sin embargo, como muestra nuestro ejemplo, esta indemnización que comprende la totalidad de las rentas pendientes de devengar puede resultar desproporcionada respecto del daño efectivamente ocasionado con la terminación anticipada. Así, no tiene en cuenta que, con la resolución, el arrendador recupera el bien y lo más verosímil será que vuelva a arrendarlo, algo muy probable en nuestro caso, en el que restaban casi 11 años de contrato (131 mensualidades). Por otra parte, al considerar la posibilidad de que el arrendador celebre un nuevo arrendamiento habrá que tenerse presente que, como ha señalado la doctrina, el artículo 1945 CC, aplicado en forma estricta, eximiría al arrendador de su carga de minimizar el daño causado por el incumplimiento³⁰. Cuestión distinta es que el propio precepto contempla la posibilidad de eximir al arrendatario del pago de las rentas sí, bajo su responsabilidad, aporta un nuevo arrendatario.

IV. UNA PRIMERA PROPUESTA PARA EVITAR LA APLICACIÓN ESTRICTA DEL ARTÍCULO 1945 CC

Habiendo advertido los inconvenientes que puede generar una aplicación estricta del artículo 1945 CC, nos interesa ahora examinar dos caminos a través de los cuales resulta jurídicamente posible circunvalar dicha aplicación.

El primero de ellos consiste en una interpretación flexible del artículo 1945 CC, en clave indemnizatoria, que soluciona algunos de los inconvenientes planteados. El segundo camino, que es el que proponemos, asume que, en

En el mismo sentido, TORAL LARA, sostiene que, en el marco del artículo 56 LAU: “*en sentido estricto no nos encontrábamos ante una indemnización de daños y perjuicios, sino con una presunción ex lege de la existencia de perjuicio y con el establecimiento de una valoración objetiva y fija de tal perjuicio por la Ley (fijada en la totalidad de las rentas que quedasen por cumplir*”. TORAL, Estrella, *Consecuencias derivadas del desistimiento anticipado del arrendatario, no pactado ni aceptado por el arrendador, en el arrendamiento de local de negocio. Comentario a la STS de 3 de octubre de 2017 en Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (2018), pp. 279 a 315.

30 Sobre las ideas de FUENTES GUÍÑEZ, ver apartado 2.

el ámbito de aplicación de la Ley N°18.101, existe una antinomia entre los artículos 1945 CC y 6° de la Ley N°18.101, y considera que la aplicación de este último se antepone a la del primero. Además, respecto del lucro cesante no cubierto por el artículo 6° de la Ley N°18.101 se aplican las reglas generales sobre la indemnización de daños y perjuicios.

1. Flexibilizar la interpretación del artículo 1945 CC: la opinión de Cornejo y Fuentes

Aunque valoramos muy positivamente el intento de reinterpretar el artículo 1945 CC, flexibilizándolo, realizado por un sector de nuestra doctrina reciente, ciertas consideraciones metodológicas y sustantivas nos dificultan adherirnos a sus conclusiones.

En primer lugar, exponemos las opiniones, y luego presentamos nuestras dudas.

2. Las opiniones

Los primeros pasos parece haberlos dado Cornejo Aguilera, quien apuntó que la regla indemnizatoria del artículo 1945 CC tiene dos excepciones: la prevista legalmente, cuando el arrendatario propone bajo su responsabilidad un nuevo arrendatario, y otra que literalmente describe así:

“La segunda excepción a esta regla de responsabilidad ha sido construida por la jurisprudencia que, buscando evitar un enriquecimiento injustificado a favor del arrendador por el incumplimiento del contrato, ha establecido que el cobro de las rentas por el tiempo que falte hasta la fecha en que hubiese podido ponerse término al contrato, no es procedente si el arrendador ha podido celebrar nuevamente un contrato de arrendamiento respecto de la misma cosa”³¹.

31 CORNEJO AGUILERA, Pablo, cit. (n.27), p. 276.

Más recientemente, Fuentes Guíñez realiza una tarea de revisión del artículo 1945 CC para evitar ciertos casos en los que considera que su aplicación estricta impone a los arrendatarios una carga indemnizatoria desproporcionada, teniendo en cuenta que el arrendador obtiene una importante suma de dinero y recupera el bien para disponer de él³².

Su opinión se formula en los siguientes términos:

“(...) el artículo 1945 del CC es un supuesto específico para el contrato de arrendamiento de la resolución o terminación contractual regulado en términos generales en el artículo 1489 del CC. Como se sabe, la posibilidad de aplicar las normas generales de la responsabilidad contractual a los casos concretos que contempla el Código Civil es una consecuencia propia de la sistemática general que caracteriza a nuestros textos. (...) Luego, al no existir regla expresa en contrario, resultan plenamente aplicables las normas generales sobre responsabilidad contractual, y entre ellas, el artículo 1558 del CC, que regula los criterios de extensión del perjuicio, como son la previsibilidad del daño y la exigencia de ser éste una consecuencia inmediata y directa del incumplimiento”³³.

El autor construye esta opinión prestando atención a los precedentes del artículo 1945 CC para mostrar el sentido en que Bello se alejó de ellos, en la medida en que solo contempla una reducción de las rentas en el caso de que el arrendatario ofrezca, bajo su responsabilidad, un nuevo arrendatario³⁴. A continuación, considera un precepto español, el artículo 56 LAU 1964 (derogado por la LAU 1994) que, aunque para un supuesto de hecho diferente (más próximo al del artículo 1955 CC), contempla unas consecuencias semejantes al artículo 1945 CC³⁵. Este precepto ha sido objeto de una interpretación flexible por parte de los tribunales y la doctrina españoles, de tal manera

32 FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo, cit. (n.7), pp. 160-161.

33 FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo, cit. (n.7), pp. 176-177.

34 FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo, cit. (n.7), pp. 167-170.

35 Según este precepto: “*Durante el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario o subarrendatario, lo sea de vivienda o de local de negocio, vendrá obligado al pago de la renta, y si antes de su terminación lo desaloja, deberá notificar su propósito por escrito*”

que se reduce la indemnización en los casos en los que se ha celebrado un nuevo contrato de arrendamiento, e incluso, en los que era probable que eso hubiera sucedido³⁶. Y, a partir de estos materiales, llega a la conclusión de que para completar lo previsto en el artículo 1945 CC puede acudir al artículo 1558 CC y delimitar la renta a pagar teniendo en cuenta el deber de evitar o mitigar el perjuicio que corresponde al arrendador³⁷. Según este autor, el perjudicado “debe realizar todo lo que esté a su alcance para colocarse en la misma situación que estaría si el contrato se hubiese cumplido o el ilícito no se hubiese producido”³⁸. Llega a la conclusión de que en el supuesto del artículo 1945 CC, el arrendador tiene derecho a la indemnización prevista en dicho precepto si no le hubiere resultado posible celebrar un nuevo contrato de arrendamiento que reemplace al terminado anticipadamente. En cambio, si no hubiese arrendado, pero según las circunstancias del caso concreto, se determina que podría haberlo hecho, la indemnización por rentas debe reducirse al tiempo que hubiese necesitado para celebrar un nuevo contrato. En el caso de que se celebre un nuevo arrendamiento, la indemnización se limita al tiempo en que el bien estuvo desocupado. Por último, contempla la posibilidad de que el arrendador utilice en su propio beneficio el bien arrendado, en cuyo caso la indemnización debe representar la diferencia entre la utilidad que significaba arrendarlo y la que reporta su uso por el propio arrendador³⁹.

al arrendador o subarrendador con treinta días de antelación por lo menos, e indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir”.

36 FUENTES GUÍÑEZ, cit. (n.7), p. 172.

37 FUENTES GUÍÑEZ, cit. (n.7), pp. 178-179.

38 FUENTES GUÍÑEZ, cit. (n.7), p. 180. [véase SOLER, Ana. *El deber de mitigar el daño (a propósito de la STS)* en *Anuario de Derecho Civil* (1995), p. 960; MORALES, Antonio. *Incumplimiento de contrato y lucro cesante* (Cizur Menor-Navarra, Civitas, 2010), p. 180; RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno. *Resolución y sinalagma funcional* (Madrid, Marcial Pons, 2013), p. 257].

39 FUENTES GUÍÑEZ, cit. (n.7), p. 182.

3. *Algunas dudas*

Ambas proposiciones nos merecen ciertas dudas que nos dificultan adherirnos a ellas.

Ante todo, percibimos algún problema metodológico. Tratándose de la opinión de Cornejo, habrá que notar que justifica su segunda excepción a la regla indemnizatoria del artículo 1945 CC (consistente en el hecho de que el bien se haya vuelto a arrendar) en un desarrollo jurisprudencial y lo hace fundándose exclusivamente en una sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Según nos parece, aunque en el ámbito nacional la jurisprudencia no es una fuente del Derecho, un conjunto de sentencias de la Corte Suprema, mantenidas en el tiempo, resultan consistentes en la decisión que formulan y resulta extremadamente importante y suficiente como para justificar la interpretación de un determinado precepto. Sin embargo, no sucede lo mismo con una sola sentencia de Corte de Apelaciones. En nuestra opinión, este solo argumento no resulta suficientemente adecuado para justificar la flexibilización en la interpretación de una norma en el sentido en que lo hace Cornejo.

En el caso de Fuentes Guíñez, nuestro problema metodológico se encuentra en otro lugar. Y es que, como ya se ha visto, el autor justifica la procedencia de la carga de minimizar el daño en la naturaleza indemnizatoria del artículo 1945 CC. Respecto al carácter indemnizatorio del precepto, entendemos que el autor tiene toda la razón; sin embargo, de dicho carácter no necesariamente se desprende la consecuencia que él le apareja. La razón es la siguiente, se trata de una indemnización legalmente tasada⁴⁰, es decir, de una indemnización que, por definición, renuncia a las vicisitudes de la

40 En este sentido, según nos parece, CONTARDO, Juan. *Jornadas Nacionales de Derecho Civil XV*, ahora en, BAHAMONDES, Claudia; ETCHEBERRY, Leonor; PIZARRO, Carlos (editores), *El ámbito de protección del contrato como mecanismo para determinar la aplicación del artículo 1945 del Código Civil y de la Ley N°18.101 en la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas*, (Pucón, 2017), p. 449.

realidad, reemplazándola por una suma determinada. Considerar las cosas como lo hace Fuentes Guíñez invierte la operación realizada por el legislador, reemplazando la suma fija por un retorno a la realidad, frustrando, de esta manera, la función de la indemnización legalmente tasada. Por otra parte, resulta muy poco probable que Bello haya ignorado la solución del *Code* o del Proyecto de García Goyena, que describimos de inmediato, y, por lo tanto, resulta plausible afirmar que eligió apartarse de ellas; la solución de Fuentes Guíñez lo trae de vuelta a ellas. Quizás esta operación se pueda justificar de alguna manera, pero, en nuestra opinión, el trabajo del autor no llega a conseguirlo.

Junto a estas dudas metodológicas, las opiniones de estos autores nos merecen otras de carácter sustantivo. Por lo que toca a Cornejo, habrá que recordar que entiende que existiría un supuesto de enriquecimiento sin causa. En nuestra opinión, el argumento no es del todo convincente pues la causa del enriquecimiento, simplemente, sería la ley, específicamente, lo dispuesto en el artículo 1945 CC; por otra parte, esta justificación para reducir la cuantía indemnizatoria no cubre los supuestos en los que el arrendador podría haber celebrado un nuevo contrato u obtener ganancias de la cosa de alguna otra manera razonable y no lo ha hecho.

En lo que concierne a Fuentes Guíñez, ante todo, es necesario advertir que, en el caso del derecho español, el autor acude a dos preceptos que merecen una consideración. Por lo que respecta al artículo 56 LAU, además de ser una norma especial, solo contempla los arrendamientos urbanos, su supuesto de hecho, como reconoce el propio autor, es exclusivamente el desalojo anticipado del bien por parte del arrendatario; por ello creemos que es importante mostrar cuál es la solución que ofrece el ordenamiento español precisamente para los casos de resolución del contrato por incumplimiento del arrendatario. Esto nos lleva a mencionar otro de los preceptos tenidos en cuenta por Fuentes Guíñez, nos referimos al artículo 1480 Proyecto CC español 1851. Según este precepto:

“Si se resolviese el contrato por falta del arrendatario, tiene éste 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”⁴¹.

Finalmente, el legislador español del Código civil de 1889 no consideró necesario incorporar en la regulación del contrato de arrendamiento de fincas rústicas y urbanas un precepto específico sobre la indemnización de daños en caso de resolución por incumplimiento del arrendatario. Es plausible concluir, como señaló el propio García Goyena, que la regla que contenía el Proyecto resultaba aplicable a todos los contratos bilaterales y, por tanto, no exclusiva de este contrato⁴². Según la normativa actual, y concretamente el artículo 1568 CC español, en los casos de resolución por incumplimiento del arrendatario (y del arrendador) se aplica las reglas generales sobre resolución por incumplimiento e indemnización de daños y perjuicios (es decir los artículos 1124 y 1101 y siguientes del CC, respectivamente). Conforme a las reglas generales de la indemnización, el arrendador tendrá derecho a exigir, entre otros daños, el lucro cesante que habrá que calcular teniendo en cuenta las rentas que se deberían haber devengado en el futuro y el provecho que supone para el arrendador recuperar el bien arrendado, lo cual, normalmente, supondrá la aminoración de dicho lucro⁴³.

41 Según reconoce García Goyena, tiene su precedente en el artículo 1760 CC francés: *“En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l’abus”*.

42 SAN MIGUEL PRADERA, Lis. *La indemnización cuando el arrendatario restituye anticipadamente el inmueble arrendado en Anuario de Derecho civil, 2022-IV* (en prensa). “Este precepto realiza un cálculo del lucro cesante del arrendador mucho más aproximado que el del artículo 1945 CC puesto que aminora el daño teniendo en cuenta que, con la resolución por incumplimiento el arrendador obtiene la restitución del bien arrendado y puede disponer de él (normalmente, celebrando un nuevo arrendamiento). Además, no hace depender la reducción del lucro cesante a la efectiva celebración de un nuevo contrato, sino que el alcance de esta partida indemnizatoria se limita al tiempo necesario para celebrar un nuevo contrato”.

43 MORALES, Antonio. *Incumplimiento de contrato y lucro cesante* (Cizur Menor, Navarra, Civitas, 2010), pp. 51-52 y SAN MIGUEL, Lis. cit. (n.42).

V. NUESTRA PROPUESTA: EL ARTÍCULO 6° DE LA LEY N°18.101 Y LAS NORMAS GENERALES SOBRE LUCRO CESANTE⁴⁴

1. La indemnización de las rentas por el periodo anterior a la restitución del inmueble.

Pues bien, aunque procuran un resultado valioso, las opiniones de Cornejo y Fuentes Guíñez, nos presentan las dudas que hemos apuntado. Creemos, sin embargo, que el resultado que buscan estos autores se puede conseguir de otra forma que ellos rechazan, acudiendo al artículo 6° de la Ley N°18.101. Cuyo tenor literal es el siguiente:

“Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.

Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal”.

2. La opinión predominante de la Corte Suprema: el artículo 6° de la Ley N°18.101 no se aplica a las terminaciones por culpa del arrendatario.

44 Aunque nos limitamos al artículo 6° de la Ley N°18.101, pues ese es el que ha sido mayormente discutido, creemos que, *mutatis mutandis*, a las mismas soluciones se puede llegar, respecto de los predios rústicos, acudiendo al inciso 4° del DL 993 sobre arrendamiento de predios urbanos, el cual, en lo pertinente, dispone lo siguiente: *“Demandado el pago de las rentas, se entenderán siempre comprendidas en la acción, las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que la restitución o pago se efectúen”.*

La sentencia de 9 de junio de 2021, ya citada, da buena cuenta de esta opinión. En efecto, en sus considerandos séptimo y octavo se lee lo siguiente:

“(…)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 la duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquiera otra causa, situación distinta al caso sub lite, en que la convención terminó por mediar culpa del arrendatario, situación regida por la norma especial que prevé el artículo 1945 CC, 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 debía regir la convención (...) Tal ha sido la postura asumida por este tribunal, por ejemplo, en las decisiones dictadas en los antecedentes Rol N°9498-21 de 23 de abril de 2015, N°10403 de 3 de marzo de 2015, entre otros”.

En general, tal y como lo muestra esta sentencia, la Corte plantea esta posición en casos en los que se discute la aplicación del artículo 6° de la Ley N°18.101⁴⁵. En la mayoría de las sentencias, la Corte ha entendido que la existencia del artículo 6° de la Ley N°18.101 no obstaculiza la aplicación del artículo 1945 CC⁴⁶.

45 Otro ejemplo, en la sentencia de la Corte Suprema, cit. (n.12), en cuyo considerando octavo se señala *“Que, en nada altera lo concluido la norma del artículo 6° de la Ley N°18.101, que impone el pago de las rentas por el tiempo que dure la ocupación del inmueble, sin atender a las razones del término del contrato de arrendamiento, cuestión de toda lógica si se considera que no existe razón para eximir al arrendatario del inmueble del pago de la renta del mismo si aún mantiene su goce (...) Situación distinta se presenta en el caso que la convención no haya terminado naturalmente, sino que por mediar culpa de una de las partes, quien con su actuar negligente -no pago de las rentas- generó perjuicios a su contraparte, los que deben ser resarcidos”.*

46 En este sentido, la sentencia de la Corte Suprema, rol n°6866-2009 de 23 de junio de 2011, en su considerando octavo sostuvo: *“(…) Por último, cabe tener presente y concluir como lo indican los sentenciadores que el artículo 6° de la Ley N°18.101 no ha derogado ni expresa ni tácitamente el artículo 1945 CC, ni prevalece sobre aquél, toda vez que la primera norma solo se limita a señalar que el arrendatario, una vez terminado el contrato, debe continuar pagando la renta mientras ocupe la cosa arrendada; y, en cambio, la segunda disposición citada se refiere a los efectos indemnizatorios que se producen por la terminación de un contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario”.*

Como muestra la sentencia de 9 de junio de 2021, el argumento que suele emplear la Corte es que el artículo 6º de la Ley Nº18.101 no se aplica a los casos de incumplimiento culpable, por lo mismo, respecto de ellos no se produce una concurrencia con el artículo 1945 CC⁴⁷.

Siguiendo los postulados de esta opinión, en el caso que hemos puesto para ilustrar la situación, supongamos que había transcurrido un año desde que tuvo lugar la terminación del contrato hasta que el arrendatario procedió a restituir el bien. Dado que nos encontramos ante una terminación anticipada del contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario (dejó de abonar las rentas), no se aplica el artículo 6º de la Ley Nº18.101. En virtud del artículo 1945 CC, el arrendador tiene derecho a reclamar la totalidad de las rentas hasta la finalización del contrato (131 mensualidades de renta).

Se trata, en nuestra opinión, de una solución equivocada. La razón es la siguiente, tal y como la plantea la Corte, el artículo 6º de la Ley Nº18.101 no se aplica a los incumplimientos culpables, sin embargo, debe recordarse que el precepto dispone que: *“Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa (...) Esto no lo limita a causas reprochables”*. Pues bien, una de esas otras causas, tal y como lo dispone el artículo 1945 CC, es la culpa del arrendatario. De esta manera, no puede afirmarse que el ámbito de aplicación del artículo 6º de la Ley Nº18.101 no alcanza a las terminaciones cuya causa se encuentra en la

47 En el mismo sentido, la sentencia de la Corte Suprema, rol n° 42705-2017 de 20 de agosto de 2019 (considerando séptimo): *“Que, en nada altera lo concluido la norma del artículo 6º de la Ley Nº18.101, pues 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 CC, quien con su actuar negligente—no pago de las rentas—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 debía regir la convención. Por lo expuesto, se descarta también la infracción del artículo 6º de la Ley Nº18.101”*.

culpa del arrendatario, precisamente porque su incumplimiento culpable es la causa y este precepto regula los efectos de la terminación “por cualquier causa”. De este modo, lo entiende correctamente Contardo:

“El art. 6° LAPU (Ley N°18.101) constituye una derogación parcial del art. 1945 CC, toda vez que se pone en caso de extinción del contrato de arrendamiento, cualquiera sea su causa”⁴⁸.

Puestas las cosas de esta manera, a diferencia de lo que entiende la Corte Suprema, existiría concurrencia entre el artículo 1945 CC y el artículo 6° de la Ley N°18.101.

3. La función “restitutoria” del pago de la renta en el artículo 6° de la Ley N°18.101

Existe otra línea de argumentación, según la cual no existiría una concurrencia entre ambos textos normativos pues la función del pago de la renta que ordena el artículo 6° de la Ley N°18.101 no sería indemnizatoria, como sí sucede, indudablemente, tratándose del artículo 1945 CC, sino restitutoria.

La primera opinión en este sentido parece ser la de Orrego Acuña; aun cuando este autor no se pronuncia sobre la cuestión directamente, sí que parece asumirla. Así señala:

“La salvedad que cabe destacar en estas disposiciones dice relación con la expresión “restitución”, si el predio se restituye al arrendador, no será factible que este - al menos en el mismo juicio -, reclamase el pago de las rentas que faltaban hasta completar el plazo del contrato. En eso consiste la excepción al principio general que consagran los arts. 1945 y 1955 del Código Civil. Habiendo operado la restitución del inmueble, sea este urbano o rústico, no continúan devengándose rentas de arrendamiento, pues no están comprendidas en la acción deducida. Con todo, nos parece perfectamente

48 CONTARDO, Juan, cit. (n. 40) p.450.

*posible, demandar, en otro juicio posterior, el pago de las rentas que habría correspondido al periodo que le faltaba al contrato, rigiendo plenamente lo dispuesto en los arts. 1545, 1945, 1955 CC*⁴⁹.

La segunda opinión en este sentido pertenece a Cornejo Aguilera, quien ha señalado lo siguiente:

*“La obligación que impone el artículo 6° de la Ley N°18.101 de continuar pagando las rentas durante todo el período que medie entre la fecha de terminación del contrato de arrendamiento y aquella en que se produzca efectivamente la restitución de la propiedad, tiene su fundamento en la conmutatividad misma del contrato, la equidad y el enriquecimiento sin causa que supondría eximir de la obligación de pago al arrendatario, en circunstancias que sigue gozando del bien, por lo que no puede ser lisa y llanamente asimilable a los perjuicios que se puedan sufrir como consecuencia de la restitución tardía de ésta”*⁵⁰.

Y añade:

*“En efecto, los ámbitos de riesgos cubiertos por el precio de la renta y la multa por retraso son absolutamente distintos (...) mientras el pago de las rentas trata de evitar al arrendador el sufrimiento de perjuicios por no poder gozar actualmente del bien raíz, presentando una finalidad eminentemente compensatoria expresiva de una equivalencia frente a lo que obtendría al detentar el bien y que operaría en virtud de la sustitución que se produce entre los frutos naturales y civiles; la pena por retraso en la restitución vendría a cubrir otros perjuicios no previstos por la economía del contrato (...)”*⁵¹.

Por su parte, refiriéndose a una sentencia que excluye la aplicación del artículo 1945 CC en virtud del artículo 6° de la Ley N°18.101, Fuentes Guíñez indica que dicha ley no se refiere a los perjuicios, como sí lo hace el artículo

49 ORREGO ACUÑA, Juan. El contrato de arrendamiento (2ª edición, Santiago, Editorial Metropolitana, 2011), p. 229.

50 CORNEJO AGUILERA, Pablo, cit. (n.27), pp. 122-123.

51 CORNEJO AGUILERA, Pablo, cit. (n.27), p. 123.

1945 CC, de manera que no se produciría una colisión con el artículo 6º pues regulan materias distintas, la del artículo 1945 CC, los efectos indemnizatorios, la del artículo 6º de la Ley Nº 18.101, los efectos restitutorios⁵².

Se trata de unas opiniones diversas a la de la Corte Suprema, pero que parecen mantener un punto de contacto con ella, y a partir de ese punto, en nuestro concepto, resultan criticables. El punto de contacto es que, en nuestra opinión al menos, tampoco parecen advertir que el artículo 6º de la Ley Nº18.101 se aplica al supuesto en que el arrendamiento termina por culpa del arrendatario y, en ese caso, resulta necesario preguntarse qué función cumple el pago de la renta al que obliga dicho artículo. En esa dirección procedemos de inmediato.

Antes, veamos qué resulta de la aplicación de esta propuesta a nuestro caso del arrendamiento de local por un largo periodo de tiempo, que termina por culpa del arrendatario cuando todavía restan 11 años de contrato y el arrendatario se ha demorado un año en restituir dicho local al arrendador. ¿Cómo se organiza la convivencia de las rentas que se deben por el artículo 6º y las rentas en concepto de indemnización del artículo 1945 CC? Está claro que no se pueden sumar, que el arrendatario no debe pagar dos veces el importe de las rentas de ese año. Desde luego una posibilidad es que el importe de las rentas del primer año se cobre en concepto de restitución y el resto como indemnización, pero aun si se acepta esto resta el problema principal, ¿tiene el arrendatario que asumir el importe de las rentas por todo el tiempo que restaba de contrato? ¿A pesar de que desde el segundo año el arrendador dispone del local?

52 FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo, cit. (n.7), p. 164.

4. La función del pago de la renta en el artículo 6° de la Ley N°18.101: una mirada en clave resarcitoria

Según nuestra comprensión de la opinión de los autores mencionados, ellos estiman que no existe un conflicto entre el artículo 1945 CC y el 6° de la Ley N°18.101 pues si bien ambos obligan al pago de la renta, lo hacen en conceptos distintos. Tratándose del artículo 1945 CC, su función sería indemnizatoria, en lo que concierne al artículo 6° Ley N°18.101, su función sería restitutoria.

Los argumentos para sostener lo anterior no nos parecen persuasivos. En lo que se refiere a Cornejo, según se ha señalado, indica que “los ámbitos de riesgo cubiertos por el precio de la renta y la multa por retraso son absolutamente distintos (...)”⁵³. Serían distintos pues el pago de la renta equivaldría a lo que podría obtener de la utilización del bien y la pena cubriría otros perjuicios no previstos por la economía del contrato. Habrá que notar, sin embargo, que el artículo 1945 CC no realiza en lo absoluto una distinción como esa, todo es daño, con independencia de si se ha producido la restitución o no. De hecho, el artículo 1949 CC trata como daños las consecuencias económicas desfavorables que sufra el arrendador por el incumplimiento de la obligación de restituir. Por otra parte, no resulta claro a qué se refiere el autor con la “*economía*” del contrato, pero, parece evidente que dicha economía no solo debe alcanzar a la normal ejecución del contrato, sino a los efectos de su incumplimiento que es, precisamente, el caso en el que concurren los artículos 6° Ley N°18.101 y 1945 CC.

Por su parte, los argumentos empleados por Fuentes para justificar el carácter restitutorio del artículo 6° Ley N°18.101 son exclusivamente formales a partir de la afirmación de que esta ley “no contiene disposición alguna que se refiera a la indemnización de perjuicios ante el incumplimiento del arrendatario de predios urbanos”⁵⁴. Ni siquiera tiene en cuenta este autor que,

53 CORNEJO AGUILERA, Pablo, cit. (n.27), p. 123.

54 FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo, cit. (n.7), p. 164

en el título dedicado a los procedimientos sobre arrendamientos de predios urbanos, el artículo 7° incluye los procedimientos relativos a la terminación del contrato y a la indemnización de perjuicios.

Sin embargo, tratándose del artículo 6° Ley N°18.101, defendemos que resulta posible afirmar que la función del pago de la renta es también indemnizatoria; que al igual que el artículo 1945 CC contiene una indemnización legal tasada. Antes de desprender las consecuencias que de ello se siguen, nos interesa mostrar por qué.

Habrà que tenerse presente que el artículo 6° Ley N°18.101 disciplina los efectos de la terminación del contrato de arrendamiento, específicamente los referidos a la obligación de restitución que impone el artículo 1947 CC al arrendatario cuando finaliza el contrato. Para que tenga lugar la aplicación del artículo 6° Ley N°18.101 es necesario que dicha obligación se haya incumplido. En esta situación, el arrendador no dispone del bien, de manera que se encuentra privado de la posibilidad de gozar de él obteniendo sus utilidades. Pues bien, nuestra opinión es que el incumplimiento de esa obligación de restituir obliga a la persona que detenta injustamente el bien a indemnizar perjuicios en el sentido en que lo indica el artículo 1949 CC y es, precisamente, esta indemnización la que tasa legalmente el artículo 6° Ley N°18.101, empleando como indicador de la ganancia que hubiera obtenido el dueño, esto es, la renta que pagaba el arrendatario en virtud del contrato.

Frente a esto se nos puede reprochar, en primer lugar, que el artículo 6° Ley N°18.101 dispone que “*el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento*”, por lo mismo, se trataría de un pago justificado en el uso de la cosa. Nos parece, sin embargo, que la fórmula empleada por el legislador no determina el concepto por el cual se paga, sino el monto que se paga. En otras palabras, “*continuará*” desde luego no significa que continúe el arrendamiento, sino que se mantiene el monto de la renta (el supuesto de hecho de la norma es precisamente que el contrato ha terminado). Siendo así las cosas, aún queda pendiente responder a la cuestión de por qué la ley lo

obliga a continuar pagando ese monto. Nuestra respuesta es que el legislador advierte el perjuicio que irroga al arrendador no disponer de la cosa y, tal como sucede en el artículo 1945 CC, emplea como indicador más fiable del valor de ese perjuicio el monto de la renta.

En segundo lugar, se nos podría reprochar que el arrendatario sigue obligado a pagar la renta aun cuando no pudiera restituir sin culpa, por lo mismo, no podría tratarse de una indemnización. Desde luego, el artículo 6° Ley N°18.101 no excluye el supuesto en el que el arrendatario no pueda restituir por caso fortuito. Sin embargo, del solo hecho que disponga que “*continuará obligado a pagar la renta*”, no parece seguirse que lo haga responsable del caso fortuito, salvo, por supuesto, que se encontrara en mora, y ni aun así si el caso fortuito hubiera sobrevenido igualmente si la cosa hubiese estado en poder del acreedor, aplicando la regla del artículo 1672 CC.

Si se asume que, en ese caso, la función del pago de la renta es indemnizatoria, entonces la colisión entre las dos normas (el artículo 1445 CC y el 6° Ley N°18.101) es evidente, pues en ambos casos se trata de indemnizaciones legales tasadas que, frente a un mismo caso, establecen soluciones distintas. En efecto, el artículo 1945 CC ordenaría pagar hasta una fecha y el 6° Ley N° 18.101 hasta otra, generalmente, anterior.

En tercer lugar, quizás se nos podría reprochar que, aun cuando se trate de dos indemnizaciones, éstas corresponden a daños diversos. La del artículo 6° Ley N°18.101 correspondería a los daños por no restituir a tiempo la cosa; la del artículo 1945 CC al daño causado por no haber cumplido íntegramente el contrato. El argumento no nos resulta persuasivo pues, en realidad, lo determinante cuando se consideran conjuntamente ambos perjuicios no es que se trate de daños distintos (de hecho, pueden coincidir perfectamente: pese a la terminación del contrato, no se restituye hasta el momento en que el contrato debía terminar, por ejemplo, por la llegada del plazo), sino que, en ambos se emplea la misma métrica para avaluar legalmente los perjuicios: la renta que pagaba el arrendatario. Allí se encuentra el conflicto entre

ambas normas: o la métrica se emplea hasta el momento en que se restituye la cosa o hasta el momento en que el contrato debía terminar, pero no ambas cosas simultáneamente.

Detectada la antinomia, resta ahora advertir cómo se soluciona. En esto, no pretendemos innovar, ni adentrarnos en las complejidades de las antinomias o en las propias de su resolución. Según nos parece, si se acepta que dos dispositivos de común uso son la especialidad y la posición en el tiempo de las leyes, entonces no cabe ninguna duda de que la aplicación del artículo 6° Ley N°18.101 prefiere a la del artículo 1945 CC.

En efecto, en primer lugar, el artículo 6° se encuentra en una ley que es especial respecto del Título XXVI del Libro IV del Código Civil. El artículo 1945 CC ni siquiera se encuentra entre las reglas del Párrafo 5 del Título XXVI del Libro IV sobre reglas especiales sobre arrendamiento de inmuebles. En cambio, la Ley N°18.101 no solo se refiere al arrendamiento de inmuebles, sino que se limita a los urbanos⁵⁵. Por otra parte, si echamos mano al criterio según el cual, siendo del mismo rango, la ley posterior deroga a la anterior, el resultado es exactamente el mismo. El artículo 1945 CC se encuentra en el diseño original del Código Civil, en tanto la Ley 18.101 es de 1983.

Parece, entonces, plausible afirmar que existe una antinomia entre los dos artículos analizados y, de aceptarse esa antinomia, no existe duda de cómo se resolvería. Ahora bien, no se nos escapan los argumentos que pueden desplegarse contra lo que proponemos -hemos indicado tres y, sin duda, hay más-. Por lo mismo, deseamos continuar mostrando que el artículo 6° Ley N°18.101 no constituye la única vía para evitar los inconvenientes que, en nuestra opinión, puede producir la aplicación literal o estricta del artículo 1945 CC. Pasamos, entonces, al segundo camino que se puede transitar en pos de este objetivo.

55 Aunque, como ya ha quedado dicho, a través del inciso 4° del artículo 11 del DL 993 sobre arrendamiento de predios rústicos podría llegarse a la misma conclusión.

*5. La indemnización de las rentas por el periodo posterior a la restitución del inmueble*⁵⁶

Si se acepta nuestra propuesta respecto del artículo 6° Ley N°18.101, nos encontramos con que la indemnización prevista en este precepto solo cubre los daños ocasionados en el espacio temporal que media entre la terminación del contrato (sea la causa que sea) y la restitución del bien al arrendador. En efecto, una lectura cuidadosa del artículo 6° Ley N°18.101 enseña que este tarififica la indemnización correspondiente al lucro cesante por la renta no percibida en el periodo que media entre la terminación del contrato y la restitución del bien. Sin embargo, como resulta evidente, con posterioridad a la restitución puede -y será frecuente que así suceda- seguir causándose daños al acreedor por haber dejado de percibir las rentas previstas. Según acabamos de indicar, el artículo no se refiere a ellos, pero no hay razón para pensar que los excluye en los casos de resolución del arrendamiento por incumplimiento culpable del arrendatario, teniendo cuidado de que no se solapen.

En un contrato de arrendamiento pactado por tiempo definido o que finaliza tras el desahucio de cualquiera de las partes, no parece discutible que, extinguido anticipadamente el contrato por incumplimiento culpable, el lucro cesante se compone de las rentas dejadas de percibir en el tiempo que restaba de contrato (bien por llegada de la fecha prevista para su finalización, bien por transcurso del tiempo previsto para que la notificación del desahucio sea efectiva).

Para calcular el importe de esta partida indemnizatoria hay que tener en cuenta las circunstancias del caso concreto. En primer lugar, atendiendo a la compatibilidad el artículo 6° Ley N°18.101 y las reglas generales sobre indemnización de daños y perjuicios, solo hay que calcular esta partida indemnizatoria a partir del momento en el que el arrendatario ha restituido el

56

Este apartado se encuentra basado en SAN MIGUEL, Lis cit. (n.42).

bien al arrendador. Es a partir de ese momento cuando deja de aplicarse el artículo 6° Ley N°18.101 y entran en juego las normas generales del Código Civil sobre la indemnización de daños.

Recordemos que la función de la indemnización de daños y perjuicios en el ámbito chileno consiste en paliar los efectos dañinos del incumplimiento del arrendatario, no tiene una función punitiva⁵⁷, lo que nos lleva a calcular de forma precisa los daños efectivamente producidos. Para ello, resulta fundamental tener presente que, en el caso que nos ocupa, la indemnización acompaña a la resolución del contrato y que los efectos de la resolución son la liberación de las partes (que ya no están obligadas a cumplir el contrato) y la restitución del bien al arrendador de tal forma que recupera su disponibilidad⁵⁸.

En este sentido, la primera operación que hay que realizar consiste en calcular la ganancia neta que el arrendador iba a percibir con el contrato. Esto implica que la primera operación que hay que llevar a cabo es calcular el importe de las rentas que el arrendador tenía previsto recibir y deducir de dicho importe los costos que el arrendador se ahorra al no tener que cumplir el contrato⁵⁹.

En segundo lugar, puesto que el arrendador ha recuperado la disponibilidad del bien, hay que comprobar si, con su actuación, ha aminorado el daño producido⁶⁰. En este sentido, lo más habitual es que haya vuelto a poner el inmueble en el mercado y haya efectuado un nuevo arrendamiento. En este

57 Sobre esto ver, en lo que toca al contrato de arrendamiento, MORALES MORENO, Antonio, cit. (n.43) p. 118 y sobre el ámbito nacional, DE LA MAZA, Iñigo, *Estudios de derecho civil XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil Universidad de Concepción*, ahora en BARRÍA, Manuel (coordinador), *Prever y asegurar* (Santiago, 2015), pp. 553-584

58 Ver MORALES MORENO (2006), p. 43.

59 Ver, por ejemplo, Díez-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial* (6ª edición, Cizur Menor-Navarra, Thomson/civitas, 2008), II, XXIII § 5.21; MORALES MORENO, Antonio, cit. (n.43) p. 51; PARRA LUCÁN, María de los Ángeles. *La indemnización del lucro cesante en Revista de Derecho Privado* (2019), p. 81; CARRASCO, Ángel. *Derecho de Contratos* (3ª edición, Cizur Menor, Arazandi, 2020), pp. 23-54.

60 MORALES MORENO, cit. (n.43), p. 188.

caso, es evidente que el daño que el incumplimiento le ha provocado ya no consiste en dejar de percibir unas rentas sino, a lo sumo, en la diferencia entre las rentas del contrato resuelto y el nuevo contrato. Si las nuevas rentas son iguales o superiores a las del contrato resuelto, no habrá daño que resarcir por lucro cesante, cosa distinta es la indemnización que puede solicitar en otro concepto (por ejemplo, los costos de celebración del nuevo contrato). En cambio, si las nuevas rentas son inferiores, debe tener derecho a percibir, en concepto de lucro cesante, la diferencia entre ambas el tiempo que restaba de contrato⁶¹. Es cierto que, normalmente, esta operación de reemplazo requiere de un tiempo para su realización, durante ese tiempo, el arrendador tiene derecho a recibir el importe de la ganancia neta⁶².

Es posible que el arrendador no haya adoptado ningún tipo de medida y el inmueble haya permanecido sin ocupación, en ese caso, procede indemnizar el daño sufrido, esto es la ganancia neta, salvo que el arrendador haya incumplido la carga de mitigar el daño⁶³. Si así es, la cuantía de la indemnización se verá reducida exclusivamente al importe que los daños que no podía haber evitado, aunque los daños efectivamente sufridos son superiores. En este caso, es importante tener en cuenta dos parámetros: la medida que debería haber adoptado y el tiempo razonable para adoptarla.

Esta medida, en la mayoría de los casos, hubiera consistido en la celebración de un nuevo arrendamiento y el tiempo “razonable” para adoptarla dependerá de las circunstancias (situación de las partes, estado, ubicación y tipo de inmueble, situación del mercado inmobiliario, etc). Si el arrendatario prueba que el arrendador ha incumplido la carga de mitigar el daño, la

61 MORALES MORENO, Antonio, cit. (n.43), pp. 41-43 y 52. CARRASCO, Ángel. Derecho de Contratos (3ª edición, Cizur Menor, Arazandi, 2020), pp. 23-60.

62 En el ámbito español CARRASCO señala que esto es lo que sucede en muchos casos resueltos por los tribunales. CARRASCO PERERA, Ángel. *¿Qué indemnización debe pagar el arrendatario que abandona el local antes de la fecha contratada?*. En: *Actualidad Jurídica Arazandi*, n°677/2005 (2005), p.13.

63 Si bien la carga de mitigar el daño no se encuentra explícitamente consagrada en el Código Civil, la doctrina nacional más autorizada la ha acogido. En este sentido puede consultarse Domínguez, Vidal y San Martín.

indemnización por rentas dejadas de percibir consistente en la ganancia neta se limitará al tiempo en el que el bien inmueble hubiera debido permanecer desocupado, es decir, al tiempo razonablemente necesario para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento.

VI. EL CASO RESUELTO EN LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO ESPAÑOL DE 18 DE MARZO DE 2010 RECONSIDERADO

Una aplicación estricta del 1945 CC nos llevaría a asumir plenamente la pretensión indemnizatoria del arrendador. En cambio, la solución que proponemos en este trabajo nos lleva a un resultado diferente.

En primer lugar, respecto de los doce meses en los que el arrendatario se demora en restituir el bien, se aplica la indemnización prevista en el artículo 6º Ley Nº18.101, esto es, el arrendador tiene derecho a percibir el importe total de las rentas y los gastos según lo dispone el precepto.

En segundo lugar, a partir del momento de la restitución, aplicando las reglas generales del remedio indemnizatorio, el arrendador tiene derecho a las ganancias netas que iba a recibir durante el periodo que resta del contrato, es decir, los once años. Ahora bien, como hemos propuesto, de este importe debe reducirse lo que hizo el arrendador para mitigar las consecuencias del incumplimiento. Como en el momento de proceder a la indemnización no consta que el arrendador haya realizado ninguna operación de reemplazo o hubiera adoptado otro tipo de medida en este sentido, tendría derecho a las ganancias netas.

Resta, sin embargo, una regla de cierre. No solamente ha de ponerse atención a lo que el arrendador hizo, sino a lo que debió haber hecho. Por lo mismo, el arrendatario podría demostrar que el arrendador ha incumplido con su carga de mitigar el daño.

En este caso, esa carga consiste en adoptar las medidas que, atendidas las circunstancias, eran razonables para evitar o limitar las consecuencias dañinas del incumplimiento. Si, tras este análisis, se concluye que se daban las circunstancias para celebrar un arrendamiento de reemplazo, el arrendatario tiene derecho a que la indemnización por el daño provocado se reduzca en el monto que pudo ser evitado y no se evitó. Es decir, calcular desde qué momento era razonable un arrendamiento de reemplazo, y a partir de ese momento, ya no tiene derecho a las ganancias netas, sino que, solamente, a la diferencia -si es que la hay- entre el precio que le aseguraba el contrato de arrendamiento terminado y el precio de mercado, siempre y cuando el precio del segundo sea menor al del primero.

VI. ALGUNAS CONCLUSIONES

1. El artículo 1945 CC es una norma de carácter indemnizatorio. Se trata de una indemnización legalmente tasada.
2. Dicha indemnización presenta el riesgo de alejarse notablemente del daño realmente causado y operar con completa desconsideración de la carga de minimizar el daño que, eventualmente, recaería sobre el arrendador.
3. Un sector de la doctrina ha intentado eludir ese resultado proponiendo una interpretación flexible de la dura letra del artículo 1945 CC.
4. Dicha interpretación no resulta persuasiva, tanto con cargo a consideraciones metodológicas como sustantivas.
5. Los inconvenientes detectados en la interpretación estricta del artículo 1945 CC pueden superarse, al menos en los arrendamientos de bienes inmuebles, a través de la interacción entre el artículo 6° de la Ley N°18.101 y las normas generales de la indemnización de daños previstas en el Código

Civil. Ni las objeciones de la Corte Suprema, ni las de un sector de la doctrina sobre el ámbito de aplicación del artículo 6° de la Ley N°18.101 constituyen obstáculos insalvables a este respecto.

6. La aplicación del artículo 6° de la Ley N°18.101 en la clave que proponemos deja cuestiones relativas al pago de la indemnización correspondiente a la renta no resueltas, las que deben enfrentarse con cargo a las normas generales del remedio indemnizatorio.

BIBLIOGRAFÍA

CARRASCO PERERA, Ángel. *¿Qué indemnización debe pagar el arrendatario que abandona el local antes de la fecha contratada?*, en *Actualidad Jurídica Arazandi*, n°677/2005 (2005).

CARRASCO PERERA, Ángel. *Derecho de contratos* (3ª edición, Cizur Menor, Navarra, Aranzadi, 2020).

CONTARDO, Juan. *Jornadas Nacionales de Derecho Civil XV*, ahora en, BAHAMONDES, Claudia; ETCHEBERRY, Leonor; PIZARRO, Carlos (editores), *El ámbito de protección del contrato como mecanismo para determinar la aplicación del artículo 1945 del Código Civil y de la Ley N°18.101 en la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas*, (Pucón, 2017).

CORNEJO AGUILERA, Pablo, *El contrato de arrendamiento. Bienes raíces urbanos*, (2ª edición, Santiago, Der Ediciones, 2021).

CORRAL TALCIANI, Hernán, *La cláusula penal* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2012).

DE LA MAZA, Iñigo, *Estudios de derecho civil XI Jornadas Nacionales de Derecho Civil Universidad de Concepción*, ahora en BARRÍA, Manuel (coordinador), *Prever y asegurar* (Santiago, 2015), pp. 553-584.

DÍEZ-PICAZO, Luis. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial* (6ª edición, Cizur Menor, Navarra, Thomson/civitas, 2008), tomo II.

FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo “*Criterios para limitar la obligación de pago de renta por el término anticipado del contrato de arrendamiento. Análisis del artículo 1945 del Código Civil chileno*”. En: *Revista de Derecho*, Universidad Católica de la Santísima Concepción, N°34 (2018).

GARCÍA GOYENA, Florencio. *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, reimpresión de la edición de 1852, al cuidado de la Cátedra de Derecho civil de la Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 1974.

MORALES MORENO, Antonio. *La modernización del Derecho de obligaciones*, Cizur Menor, Navarra, Thomson/Civitas, 2006.

MORALES MORENO, Antonio. *Incumplimiento de contrato y lucro cesante* (Cizur Menor, Navarra, Civitas, 2010).

ORDÁS ALONSO, Marta, *Resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio: desistimiento unilateral; cuantía de la indemnización: lucro cesante. Comentario a STS de 12 de noviembre de 2009 en Cuadernos civitas de Jurisprudencia Civil* (2010), pp. 1551 a 1568.

ORREGO ACUÑA, Juan. *El contrato de arrendamiento* (2ª edición, Santiago, Editorial Metropolitana, 2011).

PARRA LUCÁN, María de los Ángeles. *La indemnización del lucro cesante*. En: *Revista de Derecho Privado* (2019), p.75-104.

RODRÍGUEZ-ROSADO, Bruno. *Resolución y sinalagma funcional* (Madrid, Marcial Pons, 2013).

SAN MIGUEL PRADERA, Lis. *La indemnización cuando el arrendatario restituye anticipadamente el inmueble arrendado en Anuario de Derecho Civil, 2022-IV* (en prensa).

SOLER PRESAS, Ana. *El deber de mitigar el daño (a propósito de la STS) en Anuario de Derecho Civil* (1995).

TORAL LARA, Estrella (2018): *Consecuencias derivadas del desistimiento anticipado del arrendatario, no pactado ni aceptado por el arrendador, en el arrendamiento de local de negocio. Comentario a la STS de 3 de octubre 2017*, en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, pp. 279 a 315.

JURISPRUDENCIA

Valenzuela Alfaro con Mercado Aced, Corte Suprema, rol n°217-2007, de 21 de julio de 2008.

Reyes Aránguiz con Guiñez Ortega, Corte Suprema, rol n° 2041-2008, de 28 de julio de 2009.

Atisha Atisha con Muñoz Miranda, Corte Suprema, rol n° 3713-2008, de 8 de julio de 2009.

Inmobiliaria y Comercial Vegas Sur Limitada con Distribuidora y Comercializadora Gigante del Pacífico Limitada, Corte Suprema, rol n°6866-2009, 23 de junio de 2011.

Balazs Mayanz con Universidad Iberoamericana, Corte Suprema, rol n°4643-2003, 19 agosto 2013.

Ingeniería, Construcción y Servicios MPT Limitada con Comercializadora de Productos de ferretería Industrial SERFECOM Limitada, Corte Suprema 03 marzo 2015, rol. n°10.403-2014, de 3 de marzo de 2015.

López Paulus con Manzarraga Danovaro, Corte Suprema, rol n°34042-2016, 29 de septiembre de 2016.

Inversiones e Inmobiliaria Celimitada con Comercializadora Don Jorge y Compañía Limitada, Corte Suprema, rol n°45626-2017, 5 julio 2018.

Torres Mercado con Universidad la República, Corte Suprema, rol N°24747-2018, 27 diciembre 2018.

Naranjo Valdés con Arellano Mamani, Corte Suprema, rol n°42705-2017, 20 de agosto de 2019.

Andrades Barrera con Feijoo Fuentes, Corte Suprema, rol n°14748-2018), 27 de abril 2020.

Inversores Consultores e Inmobiliaria Elite Limitada con Fisco de Chile, Corte Suprema, rol n°26856-2018, 09 junio 2021.

Sentencia del Tribunal Supremo 186/2010 (Sala 1° de lo Civil), de 18 de marzo (recurso 1593/2005).