

Santiago, ocho de agosto de dos mil veintitrés.

VISTO:

En este juicio sumario, seguido por demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, rol C-5553-2021 y caratulado “Inmobiliaria Pablo Rado Reichberg SpA con Farmacias, Perfumerías y Comercializadora Jorge Manríquez EIRL”, el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de quince de marzo de dos mil veintidós, acogió la demanda y declaró terminado el contrato de arrendamiento que vinculó a las partes, condenando a la demandada al pago de rentas adeudadas por la suma de 189 UF, correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2020 y al cobro del saldo de rentas insolutas producidas en los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del año 2020 por la suma equivalente a 75,1 UF más intereses legales. Condenó también a la demandada al pago de una indemnización de perjuicios consistente en el pago de las rentas hasta la expiración de la prórroga vigente del contrato.

La demandada apeló de esta decisión y una sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por sentencia de veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, revocó la sentencia. En su lugar, rechazó la demanda en todas sus partes.

En contra de esta última sentencia, la parte demandante interpuso recurso de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

En cuanto al Recurso de Casación en la Forma.

PRIMERO: Que la recurrente asevera que la sentencia ha incurrido en la causal de casación formal del artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, por haber sido dado en ultra petita. Expone que la demandada no opuso como defensa o excepción la cláusula “*rebus sic stantibus*”, ni invocó la teoría de la imprevisión que sirve de base y sustento de la sentencia impugnada. Agrega que en la etapa de discusión la demandada no alegó un cambio en las circunstancias existentes al momento de celebrar el contrato, que le haya significado un impedimento para usar el local arrendado para el fin pretendido.



SEGUNDO: Que, para una adecuada comprensión del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

1. Con fecha 25 de junio de 2021, Inmobiliaria Pablo Rado Reichberg Spa dedujo demanda en juicio sumario de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y de indemnización de perjuicios en contra de Farmacias, Perfumería y Comercializadora Jorge Manríquez Jofré EIRL. Solicitó el pago de 75.1 Unidades de Fomento, que corresponden a las diferencias producidas entre lo pagado parcialmente por concepto de rentas de arrendamiento de los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2020 y lo que efectivamente debió pagarse. Pidió que se condene a la demandada al pago del resultado de calcular 1 Unidad de Fomento por cada día de atraso en el pago de la renta, por concepto de multa convenida en el contrato de arrendamiento y al pago de la cifra de dinero que resulte de calcular el 10% del total adeudado, por concepto de gestión de cobranza convenida en el contrato de arrendamiento.

Interpuso además demanda de indemnización de perjuicios causados por el incumplimiento culposo del contrato de arrendamiento, los que deben ser resarcidos con el pago de las rentas de arrendamiento que falten para el cumplimiento del plazo establecido en el referido contrato de arrendamiento. Al efecto, invocó la cláusula 4ª del contrato de arrendamiento, que estipula que rigió a contar del 3 de abril de 2017 con vigencia de 36 meses renovables automáticamente por periodos iguales y sucesivos de 36 meses más, salvo que una de las partes comunicase a la otra su intención de que el arrendamiento no se renueve, comunicación que deberá ser enviada por carta certificada con una anticipación no inferior a 60 días respecto de la fecha de expiración del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas que estuviese vigente.

Reiteró que la demandada no pagó las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2020 y luego de ello hizo abandono unilateral e intempestivo del inmueble arrendado, mediante la entrega de las llaves al notario público Wladimir Shramm López, las que finalmente fueron entregadas a su parte el día 2 de septiembre de 2020.



2. La demandada contestó la demanda indicando que luego del denominado estallido social, la renta fue rebajada por la parte contraria. Refirió la existencia de un correo electrónico en el que se le informó la rebaja en un 30% de la renta convenida, durante los meses de marzo y abril del año 2020, decisión que se agradeció, en vista de las diversas dificultades ya experimentadas desde octubre del año 2019.

Agregó que mediante carta certificada de fecha 6 de mayo del año 2020, su representada puso término al contrato de arriendo de autos lo que consta a través de un correo electrónico dirigido con esa misma fecha a la corredora de propiedades a cargo del inmueble, quien el mismo día respondió que comenzaría la búsqueda de un nuevo arrendatario. Añadió que ese mismo día también se puso la propiedad a disposición de la demandante, informándole del pago de los servicios básicos y la respectiva entrega de las llaves lo que no se concretó, por cuanto se alegó problemas de salud del propietario. Señaló que luego, el representante legal de la propietaria, Pablo Rado Reichberg, respondió vía correo electrónico con fecha 1 de junio de 2020, que el término anticipado no estaba pactado y que, por lo tanto, debía el arrendatario continuar pagando la renta. Por esta razón, indicó la demandada, que con fecha 13 de agosto de 2020 envió a la inmobiliaria una carta certificada para formalizar la entrega de las llaves del inmueble, en la que refirió la imposibilidad de continuar con el contrato debido a la crisis económica que le afectó desde el estallido social y que se agudizó con la pandemia del Covid-19.

En cuanto al derecho, aseguró que existe la obligación de pagar la renta convenida sólo hasta la restitución del inmueble y no existe obligación de continuar pagando las rentas hasta el término del periodo renovado. Al efecto, invocó lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 18.101 en cuanto 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, 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.”* A su vez, invocó la cláusula 4ª del contrato según la cual el contrato rige desde el 3 de abril de 2017 por 36 meses, renovable automáticamente por igual lapso,



salvo que una de las partes comunique a la otra su intención de no renovarlo, comunicación que deberá ser enviada por carta certificada con una anticipación no inferior a sesenta días respecto de la fecha de expiración del contrato o de cualquiera de sus prórrogas que estuviere vigente. En este escenario, sostuvo entonces que el derecho de terminar el contrato anticipadamente está establecido en la ley de arrendamiento y que la oportunidad para efectuarlo es materia de interpretación entre las partes.

Finalmente, en cuanto a la demanda de indemnización de perjuicios, indicó que no se configuran los presupuestos del artículo del 1945 del Código Civil, es decir no existe culpa de su parte en la terminación del contrato. Aseguró que la terminación fue comunicada según lo dispuesto en la ley 18.101 y de conformidad también lo previsto en el artículo 1976 del Código Civil, en cuanto prescribe que el desahucio deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta, lo que reitera fue cumplido al dar aviso con más de 60 días de anticipación, teniendo presente que se envió la carta el día 6 de mayo de 2020.

Agregó que no es posible entender que las partes deban seguir ligados en un contrato de arriendo, independiente de que no exista lo que denomina “una cláusula de salida”, desde que la ley 18.101, que regula los contratos de arrendamientos, prescribe que los derechos establecidos para el arrendatario son irrenunciables.

TERCERO: Que el tribunal de primera instancia estableció en el motivo séptimo del fallo, los siguientes hechos:

- a) La existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha 17 de marzo de 2017, que comenzó a regir el 3 de abril de 2017 por un plazo de 36 meses renovables por periodos iguales y sucesivos de 36 meses.
- b) El contrato se renovó con fecha 3 de abril de 2020 por un nuevo periodo de 36 meses.
- c) Con fecha 6 de mayo de 2020 la parte demandada envió carta certificada a la demandante comunicándole su decisión de poner término al contrato de arrendamiento a contar de esa fecha.



d) Que la parte demandada, ante la negativa del arrendador de recibir el inmueble, con fecha 13 de agosto de 2020 le comunicó mediante el envío de carta suscrita ante notario público que el día 3 de agosto de 2020 dejó en custodia las llaves del inmueble arrendado a fin de que fueran entregadas a la demandante.

Sobre la base de estos hechos, la sentenciadora advirtió que el fundamento para demandar tanto el término del contrato de arrendamiento como la indemnización de perjuicios, se encontraba en que la demandada puso término unilateralmente al contrato de arrendamiento antes de que cesara la prórroga vigente del contrato. En este contexto, resolvió que *“con anterioridad al último periodo de vigencia del contrato, no podía la demandada poner término al contrato unilateralmente, esto es, no podía impedir los derechos y obligaciones recíprocos de las partes; a lo más pudo evitar su renovación automática por otros 36 meses comunicando su intención de no renovarlo con la anticipación de 60 días previos a la primera renovación que aconteció con fecha 3 de abril de 2020, lo que no ocurrió.”* Por esta razón accedió al cobro de las rentas adeudadas por los meses de junio, julio y agosto de 2020 por la suma de 189 Unidades de Fomento.

En el motivo décimo segundo, el tribunal concluyó que el contrato terminó por culpa de la arrendataria y, por lo tanto, queda obligada al pago de la renta por el tiempo que falte, hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio, conforme lo dispone el artículo 1945 del Código Civil. Es decir, condenó a la demandada al pago de la renta desde el mes de septiembre de 2020 hasta la fecha convenida, a saber, el 2 de abril de 2023.

Además, condenó al pago del saldo de las rentas pagadas entre los meses de enero a mayo de 2020, por estimar que la demandada no probó el pago de las mismas, descartando la existencia de un acuerdo de rebaja. Finalmente, rechazó la demanda en cuanto al pago de la multa y los gastos de cobranza evaluados en el 10% del total de lo adeudado.

CUARTO: Que, sobre la base de los mismos hechos asentados por el tribunal de primer grado, la sentencia dictada por el tribunal de alzada,



en su motivo sexto, se pronunció sobre la imprevisión en el contrato. Al efecto, la Corte sostuvo que en determinados casos la ley faculta a juzgar la llamada cláusula “*rebus sic stantibus*”, entendiendo que es posible intervenir el negocio jurídico cuando la variación de las circunstancias existentes al momento de celebrar el contrato signifique una grave lesión en los derechos de una de las partes.

En el motivo séptimo la Corte afirmó que “*se ha resuelto generalmente en lo atinente a los pagos de renta que los mismos se deben irrogar hasta la restitución del bien inmueble o cuando queda el bien raíz a disposición de la parte arrendadora, por cuanto, cuando se habla de indemnización en este tipo de actos jurídicos bilaterales, se entiende que existe una cláusula penal y estas últimas en todo contrato no son de aplicación automática, ya que indefectiblemente tienen que reflejar un daño o menoscabo patrimonial demostrable*”.

Así entonces estimó el tribunal de segunda instancia que “*no es justo ni equitativo dejar obligada a la parte arrendataria demandada por una cláusula contractual no obstante que sobreviniente a la celebración del acuerdo contractual de arrendamiento aconteció un hecho imprevisible para las partes y totalmente ajeno a la voluntad de estas, cual es, el llamado “Estallido Social” y seguidamente una pandemia mundial que produjo, sin lugar a dudas, perturbaciones graves a toda una categoría de personas, lo que es público y notorio; máxime si el local arrendado (farmacia) se encontraba ubicado en calle Pio Nono N 9, comuna de Providencia, esto es, en el epicentro de las manifestaciones sociales*”.

QUINTO: Que, al resolver de esta manera, la sentencia que se impugna, se ha pronunciado sobre materias no discutidas por las partes. En efecto, para saber si concurre la causal de casación formal prevista en la disposición 4ª del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, es menester comparar la sentencia con el mérito del expediente, de conformidad con lo previsto en el artículo 160 del mismo Código, en cuanto dispone que las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido expresamente sometidos a juicio por las partes, salvo cuando las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio.



Así entonces, de acuerdo con el estatuto procesal civil, el vicio de ultra petita se configura cuando una sentencia otorga más de lo pedido por las partes o se extiende a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, caso este último que la doctrina denomina extra petita. Este vicio, en cualquiera de sus variantes, se configura confrontando la causa y objeto pedidos en los escritos principales de las partes, y en la resolución que recibe la causa a prueba, con la decisión adoptada en la sentencia definitiva. Todo lo que no se encuentre en tales escritos no puede ser objeto de la decisión del tribunal, por afectar no solo a un principio de congruencia, sino que por menoscabar el derecho a la defensa.

SEXTO: Que, de esta manera, revisados los antecedentes, es posible advertir que en la contestación de la demanda no hay ninguna mención a la imposibilidad de continuar con la ejecución del contrato, salvo la referencia a comunicaciones enviadas entre las partes antes de iniciado el presente juicio, cuyo contenido no fue establecido como hecho del proceso. En este escenario entonces, el tribunal de alzada incurrió en el vicio de extra petita, pues excedió la materia objeto de la discusión, al fundar el rechazo de la demanda en una situación no alegada por la demandada, extendiendo la resolución a puntos no sometidos por los litigantes a la decisión del tribunal, razón suficiente para acoger el arbitrio impetrado por la demandante.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 766, 768 y 786 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado Sergio Cohen Müller, en representación de la parte demandante y se invalida la sentencia de veintiuno de septiembre de dos mil veintidós, la que se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero en forma separada.

Atendido lo resuelto, téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la ministra señora María Angélica Repetto García.

RoI N° 137.714-2022.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. María Angélica Repetto G., Ministros Suplentes Sr. Juan Manuel Muñoz P. y Sra. Eliana Quezada M. y los Abogados Integrantes Sr. Héctor Humeres N. y Gonzalo Ruz L.

No firman la Ministra Sra. Repetto y el Ministro (S) Sr. Muñoz P., no obstante haber concurrido a la vista de los recursos y acuerdo del fallo, la primera por encontrarse haciendo uso de su feriado legal y el segundo por haber cesado el periodo de su suplencia.

ELIANA VICTORIA QUEZADA MUNOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 08/08/2023 18:10:53

HECTOR HERNAN HUMERES
NOGUER
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/08/2023 18:06:13

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/08/2023 18:23:35



En Santiago, a ocho de agosto de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, ocho de agosto de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo que corresponde de conformidad con la ley.

VISTO:

Se reproduce la sentencia de fecha quince de marzo de dos mil veintidós con excepción de los fundamentos décimo, décimo segundo y décimo tercero.

Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que, en cuanto a la acción de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas deducida en lo principal de la presentación de folio 1, constituyen hechos asentados en el proceso que el contrato materia de autos es uno de arrendamiento de plazo fijo con una duración de 36 meses, con cláusula de renovación automática por períodos iguales u sucesivos, que comenzó a regir a contar del 3 de abril de 2017; que la demandada comunicó a la actora el 6 de mayo de 2020, una vez renovado en su duración por otro período, su intención de ponerle término desde dicha data y hacer entrega del inmueble; que ante la negativa del arrendador de recibirlo, el 13 de agosto de 2020 la demandada le comunicó mediante carta certificada a la actora, que el día 3 de agosto de 2020 habría restituido el inmueble, desocupándolo y dejando a disposición del arrendador sus llaves, en manos del notario público don Wladimir Shramm López, a fin de que fueran retiradas por este, lo que el arrendador hizo el 2 de septiembre de 2020.

SEGUNDO: Que, tratándose -la cosa dada en arrendamiento- de un inmueble urbano, le son aplicables las disposiciones de la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios de ese tipo, y en lo no previsto en ella, el Código Civil.

Precisamente, la ley 18.101 introdujo una serie de prerrogativas y derechos para las partes de estos contratos, disponiendo en su art. 19 que “Son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios.” En esta parte, este texto especial constituye, para los arrendatarios, un conjunto de normas de orden público de protección. Entre las prerrogativas o derechos que introdujo, se encuentran formas especiales de ponerle



término a estos contratos, resultando aplicable, entonces, la regla contenida en el inciso 1° del artículo 6 de la ley 18.101 en cuanto 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, 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”* resaltando en la expresión *“por cualquier otra causa”*, que contiene el precepto recién transcrito, que su campo operativo se extiende, sin distinción, a los casos en que el término del arrendamiento se produzca por culpa o no del arrendatario.

TERCERO: Que, también constituye un hecho no controvertido entre las partes que el último pago de la renta lo hizo la demandada en el mes de mayo de 2020, de modo que las rentas posteriores a la época en que se efectuó la restitución, en los términos que prescribe el artículo 1948 del Código Civil, verificada el 3 de agosto de 2020, no han sido solucionadas por la demandada, lo que llevará a acoger la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, condenándola al pago de las rentas devengadas por el mes de junio de 2020 hasta la fecha en que se verificó la restitución del inmueble, poniéndole término al contrato de arrendamiento.

CUARTO: Que, respecto a la acción de cobro de la diferencia entre la renta originalmente pactada y la efectivamente pagada por la arrendataria por los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2020, pretensión deducida conjuntamente con la acción principal de terminación de contrato, corresponde analizar la alegación de la demandada que asevera que le fue consentido por el arrendador una reducción de dichas rentas, y para cuyo efecto incorporó en la audiencia de contestación y conciliación de 10 de diciembre de 2021 un correo electrónico enviado con fecha 27 de febrero de 2022, entre la encargada del departamento de contabilidad y finanzas de la demanda y Pablo Rado, en el que se solicita a éste, representante de la actora, la posibilidad de reducir el monto de las rentas pactadas *“por un período el cual nos pueda dar estabilidad al cumplimiento de nuestros compromisos y poder seguir con Uds. mediante*



este acuerdo económico”, correo que fue contestado el mismo día de su envío, señalándose que “con respecto a su solicitud, mediante el presente confirmo un 30% de descuento de los arriendos de Marzo y Abril. Espero que la situación mejore durante los próximos meses.”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° N°7 de la Ley 18.101, que dispone que “la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica”, este antecedente es suficiente para tener por establecido que operó entre las partes un acuerdo para reducir el monto de las rentas originalmente pactadas por los meses de marzo y abril de 2020, y esto es así por cuanto más allá de las observaciones al valor probatorio que se hizo de estos documentos por el apoderado de la actora, no se desconoció por ésta la existencia del dicho pacto de rebaja de rentas, deduciéndose del tenor del correo que envía la demandada que precisamente la rebaja se solicitaba en febrero de 2020 para impedir incumplir los meses siguientes, de manera que lógicamente y conforme a las máximas de la experiencia, que no son sino aplicación del sentido común, debe concluirse que al consentirse dicha rebaja por los meses señalados, las anteriores rentas cuya diferencia también pretende la actora (enero y febrero de 2022) se encontraban solucionadas conforme al monto originalmente pactado.

Distinta es la situación de la diferencia de renta que se demanda respecto del mes de mayo de 2020, en donde no existe antecedente alguno en autos acerca de que haya operado también un pacto de rebaja a su respecto, de lo que se sigue que en esta parte la acción será acogida, rechazándose en consecuencia el cobro de diferencias de rentas por los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2020, como se dirá en lo resolutivo.

QUINTO: Que, en cuanto a la demanda de indemnización de perjuicios deducida en el primer otrosí de la demanda de folio 1, resulta necesario partir señalando que el artículo 1945 del Código Civil, en su inciso 1°, dispone que *“Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta*



el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”.

El referido precepto disciplina el régimen general de los daños reparables en sede de incumplimiento del contrato de arrendamiento cuando es atribuible a culpa del arrendatario, configurándose un suerte de indemnización legal o tasada cuya extensión está dada en dos supuestos o ámbitos de aplicación diferentes, aunque no exclusivos ni excluyentes: el primero, en los contratos cuyo término se produce mediante el desahucio, es decir, centrado en los contratos a duración indefinida, empleando el legislador como parámetro de la indemnización que fija, el pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que el desahucio le pone fin al contrato, de modo que por aplicación de las reglas del inciso 2° del artículo 3° de la Ley 18.101 el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble, pero limitando dicho tiempo pues, incluido el aumento, no podrá exceder, en total, de seis meses. El segundo, se ha centrado en otros tipos de contratos, y ha previsto que la condena a título de indemnización de perjuicios será la de pagar las rentas que falten hasta el día en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. Sin embargo, salta a la vista que el legislador no ha excluido situaciones en que haya terminado de otra forma, sin desahucio, el arrendamiento, como lo es, por la restitución anticipada, conforme ya se analizó, que es una forma que la Ley 18.101 ha previsto de poner término al contrato, precisamente sin desahucio. Así, entonces, en este caso, la extensión de la indemnización en comento debe alcanzar hasta el día en que se verificó efectivamente, en la forma que dispone el artículo 1948 del Código Civil, la restitución de la cosa dada en arrendamiento, que es otra forma que ha reconocido la ley en que se le pone fin, sin desahucio, al contrato de arrendamiento.

Lo que subyace de lo antes anotado es que la regla del artículo 1945 del Código Civil, al tasar la indemnización a que tiene derecho el arrendamiento cuando el término del arrendamiento es reprochable a culpa del arrendatario, fija su extensión en todos los casos a la época en que el contrato ha terminado, sea por desahucio o, como en el caso de autos, por



la restitución anticipada que hace el arrendatario, en el ejercicio de un derecho que le confiere la Ley 18.101, que dado su carácter de irrenunciable, no puede serle desconocido.

Lo anterior, por cierto, no obsta a que el arrendador pueda reclamar la indemnización de otros perjuicios que el incumplimiento del arrendatario le haya causado, conforme a las reglas generales del derecho de la responsabilidad civil, lo que no ha sucedido en estos autos.

SEXTO: Que, conceder, como lo pretende la actora, que la demandada sea condenada al pago de todas las rentas que falten hasta la llegada del plazo fijo pactado, en este caso, del vencimiento de la prórroga operada, pues esa sería la forma en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio, sería desconocer, como ya se dijo, que hay otras formas que reconoce nuestro ordenamiento jurídico de poner fin a este tipo de contratos, con la particularidad, además, que esta otra forma, la restitución anticipada que hace el arrendatario de la cosa arrendada, se erige como un derecho irrenunciable, contenido en una ley especial, que esta Corte no puede desatender.

En este orden de cosas, entonces, habiéndose establecido que el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes terminó por culpa del arrendatario, quien restituyó anticipadamente el inmueble en el mes de agosto de 2020, corresponde acoger la demanda de indemnización de perjuicios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil, condenándose a la demandada al pago, por este concepto, de las rentas de arrendamiento desde el mes de junio de 2020 hasta el día 13 de agosto del mismo año.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de quince de marzo de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, sólo en cuanto acogió la demanda de cobro de saldos de rentas y la demanda de indemnización de perjuicios y, en su lugar, **se declara:**

- I. Que se rechaza la demanda de cobro de saldo de las rentas, sólo respecto de los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2020, debiendo determinarse la deuda por concepto de diferencias



insolutas por el mes de mayo de 2020 en la etapa de ejecución del fallo.

- II. Que se acoge la demanda de indemnización de perjuicios, sólo en cuanto se condena a la demanda al pago de las rentas correspondientes a los meses de junio, julio y hasta el día 13 de agosto de 2020, en que terminó el contrato por la restitución anticipada del inmueble.
- III. Que se confirma en lo demás la referida sentencia.

Acordada la decisión de acoger parcialmente la demanda de indemnización de perjuicios, con el voto en contra de la ministra señora María Angélica Repetto García y el abogado integrante señor Héctor Humeres Noguer, quienes estuvieron por confirmar la sentencia apelada en este capítulo, atendido los siguientes fundamentos:

1. El artículo 6° de la ley 18101 impone al arrendatario 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 cualquier otra causa.
2. Hasta el año 1954, no existía ningún artículo que ordenara al arrendatario, o más bien ex –arrendatario pagar por la ocupación del inmueble una vez terminado el contrato. Así se dictó la ley 11.622 que en su artículo 12 incorporó tal obligación, -esto es pagar la renta- hasta el día de la restitución de la propiedad. El precepto en cuestión pasó al DL 964, de 1975, donde el artículo 16 prescribió que el arrendatario cuyo contrato termine sea por expiración del término estipulado para la duración del arriendo, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquiera otra causa, continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y servicios hasta el día en que la restitución se efectúe. De ahí pasó a ser el artículo 6° de la ley 18101.
3. De lo consignado aparece entonces que el sentido de la norma ha sido proteger al arrendador, habilitándolo para demandar el cobro de



la renta post término del contrato, por todo el tiempo que medie hasta la restitución. Idea que se basa en el rechazo al enriquecimiento sin causa.

4. En el presente caso, el contrato que suscribieron las partes- de plazo fijo- como quedó asentado en el fallo comenzó a regir el 3 de abril de 2017 por un plazo de 36 meses renovables, por periodos iguales y sucesivos, habiéndose producido la primera prórroga del contrato el 3 de abril de 2020 ocurriendo que con fecha 6 de mayo del mismo año, estando vigente la renovación de aquél, la demandada envió carta certificada a la actora comunicándole su decisión de poner término al contrato, y ante la negativa de esta última, el 13 de agosto del mismo año le indicó por carta certificada remitida por notario, que dejaba las llaves donde el ministro de fe, para que le fueran entregadas a su arrendadora.
5. Que, dentro de las causales de término del contrato de arrendamiento de inmuebles, no figura ninguna que contemple el mero abandono, o la entrega de las llaves de la propiedad efectuada en forma unilateral por parte del arrendatario, ante la negativa del arrendador de ponerle termino en forma anticipada, cuestión que ocurrió en la especie. Sin perjuicio que nuestra normativa contenida en el Código Civil, contemple por variadas razones la posibilidad que le asiste a un arrendatario para poner término al contrato en forma anticipada, sin que en el presente juicio haya habido alguna alegación al respecto por la parte de la demandada.

De estimarse que el abandono de la propiedad sea una causa legal de término del contrato, a juicio de estos disidentes importaría entender que en estos casos lo acordado por las partes no tendría fuerza obligatoria para ellas.

6. Ahora bien, la situación contenida en el inciso segundo del artículo 6 reseñado, que es consecuencia de lo dispuesto en el inciso primero y que permite solicitar sin forma de juicio, al arrendador la entrega del inmueble cuando su arrendatario lo hubiere abandonado, tan solo



vino a solucionar un problema que se suscitaba hasta antes de la dictación de esta norma, cual era que el arrendador debía, para poder obtener la devolución de la propiedad, esperar el término del juicio donde se declarara judicialmente terminado el contrato de arriendo.

7. Ahora bien, entendido que conforme al artículo 6° inciso 1° de la ley 18101 el arrendatario debe pagar la renta hasta el día en que dure la ocupación del inmueble, distinta es la aplicación que debe darse al artículo 1945 del Código Civil, que no se opone a la primera norma citada, por cuanto mientras este opera hasta que dure la detentación del bien, el mencionado artículo regula los efectos indemnizatorios que se producen por el término del contrato por culpa del arrendatario, toda vez que la restitución debe llevarse a cabo antes del plazo previsto para la duración del contrato.
8. Que no habiendo alegado la demandada fuerza mayor u otra causal de extinción de responsabilidad, para poner término al contrato, en forma anticipada, habiendo rentas impagas y no existiendo antecedentes que permitan arribar a una conclusión contraria cabe compartir lo razonado por la juez a quo, en el sentido que el término de ese contrato, se produjo por culpa suya razón por la cual se encuentra obligada a pagar a título de indemnización el equivalente al importe de la renta, luego de producida la restitución hasta el término del plazo del contrato prorrogado.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Gonzalo Ruz Lártiga y de la disidencia sus autores, la ministra señora María Angélica Repetto García y el abogado señor Héctor Humeres Noguera.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

N°137.714-2022

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. María Angélica Repetto G., Ministros Suplentes Sr. Juan Manuel Muñoz P. y Sra. Eliana Quezada M. y los Abogados Integrantes Sr. Héctor Humeres N. y Gonzalo Ruz L.



No firman la Ministra Sra. Repetto y el Ministro (S) Sr. Muñoz P., no obstante haber concurrido a la vista de los recursos y acuerdo del fallo, la primera por encontrarse haciendo uso de su feriado legal y el segundo por haber cesado el periodo de su suplencia.

ELIANA VICTORIA QUEZADA MUNOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 08/08/2023 18:10:53

HECTOR HERNAN HUMERES
NOGUER
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/08/2023 18:06:15

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/08/2023 18:23:36



XQESXGVFSHY

En Santiago, a ocho de agosto de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

