

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

CRITERIA FOR LIMITING THE OBLIGATION OF PAYING RENT IN CASE OF ADVANCED ENDING OF LEASE CONTRACT. AN ANALYSIS OF ARTICLE 1945 OF THE CHILEAN CIVIL CODE

RODRIGO FUENTES GUÍÑEZ*

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE LA SANTÍSIMA CONCEPCIÓN

RESUMEN: El artículo 1945 del CC chileno impone al arrendatario, responsable del término anticipado, la obligación de pagar la renta hasta la fecha que el contrato hubiere podido cesar. Debido a que, en determinados casos, el monto a pagar por el arrendatario puede resultar excesivo, se proponen los criterios adecuados para su limitación o reducción. Para tal efecto, es necesario determinar, en forma previa, la naturaleza de esta obligación de pago de renta (cumplimiento o indemnización).

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento – Término anticipado – Indemnización.

ABSTRACT: *Article 1945 of the Chilean CC makes the leaseholder, liable for in advanced ending, forcing them to pay all the rents until the lease is up. As in certain cases, the amount to be paid by the leaseholder may be excessive, this paper proposes adapted criteria to limit or reduce this liability. To that end, it is necessary to previously determine the nature of the obligation of paying rent (compliance or compensation).*

KEY WORDS: *Lease – advanced ending – compensation.*

* Doctor en Derecho por la Universidad de Salamanca, España. Dirección postal: Lincoyán 255, Concepción, Chile. Dirección electrónica: rfuentes@ucsc.cl. El presente artículo es financiado por el proyecto DIN 0512010 de la Dirección de Investigación de la Universidad Católica de la Santísima Concepción.

Se hace presente que el resultado de esta investigación se expuso en forma resumida en las XI Jornadas de Derecho civil realizadas en la ciudad de Valdivia el año 2013. Sin embargo, se decidió mantener inédito el artículo, en pos de una mayor reflexión y recopilación de antecedentes. Fruto de lo anterior es el trabajo que se presenta en esta ocasión.

1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El artículo 1945 del Código civil chileno aborda un tema de innegable importancia práctica en materia de arrendamiento de cosas, como es la responsabilidad del arrendatario, si el contrato termina anticipadamente por un hecho imputable a su persona¹. En concreto, se le impone la obligación de indemnizar perjuicios y, especialmente, pagar la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiere podido hacer cesar el arriendo, o en que el contrato hubiere terminado sin desahucio.

En una primera lectura, podría estimarse que estamos frente a una norma que gracias a su claro sentido gramatical no ofrece dudas de interpretación ni de aplicación, y respecto de la cual no existirían razones teóricas ni prácticas que justifiquen un mayor análisis. Sin embargo, no lo creemos así. En primer lugar, porque el texto legal sí presenta interesantes aspectos teóricos dignos de estudio. En efecto, desde su específico ámbito, permite reflexionar sobre los principales tópicos que hoy en día surgen a propósito de la responsabilidad contractual en general y la acción indemnizatoria en especial, como son, entre otros, su fundamento, la articulación de las diferentes acciones protectoras del acreedor, la extensión del resarcimiento, la controversia entre interés positivo versus interés negativo, e incluso el concepto mismo de daño contractual y sus criterios de valoración. En segundo lugar, y de especial importancia para el objeto del presente estudio, es el hecho que, en algunas situaciones concretas, la aplicación literal de esta norma impone a los arrendatarios una carga indemnizatoria desproporcionada.

Para comprender esto último, nada mejor que describir el caso típico, en el que la obligación del arrendatario de pagar la renta, en la forma dispuesta por el artículo 1945 del CC, puede dar lugar a los mayores excesos. Nos referimos a la celebración de un contrato de arrendamiento de inmueble, preferentemente urbano, con giro comercial o industrial², y cuya duración se pacta por un período de tiempo que va de tres a cinco años. Sin embargo, al poco tiempo de iniciado el contrato (generalmente menos de un año), el arrendatario, por motivos personales o comerciales, decide desligarse del mismo y abandona o entrega el inmueble, pero sin llegar a acuerdo con su arrendador, que no lo libera de las obligaciones del contrato. Este último, según el caso concreto, demanda la terminación del contrato y/o la restitución del inmueble, además de la indemnización de perjuicios en conformidad al artículo 1945 del CC, que cifra en la cantidad de dinero equivalente al total de las rentas que tendría derecho a percibir hasta el momento que el contrato hubiese

¹ Señala el artículo 1945 del Código civil chileno –en adelante CC– “Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

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”.

² Es necesario hacer presente que, a diferencia del artículo 1760 del Código civil francés –en adelante CCFr–, el campo de aplicación del artículo 1945 del CC es amplio, pues está ubicado en el párrafo tercero, relativo a las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas. Comprende por tanto a toda clase de bienes, muebles e inmuebles. Sin embargo, algunas sentencias de nuestra Corte Suprema, por medio de una interpretación equivocada de algunas disposiciones, como son los artículos 11 inciso final del DL 993 y 6 inciso final de la ley 18.101 han excluido la aplicación de la norma en estudio cuando lo arrendado es un bien inmueble. Ver en este sentido, sentencias de la Corte Suprema, Rol N° 2041-2008, de 28 de junio de 2009 y Rol N° 3713-2008, de 8 de julio de 2009, a que se hace referencia en nota 16. Incluso más, en sentencia de la Rol N° 5535-2014, de 11 de diciembre de 2014, nuestro máximo tribunal excluyó el artículo 1945 del CC en el arrendamiento de un inmueble urbano, en base a una argumentación que no deja de sorprender. Nos referimos a una errada interpretación y aplicación del artículo 4 de la ley 18.101, al confundir la exigencia de solicitar judicialmente la restitución por parte del arrendador y el correspondiente plazo de restitución concedido en favor del arrendatario en dicha disposición, con la facultad de desahuciar el contrato de arrendamiento establecido en el artículo 3° de la ley 18.101, según se explica en nota 17. En nuestra opinión, estas interpretaciones son equivocadas, según se dirá en notas siguientes. En verdad, el único supuesto en que el artículo 1945 del CC no tendría aplicación sería el arriendo de un inmueble urbano destinado a la habitación pactado por un plazo superior a un año, y siempre que se haya excluido la facultad del arrendatario de subarrendar (artículo 5 de la ley 18.101). Sólo en este caso, el arrendatario estaría facultado para poner término anticipado al contrato, sin la obligación de pagar las rentas por el período que falte para el vencimiento del plazo originalmente pactado. Para más antecedentes, ver PIEDRABUENA RICHARD, GUILLERMO, *Legislación y jurisprudencia sobre arrendamientos urbanos. Ley 18.101*, Edit. por Fallos del Mes, Santiago, 1982, p. 33 y ORREGO ACUÑA, JUAN ANDRÉS, “Comentarios a dos sentencias de la Corte Suprema, que inciden en el artículo 4° de la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos”, en FIGUEROA, Gonzalo et al. (Coordinadores), *Estudios de Derecho civil IV*, LegalPublishing, Santiago, 2011, p. 392 y FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, “¿Puede el arrendatario de un inmueble urbano desahuciar un contrato de plazo fijo no superior a un año? La preocupante doctrina que se manifiesta en algunas sentencias”, *Revista colegio de abogados de Chile. Regional Concepción*, n. 18 (2017), pp. 6-8.

terminado por la extinción de su plazo³.

De esta forma, el arrendador obtiene una suma de dinero nada despreciable –en algunos casos ha superado los cuarenta meses de renta–⁴, y recupera el inmueble para disponer de él (uso personal, nuevo arriendo, transferencia, etc.) antes de la fecha que habría correspondido, si el contrato hubiese terminado en forma normal, sin que esta última circunstancia, en principio, permita reducir la indemnización, desde el momento que la norma no lo permite, a lo menos en forma expresa.

Como se aprecia, el resultado práctico a que en determinadas circunstancias se llega con la aplicación del artículo 1945 del CC puede significar una excesiva protección a favor del arrendador, que sobrepasa el interés contractual que se persigue amparar. El objetivo del presente trabajo es, por consiguiente, formular una respuesta que permita solucionar casos como el recién descrito, la que debe cumplir al menos con dos condiciones básicas: resultar equitativa para ambos contratantes, atendiendo los intereses contractuales en conflicto, y junto a ello, encontrarse correctamente fundada desde un punto de vista jurídico.

Con la finalidad de abordar adecuadamente el problema planteado y alcanzar el objetivo que nos hemos propuesto, comenzaremos por describir los pronunciamientos que la doctrina y muy especialmente la jurisprudencia nacional han tenido al respecto; continuaremos con un breve análisis sobre el origen histórico de la norma y las vías de solución que se han formulado en el Derecho comparado; finalmente, expondremos la forma en que, pensamos, debe abordarse y resolverse este tipo de casos, atendidas las particularidades de nuestro ordenamiento jurídico.

2. LA INTERPRETACIÓN DE LA DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA NACIONAL

Para efectos metodológicos y sin pretensiones de exhaustividad, el análisis de la jurisprudencia nacional nos permite identificar tres orientaciones claramente diferentes en la aplicación del artículo 1945 del CC. En primer lugar, tenemos las sentencias que realizan una interpretación literal de la norma y así la aplican; otro grupo de fallos, por el contrario, prácticamente desatienden e ignoran la disposición en estudio; por último, y como posición ecléctica, están aquellas que, sin desconocer su vigencia, morigeran el rigor que significa su acatamiento literal.

Como manifestación de la primera orientación, están las sentencias que declaran que ante el término anticipado del contrato de arrendamiento por hecho imputable del arrendatario, el arrendador tiene derecho a la indemnización de perjuicios y, especialmente, al pago de todas las rentas de arrendamientos hasta el tiempo que el contrato hubiera terminado por vencimiento del plazo o el arrendatario hubiere podido desahuciarlo. Ejemplos de lo anterior, son las sentencias de la Corte de Apelaciones de Concepción de 22 de mayo de 1914⁵, 4 de noviembre de 2010⁶ y 19 de marzo de 2014⁷; la sentencia de la Corte de Apelaciones de Chillán de 1 de septiembre de 2005⁸; la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco de 14 de julio de 2010⁹, la sentencia de la Corte de Apelacio-

³ El artículo 1955 del CC, ubicado en el párrafo 4, De la expiración del arrendamiento de cosas, complementa el artículo 1945 del CC, al impedir que el arrendatario alegue la restitución anticipada de la cosa arrendada como causal que le permita liberarse del pago de las rentas. Dispone esta disposición: “*Cuando el arrendamiento deba cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar las rentas de todos los días que falte para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día*”.

⁴ En este sentido, véase Corte Suprema, Rol N° 217-2007, de 21 julio de 2008, a que se hace referencia en nota 10.

⁵ Corte de Apelaciones de Concepción, 22 de mayo de 1914. Señala su Considerando primero: “...*que el ejecutado, por no haber ejercitado el derecho que el acuerda el inciso segundo del artículo 1945 del Código civil, incurrió en la sanción de pagar el cánón de arrendamiento correspondiente a todo el tiempo que faltaba para la expiración del respectivo contrato*”.

⁶ Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N° 973-2010, de 4 de noviembre de 2010.

⁷ Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N° 1077-2013, de 19 de marzo de 2014, confirmada por sentencia de la Corte Suprema, Rol N° 10403-2014 de 3 de marzo de 2015.

⁸ Corte de Apelaciones de Chillán, Rol N° 322-2005, de 1 de septiembre de 2005.

⁹ Corte de Apelaciones de Temuco, Rol N° 319-2010, de 14 de julio de 2010.

nes de Santiago de 21 de abril de 2016¹⁰, y las sentencias de la Corte Suprema de 21 julio de 2008¹¹ y 3 de marzo de 2015¹².

En la tendencia jurisprudencial opuesta, esto es, aquellas sentencias que excluyen o ignoran la aplicación del artículo 1945 del CC, es posible encontrar una variada gama de argumentos, cuyo único punto en común descartar las consecuencias de la norma en estudio. Así, por ejemplo, se ha declarado que la cesación de pagos no importa necesariamente culpa del arrendatario y si el arrendador demanda la terminación inmediata del contrato por no pago de las rentas, el contrato no cesa por voluntad exclusiva del arrendatario, por lo que no cabe aplicar el artículo 1945 del CC¹³. Se ha negado también la indemnización, por medio del controvertido argumento de no haberse solicitado en la demanda correctamente los perjuicios a que alude esta disposición, ni haberse pretendido rendir pruebas de los antecedentes que permitan acreditarlos¹⁴. En otros casos, lisa y llanamente, se rechaza su aplicación, sin dar ningún fundamento, como sucede con la sentencia de la Corte de Copiapó de fecha 4 de enero de 2012¹⁵. Es posible incluso encontrar fallos en que formalmente se declara que la norma es aplicada, pero en realidad no es así, porque se concede el pago de las rentas de arrendamiento únicamente hasta el momento de la restitución y no hasta la época en que habría estado vigente el contrato de no haber terminado por hecho imputable al arrendatario. Es lo que sucede con las sentencias de la Corte de Antofagasta de fecha 27 de julio de 2007 y la Corte de Concepción de fecha 1 de diciembre de 2009.

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. Esta fue precisamente la línea argumental que siguió la sentencia de la Corte Suprema de 28 de junio de 2009, para el caso de los arrendamientos de predios rústicos. Estimó nuestro máximo tribunal que los artículos 1945 y 1955 del CC son inaplicables en el arrendamiento de este tipo de inmuebles, en atención a que el artículo 11 inciso final del DL 993 de

¹⁰ Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N° 566-2016, de 21 de abril de 2016.

¹¹ Corte Suprema, Rol N° 217-2007, de 21 julio de 2008. El 31 de octubre de 2001 se celebró entre las partes un contrato de arrendamiento de un local comercial. Se pactó un plazo fijo de duración de cinco años, esto es, hasta octubre de 2006 y una renta mensual de \$ 220.000. El 19 de diciembre de 2002, el arrendatario comunicó por escrito su decisión de terminar unilateralmente el contrato; el 31 de diciembre de 2002 cerró el local y lo desocupó, y el 12 de febrero de 2003 dejó las llaves de la propiedad en la notaría de Valparaíso. La sentencia de primera instancia del primer Juzgado de Viña del Mar, de fecha 18 de noviembre de 2005, acogió la demanda y condenó al arrendatario a pagar, a título de indemnización de perjuicios la cantidad de \$ 10.060.000. La Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de 28 de septiembre de 2006, confirmó el fallo de primera instancia.

La parte demandada recurrió de casación ante la Corte Suprema, fundado en la supuesta aplicación preferente del artículo 6 de la ley 18.101 por sobre el artículo 1945 del CC; pero el máximo tribunal rechazó el recurso. Para ello tuvo en vista la circunstancia de que el recurrente nunca discutió o alegó la aplicación preferente de la ley 18.101 por sobre el artículo 1945 del CC (Considerando quinto). Pero además, dejó expresamente establecido en su Considerando séptimo la plena aplicación de la norma en estudio, al señalar textualmente en su Considerando séptimo: *“Que sin perjuicio de lo razonado para rechazar el arbitrio en estudio, cabe señalar además, que son los jueces los llamados a aplicar el derecho a los hechos establecidos en autos y que conforme al artículo 1945 del Código Civil, si se pone término al arrendamiento por culpa del arrendatario, como ocurre en el caso sub lite, según se ha establecido por los sentenciadores, se encuentra aquél 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.*

Que habiéndose restituido el bien raíz en el mes de febrero de 2003, mientras que el plazo estipulado para el término del arriendo se extinguió, según la cláusula 2ª del contrato, el 30 de octubre de 2006, correspondía, de conformidad con lo previsto en el citado artículo 1945 del Código Civil y con lo pactado entre las partes, hacer lugar al pago de las rentas de arrendamiento estipuladas por el período comprendido entre las dos fechas recién citadas, a título de indemnización de perjuicios por el incumplimiento contractual”.

¹² Corte Suprema, Rol N° 10.403-2014, de 3 de marzo de 2015, que confirma la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción, Rol N° 1077-2013 de 19 de marzo de 2014. Estas sentencias también negaron la supuesta aplicación preferente del artículo 6 de la ley 18.101 por sobre el artículo 1945 del CC, como se aprecia claramente al leer los Considerandos sexto a octavo de nuestro máximo tribunal.

¹³ Corte Suprema, Sin Rol, de 29 de octubre de 1936, Considerando Octavo: *“Que, por tanto, no se ha puesto fin al arrendamiento por culpa del arrendatario, ya que el estado de cesación de pagos no implica necesariamente culpa del fallido, y, además, como se ha visto, el contrato no cesó por voluntad exclusiva del arrendatario en contra del arrendador, sino que éste gestionó su terminación”.* Considerando Noveno: *“Que de lo anterior se deduce que no cabe en la especie la aplicación del artículo 1945 del Código civil el cual por esta razón no puede haber sido quebrantado”.* Este fallo se encuentra también recogido en SOMARRIVA ÚNDURRAGA, MANUEL, *Las obligaciones y los contratos ante la jurisprudencia*, 2ª ed. actualizada por Ramón Domínguez Benavente, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 1984, p. 241.

¹⁴ Corte Suprema, S/Rol, de 26 de marzo de 1928, Considerandos 5 y 6. Decimos que los argumentos dados fueron controvertibles, pues si bien la casación fue rechazada por unanimidad, existió un voto especial de tres ministros que rechazaron la argumentación del voto de mayoría de seis ministros. Para estos efectos ver Considerandos 1, 2, 3, 7 y 8 del voto especial de la sentencia.

¹⁵ Corte de Apelaciones de Copiapó, Rol N° 347-2011, de 4 de enero de 2012.

1975 ordena el pago de las rentas únicamente hasta la restitución del inmueble y no hasta la fecha en que habría cesado el contrato¹⁶. La interpretación de la sentencia es equivocada, pues las disposiciones que confrontan tratan problemas diferentes y no se excluyen. El artículo 11 inciso final del DL 993, concordante con los artículos 611 del Código de procedimiento civil, sienta simplemente una regla de carácter procesal y de sentido común: entender incluida en toda demanda de cobro de rentas no sólo las ya insolutas al momento de su presentación, sino también las que en el futuro se devenguen durante la tramitación del juicio hasta que la restitución o el pago se efectúe, y que el actor al presentar su demanda ignora cuándo ocurrirá. Por su parte, el artículo 1945 del CC aborda un problema diferente, de carácter sustantivo, que no tiene que ver con la incerteza respecto a la restitución del inmueble y pago de las rentas atrasadas. En concreto, esta norma regula la indemnización de perjuicios ante el término del contrato por culpa del arrendatario, en especial para los contratos pactados a plazo, y que impone al arrendatario el pago de las rentas equivalentes a toda la duración del contrato acordado por las partes, con independencia de que en los hechos el inmueble se entregue antes; idea que es confirmada por el artículo 1955 del CC. En definitiva el artículo 11 inciso final, del DL 993 aborda un problema diferente al de los artículos 1945 y 1955 del CC, por lo que no existe exclusión entre ellos.

Siguiendo esta línea argumentativa, se ha estimado por algunos fallos que el artículo 1945 del CC resulta también inaplicable para el arrendamiento de predios urbanos y lo han hecho esbozando diferentes razones. Una de ellos es la que se contienen en una reciente sentencia, que en base al artículo 4 de la ley 18.101 estimó que en los contratos de plazo no superior a un año, el arrendatario de un bien urbano sólo debe pagar las rentas de arrendamiento hasta la fecha que restituye el inmueble y en la forma dispuesta por el artículo 1945 del CC. Claramente se trata de una interpretación equivocada, como lo ha hecho presente ya la doctrina¹⁷.

Con mayor desarrollo, pero en forma igualmente equivocada, se ha invocado el artículo 6 de la ley 18.101 para excluir la aplicación del artículo 1945 en el arrendamiento de predios urbanos. Es el caso de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de fecha 2 de mayo de 2002¹⁸, que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia de 5 de diciembre de 2002¹⁹. Las partes habían celebrado un contrato de arrendamiento por cinco años. Sin embargo, a mitad del período el arrendatario dejó de pagar las rentas y abandonó el inmueble. El arrendador demandó terminación del contrato por no pago de rentas con indemnización de perjuicios. En concreto, y en lo que interesa para este análisis, demandó el pago de las rentas insolutas y, en base al artículo 1945 del CC, demandó a título de indemnización de perjuicios las rentas que corresponderían hasta la fecha que según el contrato terminaría el arriendo. El Tribunal de primera instancia accedió a la terminación del contrato y al pago de las rentas adeudadas y las que se devengaren hasta la restitución del

¹⁶ Corte Suprema, Rol N° 2041-2008, de 28 de junio de 2009, Considerando cuarto: “*Que zanjado lo anterior resulta necesario hacerse cargo de la afirmación de que el fallo transgrede el artículo 11, incisos primero y final, del D.L. N° 993 y los artículos 1945 y 1955 del Código Civil...En consecuencia, cuando el artículo 11, inciso final, regula el pago de las rentas de los predios rústicos, debiendo entenderse incluidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas durante la tramitación del juicio y hasta que la restitución o pago se efectúe, de forma tal que debe aplicarse este artículo, tal cual lo realizaron los Jueces del fondo y no los artículos 1945 y 1955 del Código Civil, que reglamenta el contrato de arrendamiento en general, como argumenta el recurrente, lo que implica que el arrendatario debe pagar las rentas de arrendamiento hasta el 31 de enero de 2007 tal cual lo sostuvo el fallo recurrido, puesto que con esa data se restituyó el predio*”.

¹⁷ Nos referimos a la sentencia *Inersa S.A. con Servicios de Proyectos Computacionales Ltda.*, Rol 5535-2014, de 11 de diciembre de 2014. Estimamos que este fallo, acordado en votación dividida, adolece de varios errores. Uno de ellos, como se aprecia del considerando décimo de la sentencia de casación, es confundir el plazo que el artículo 4 inciso 2° de la ley 18.101 da al arrendatario para restituir el bien en los contratos a plazo fijo que no excedan de un año, una vencida la vigencia del mismo, con el plazo de desahucio establecido en el artículo 3 inciso 2° de la misma ley. Relacionado con lo anterior, otro error es estimar que el arrendatario puede desahuciar un contrato cuyo plazo de duración fue acordado en 12 meses, renovables, olvidando la sentencia que el artículo 3° de la ley 18.101 únicamente permite el desahucio en los contratos pactados mes a mes y los de duración indefinida. ORREGO (2011), pp. 384 a 390, menciona dos fallos, también de la Corte Suprema (de fechas 5 de agosto y 14 de octubre, ambas del año 2009), donde también se incurren en los mismos errores jurídicos. Para una adecuada comprensión de las normas de desahucio y restitución de la ley 18.101 y del correcto alcance que debe darse al artículo 1976 del CC, ver PIEDRABUENA (1982), pp. 27 a 36, ORREGO (2011), pp. 390 a 394 y FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, “¿Puede el arrendatario de un inmueble urbano desahuciar un contrato de plazo fijo no superior a un año?”... cit. (2017), pp. 6-8.

¹⁸ Corte de Apelaciones de Valparaíso, Rol 3078-2000, de 29 de mayo de 2002. Hacemos presente que esta sentencia no fue objeto de recurso por el demandante.

¹⁹ Juzgado Civil de Viña del Mar, 8 de junio de 2000, Rol 1127-2000, considerandos noveno y décimo.

inmueble, pero no concedió el pago de las rentas hasta la fecha que el contrato habría terminado. Para fundar su decisión tuvo presente el artículo 6 de la ley 18.101, que obliga pagar las rentas y consumos hasta la restitución del inmueble. Agregó que si se ejerce la acción conferida en el artículo 1977, no se puede, a la vez, pretender cobrar rentas hasta el plazo de término del contrato. Como ya indicamos, la corte de Valparaíso confirmó esta decisión.

Un par de años después, los tribunales reiteraron la doctrina de que el artículo 6 de la ley 18.101 excluye la aplicación del artículo 1945 del Código civil. A los seis meses de celebrado un contrato de arriendo a plazo fijo por dos años, el arrendatario abandonó la propiedad, adeudando la renta del último mes. El arrendador demandó la terminación del contrato de arrendamiento junto al pago del último mes insoluto, y en base al artículo 1945 del CC, solicitó como indemnización el pago de las rentas por los 18 meses que faltaban para la terminación del arriendo. Solicitó además la restitución del inmueble abandonado, en conformidad al inciso segundo del artículo 6 de la ley 18.101. La sentencia de primera instancia dio lugar a la terminación del contrato de arrendamiento y al pago del mes adeudado y el que se generó hasta la entrega material del inmueble, pero no a la indemnización de pago de rentas. El fundamento de esta decisión fue nuevamente el artículo 6 de la ley 18.101²⁰. La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó lo resuelto en primera instancia²¹. El actor recurrió de casación en el fondo por infracción de los artículos 5 y 6 de la ley 18.101. En sentencia de 8 de julio de 2009, la Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo. Fundó su decisión en la circunstancia que el recurrente no invocó como infringido el artículo 1945 del CC, que es la norma que pudo regir la materia, como sí la invocó en su demanda y en el recurso de apelación. Sin perjuicio de la razón formal para rechazar el recurso, lo cierto es que, atendido lo señalado en uno de sus considerandos, es posible deducir que aún en el caso de haberse planteado correctamente el recurso, de todas formas el máximo tribunal lo habría rechazado, por estimar que para los arrendamientos de predios urbanos existe normativa especial, no siendo aplicable el artículo 1945 del CC²².

La doctrina sustentada por estas últimas sentencias ha recibido incluso el comentario favorable de un autor²³. Sin embargo, la realidad es otra. Conforme a las reglas de interpretación, la normativa general sobre una determinada materia, no pierde su vigencia por haberse dictado una legislación especial, sino que continúa aplicándose en todo lo no regulado por la ley especial. Por lo demás, este principio interpretativo está refrendado expresamente por el artículo 1 de la ley 18.101, normativa esta última que no contiene disposición alguna que se refiera a la indemnización de perjuicios ante el incumplimiento del arrendatario de predios urbanos, como si lo hace el artículo 1945 del CC. Es por ello que la supuesta colisión normativa con el artículo 6 de la ley 18.101 no es tal, pues abordan temas diferentes. El artículo 6 de la ley 18.101 impone una obligación de toda lógica, cuál es que el arrendatario pague las rentas y demás gastos durante el período que sigue gozando del inmueble hasta su efectiva restitución, no obstante haber terminado ya el contrato, y sin importar la causal en concreto que le hubiere puesto término. Diferente es el caso del artículo 1945 del CC, que regula la indemnización por terminaciones anticipadas imputables al arrendador, aunque no siga ocupando el inmueble. En definitiva, el artículo 6 de la ley 18.101 impone al arrendatario el pago por el uso del inmueble después de terminado el contrato, y el 1945 del CC condena al pago de rentas por el período que el contrato debió estar vigente, aunque el bien se haya restituido.

En consecuencia, no existe ninguna norma en la ley 18.101 que impida en general la aplicación del artículo 1945 del CC en el arrendamiento de predios urbanos, y así lo han declarado nuestros tribunales en recientes sentencias. Ejemplo de lo anterior, son los fallos de la Corte de

²⁰ 21° Juzgado civil de Santiago, 30 de marzo de 2005, Rol 10.409-2004, considerando sexto.

²¹ Corte de Apelaciones de Santiago, 6 de mayo de 2008, Rol 4.154-2005.

²² Corte Suprema, 8 de julio de 2009, Rol 3713-2008, considerandos cuarto y quinto.

²³ CONTARDO GONZÁLEZ, Juan Ignacio, "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 de bienes raíces urbanos por no pago de renta", en Bahamondes, Claudia et al. (Editores), *Estudios de Derecho civil XIII* Thomson Reuters, Santiago, 2018, pp. 443-454.

Apelaciones de Concepción de fecha 19 de marzo de 2014²⁴ y de la Corte Suprema de 3 de marzo de 2015²⁵ y 21 de abril de 2016²⁶, entre otros²⁷.

Finalmente, como demostración de una tercera línea jurisprudencial, tenemos las sentencias que sin desconocer el artículo 1945 del CC, buscan limitar o morigerar las consecuencias excesivas que significan una aplicación literal o rigurosa del mismo. Es el caso de la sentencia de la Corte suprema de 29 de octubre de 1936, ya citada, cuando señala que en el pago de los perjuicios debe considerarse el hecho de que el arrendador inmediatamente después de terminado el contrato se hizo cargo del local, y lo explotó por su cuenta²⁸. En similar sentido, la sentencia de la Corte de Valdivia de 24 de septiembre de 2003, confirmada por la Corte de Suprema en sentencia de casación de fecha 28 de julio de 2009, declaró que si al poco tiempo de terminado el contrato de arrendamiento el actor vende el inmueble, en una fecha en que el contrato todavía habría estado vigente de no haber terminado anticipadamente, resulta justo y razonable que la indemnización del artículo 1945 del CC se limite hasta la fecha de la venta, porque sólo hasta ese momento el actor habría podido cobrar y percibir las rentas devengadas, lo que constituye su lucro cesante²⁹. Finalmente, inscribimos también en esta línea la sentencia de la Corte Suprema de 29 de septiembre de 2016, pues si bien confirió la indemnización total establecida en el artículo 1945 del CC, tuvo presente como antecedente fáctico la circunstancia que el demandante no había vuelto arrendar el inmueble³⁰.

Nuestra doctrina no ha mostrado mayor interés en dilucidar los alcances del artículo 1945 del CC, y se ha limitado a ilustrar someramente su significado acudiendo a la transcripción de alguna jurisprudencia dictada al efecto³¹. Sólo en forma reciente se ha intentado un análisis más en profundidad. Es el caso de CORNEJO, quien señala que se trata de una regla indemnizatoria especialmente relevante en los contratos de arrendamientos a plazo fijo, la que en su opinión tiene dos excepciones: una legal, que es la posibilidad dada al arrendatario para eximirse de su pago, proponiendo a persona idónea que lo substituye por el tiempo que falta para la terminación del contrato, y otra, que califica de jurisprudencial, donde con la finalidad de evitar un enriquecimiento injustificado, se ha establecido que este cobro de rentas no es procedente si el arrendador ha podido celebrar nuevamente un contrato de arrendamiento respecto de la misma cosa, y ejemplo de esto último sería

²⁴ Rol N° 1077-2013.

²⁵ Rol N° 10403-2014.

²⁶ Rol N° 566-2016.

²⁷ También podemos considerar la sentencia de la Corte Suprema, Rol N° 217-2007, de 21 julio de 2008, considerando cuarto de la prevención, que señala textualmente:

“Que no existe incompatibilidad entre lo dispuesto en el artículo 6° de la ley 18.101 y lo previsto en el artículo 1945 del Código Civil, desde que conforme a lo señalado en el artículo 1° de la ley 18.101, las normas del Código Civil siguen vigentes en todo aquello que no sea regulado en dicha ley especial, que es lo que ocurre en el caso que se analiza. En efecto, de la lectura del artículo 6° de la ley 18.101 se desprende que la norma regula la situación que se produce en el evento que, no obstante haber expirado el contrato de arrendamiento cualquiera sea la causa el arrendatario continúa gozando del inmueble, estableciendo que en tal caso continuará obligado al pago de las rentas hasta la época de la restitución. El artículo 1945 del Código Civil, en tanto, se refiere a un hecho distinto, cual es que, faltando un tiempo para que el contrato termine por la llegada del plazo, por ejemplo se le pone término por culpa del arrendatario, de suerte que la restitución debe llevarse a cabo antes del plazo previsto, situación frente a la cual la norma dispone que el arrendador tiene derecho a exigir las rentas que se habrían devengado hasta la expiración del plazo, además de la indemnización de perjuicios que corresponda. Como es posible observar, la hipótesis consultada en la ley 18.101 tiene por objeto impedir que el disfrute de la cosa por parte del arrendatario en los hechos y después de expirado el contrato perjudique al arrendador, razón por la cual le impone la obligación de pagar la renta mientras ello ocurra; mientras que la situación prevista en el citado artículo 1945, prevé que la restitución anticipada del inmueble, por una situación imputable al arrendatario, sea la que le provoque el perjuicio, para lo cual lo obliga a continuar pagando hasta la época en que estaba previsto su término. Esta última regla, por lo demás, es plenamente concordante con lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, en la medida que respeta la ley del contrato, ya que pretender lo contrario, implicaría que éste puede terminar por voluntad unilateral de uno de los contratantes”.

²⁸ Corte Suprema, Sin Rol, de 29 de octubre de 1936. En verdad, esta Sentencia excluyó la aplicación del artículo 1945 del CC, conforme se aprecia en sus Considerandos octavo y noveno, y a que se aludió en nota 12. Pero no obstante lo anterior, en su Considerando décimo señala que si bien lo anterior es suficiente para rechazar el recurso, recuerda el fallo de casación que se dejó asentado en la sentencia recurrida que los arrendadores se recibieron del inmueble y lo siguieron explotando por su cuenta.

²⁹ Corte de Valdivia, Rol N° 14612-2003, de 24 de septiembre de 2003 y Corte Suprema, Rol N° 4643-2003, de 28 de julio de 2009.

³⁰ Corte Suprema, Rol N° 34.042-2016, de 29 de septiembre de 2016.

³¹ En este sentido, ver ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, *Derecho Civil*. Tomo IV, *Fuente de las Obligaciones*, Redactada y puesta al día por A. Vodanovic, Editorial Nascimento, Santiago, 1942, p. 471. Estos autores aluden en sus comentarios a la sentencia de casación de 29 de octubre de 1936, que excluyó la aplicación del artículo 1945 del CC, y a que ya hicimos referencia en notas 12 y 19.

la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de fecha 28 de septiembre de 2004³².

3. ANÁLISIS HISTÓRICO Y DERECHO COMPARADO

La parquedad de la doctrina nacional, unida a la existencia de a lo menos tres corrientes jurisprudenciales claramente diferentes, hace necesario indagar los antecedentes históricos y de Derecho comparado. Lo anterior con la finalidad de aportar algunas ideas u orientaciones que nos sirvan para una correcta interpretación y aplicación del artículo 1945 del CC.

Desde una perspectiva meramente histórica, podríamos remontarnos al Derecho Romano y en especial a algún pasaje del Digesto, dictado a propósito del contrato de locación o arriendo³³; sin embargo, para nuestro objetivo es de mayor importancia analizar los Códigos y proyectos que precedieron al Código civil chileno. En especial, interesan los artículos 1760 del Código civil francés y 1480 del Proyecto del Código civil español de 1851 (en adelante Proyecto de 1851); este último, con los útiles comentarios de GARCÍA GOYENA³⁴.

Pero no se crea que el artículo 1945 del CC fue una mera copia o adaptación de dichas disposiciones. Muy por el contrario, él presenta innovaciones que, lamentablemente, no podemos calificar de afortunadas, pues han sido las que han ocasionado las mayores dudas y cuestionamientos. Por ello, estimamos conveniente analizar también un texto de más reciente data en España, como es el artículo 56 de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964³⁵. Si bien se trata de una norma actualmente derogada, resulta de interés, por su gran similitud con la norma nacional.

El artículo 1760 del Código civil francés, ubicado entre las disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos, señala textualmente: “*En caso de rescisión por falta del arrendatario, éste será responsable de pagar el precio del alquiler durante el tiempo necesario para rearrendarlo, sin perjuicio de los daños que hayan podido resultar del abuso*”³⁶. Por su parte, el artículo 1480 del Proyecto de 1851 establece: “*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*”.

Basta confrontar ambos textos para percatarse que regulan el mismo supuesto de hecho del artículo 1945 del CC, vale decir, las consecuencias que se siguen de la terminación anticipada de

³² CORNEJO AGUILERA, PABLO, *El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos*, Editorial AbdeledoPerrot – Thomson Reuters, Santiago, 2012, p. 105, nota 63 y pp. 239 y 240. La sentencia de la Corte de Valparaíso que cita este autor es *Pepe con Sociedad Diez Compañía Limitada* (2004), cuyo Considerando séptimo transcribimos parcialmente: “*Que no obstante que por aplicación de la norma legal recién citada [i.e. el artículo 1955 del CC], la demandada estaría obligada a pagar al actor las rentas incluidas en el petitório de la demanda de fs. 1, esto es, las correspondientes a los meses de julio de 2000 a marzo de 2001... cabe tener presente que, al responder a la posición undécima del pliego de fs. 51, el actor reconoce haber dado en arriendo el inmueble de que se trata seis meses después de que se le entregaron las llaves, lo que significa, según se desprende de la certificación de fs. 13 vta., que lo arrendó a terceros a contar del mes de febrero de 2001 inclusive, por lo que, de percibir las rentas pactadas en el contrato de autos por los meses de febrero y marzo de 2001, se produciría un enriquecimiento sin causa en su favor. En suma, sólo corresponde condenar a la demandada a pagar al actor las rentas correspondientes a los meses de agosto de 2000 a enero de 2001...*”.

La Corte hace referencia al artículo 1955 del CC y no al artículo 1945. La razón es que el tribunal rechazó expresamente la alegación de la demandada, en orden a que el contrato habría terminado anticipadamente. Por lo mismo, aquí de ninguna forma tenía aplicación el artículo 1945 del CC, desde el momento que su supuesto es la terminación anticipada del contrato. Luego, la disposición aplicable era efectivamente el artículo 1955, que regula la situación de entrega anticipada del bien arrendado, sin que haya cesado el contrato. No obstante ello, la doctrina que emerge de esta sentencia resulta aplicable a ambas disposiciones.

³³ D. 19, 2, 55, 2: “El que sin justa y aplausible (sic) causa hubiere abandonado antes de tiempo un fundo contra el convenio del arrendamiento, puede ser demandado por la acción de conducción para que pague las pensiones de todo el tiempo, a fin de que se obtenga indemnización por el arrendador por lo que le importa” (“*Qui contra legem conductionis fundum ante tempus sine iusta ac probabili causa deseruerit, ad solventas totius temporis pensiones ex conducto conveniri potest, quatenus locatori in id, quod eius interest, indemnitas serventur*”).

³⁴ Ver, GARCÍA GOYENA, FLORENCIO, *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, t. III, Madrid, pp. 448 y 449.

³⁵ En adelante LAU de 1964 Decreto número 4104/1964.

³⁶ Traducción al español de Légifrance, disponible en <http://www.legifrance.gouv.fr/>. El texto en francés es del siguiente tenor: “*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*”.

un contrato de arrendamiento de cosas por falta o culpa del arrendatario, aunque con diferencias en cuanto a su ámbito de aplicación³⁷. Además, las tres disposiciones contemplan, aparentemente, una doble consecuencia o efecto de tal terminación: la obligación de pagar la renta de arrendamiento y los perjuicios.

Sin embargo, junto a estas similitudes aparece la gran diferencia: el *Code*, al igual que el Proyecto de 1851, establecen que el arrendatario estará obligado a pagar la renta únicamente por el tiempo necesario para que el arrendador pueda volver a arrendar el inmueble, y no –como sucede entre nosotros–, hasta la época en que el contrato hubiere cesado. De esta forma, los textos europeos conjugan en forma más equilibrada los intereses de las partes contratantes, porque si bien se resguarda al arrendador ante el incumplimiento de su arrendatario, imponiendo a éste la obligación de pagar la renta más allá de la fecha en que el contrato termina y el bien es restituido, tal obligación tiene un límite más acotado que entre nosotros, y más acorde con el interés contractual protegido. En definitiva, ampara al arrendador ante un término abrupto y anticipado del contrato, pues impone al arrendatario la obligación de seguir pagando la renta; pero sólo por el tiempo necesario para que el arrendador vuelva a alquilarlo.

Desconocemos cuáles fueron las razones que llevaron a Bello a innovar, respecto al *Code* y el Proyecto de 1851. Podría argumentarse diciendo que estimó como suficiente consideración a favor del arrendatario incumplidor la facultad que le da el inciso segundo del artículo 1945 del CC. Luego, si el arrendatario es negligente en el cumplimiento del contrato y en buscar una persona que lo reemplace, debe simplemente soportar la obligación de pagar la totalidad de las rentas, hasta el momento que el contrato podría terminar por vencimiento del plazo o desahucio.

Tal argumentación no nos convence, primero, porque una cosa son las facilidades dadas al arrendatario para permitir la subsistencia del contrato (en este caso proponiendo otra persona en su reemplazo), y otra muy diferente es que enfrentados a un término anticipado del contrato se imponga al arrendatario a pagar una suma de dinero que en muchos casos concretos excederá la efectiva lesión al interés contractual del arrendador, representado por el tiempo en que el bien permaneció sin utilización productiva. Refuerza lo anterior el hecho que GARCÍA GOYENA en sus comentarios, junto con reiterar que la obligación de pago de renta tiene como límite el tiempo necesario para que el arrendador vuelva a alquilar el inmueble, indica también que el arrendatario puede realizar las diligencias convenientes para buscarle a su arrendador un nuevo arrendatario y así liberarse de dicha obligación³⁸. Luego, para el redactor del Proyecto de 1851 eran perfectamente compatible ambas posibilidades: la opción del arrendador de buscar un nuevo arrendatario que lo sustituya y, en su defecto, el pago de renta sólo hasta que el arrendador celebre un nuevo contrato.

En consecuencia, el artículo 1945 del CC consagró expresamente la regla que GARCÍA mencionó en sus comentario pero no explicitó (buscar un nuevo arrendatario), y prescindió de la que sí estaba expresamente recogida tanto en el Proyecto de 1851 como también en el articulado del *Code*, esto es, limitar la obligación de pago de renta por el tiempo necesario para volver a arrendarse el bien.

Es importante recalcar que las diferencias no se presentan únicamente a nivel de redacción de los textos europeos versus la norma nacional, desde el momento que tanto la doctrina y jurisprudencia francesa, como los comentarios de GARCÍA, han ido complementando los alcances de dichas disposiciones, a fin de lograr una configuración completa de las mismas y una adecuada aplicación en los casos prácticos que deben regir.

³⁷ El texto francés, a lo menos en su letra, está limitado a los inmuebles urbanos; el Proyecto 1851 resulta aplicable a predios rústicos y urbanos, y el artículo 1945 del CC es de aplicación general para todo tipo de bienes.

³⁸ GARCÍA (1852), p. 449.

En este sentido, los autores franceses manifiestan una idea que, si bien puede parecer evidente, es muy importante para la interpretación y aplicación de la norma. Nos referimos a la afirmación de que al artículo 1760 no es una disposición aislada o descontextualizada en la sistemática del *Code*. Muy por el contrario, indican que es la concreción para un supuesto específico de una materia regulada en términos generales en el artículo 1184 del mismo *Code*³⁹ (en su redacción original), como es la resolución del contrato bilateral y la indemnización⁴⁰, equivalente al artículo 1489 del CC chileno.

Esto último, a su vez, enlaza con la idea expresada por la doctrina gala, en el sentido que en caso de resolución de un contrato de arriendo, los perjuicios indemnizables –que se deberán a uno u otro contratante, según quién sea el responsable de la terminación–, tendrán infinitas variaciones, atendidas las circunstancias del caso específico de que se trate. Por ello, estiman suficiente con indicar que se aplicarán las reglas generales de indemnización de los perjuicios contractuales, establecidos en los artículos 1146 y siguientes del *Code*⁴¹ (equivalentes a nuestros artículos 1556 y siguientes del CC). En definitiva, lo expuesto no es sino la aplicación en un caso concreto –el contrato de arrendamiento– del correcto reenvío que debe existir entre las reglas generales y especiales de un Código.

Sin embargo, junto a lo anterior se tiene el cuidado de precisar que, para el caso que el contrato termine por culpa del arrendatario, el artículo 1760 del *Code* contempla una partida resarcitoria especial, atendiendo a las particularidades propias de este contrato, el sujeto incumplidor y la clase de incumplimiento, que se denomina *indemnité de relocation*. Ella consiste, precisamente, en el pago de la renta por el tiempo necesario para que el arrendador pueda volver a arrendar el inmueble. Se dice que esta indemnización representa el daño que el arrendador de seguro va a sufrir, y sin perjuicio de ser procedente el resarcimiento de otras partidas resarcitorias⁴².

En resumen, la doctrina tradicional francesa declara que el artículo 1760 del *Code* debe interpretarse y aplicarse en coordinación con las normas generales sobre resolución e indemnización contractual; pero atendido el carácter propio del contrato de arrendamiento, se contempla una partida resarcitoria específica, aunque no exclusiva, a la que denominan *indemnité de relocation*.

Se ha precisado también que la *indemnité de relocation* comprende únicamente las rentas por el tiempo que los tribunales juzguen necesarios para que el arrendador pueda encontrar un nuevo arrendatario y no por el tiempo que efectivamente el propietario demore en volver a arrendar el inmueble, estimándose que los jueces de fondo son soberanos en la apreciación de tal tiempo. Reconoce esos sí que esta interpretación resulta, antes que de la letra del artículo, de los trabajos preparatorios del *Code*, y que su finalidad es evitar el abuso por parte de los arrendadores, que decidan permanecer en la inacción y dejar de buscar un nuevo arrendatario⁴³.

En cuanto a la naturaleza de la suma que se concede a título de *indemnité de relocation* se estima que ella constituye un precio global o fijo, lo que significa que una vez regulada por el

³⁹ GUILLOUARD, LOUIS VICENT, *Traité du contrat de louage. Livre III, Titre VIII du Code civil*, A Durand et Pedone Lauriel Éditeurs, segunda edición, t. 1 y 2, París, 1887, p. 455; PLANIOL, MARCEL y RIPERT, GEORGES, *Traité pratique de droit civil français*, t. X, Librairie Générale de Droit & de Jurisprudence, París, 1932, p. 806, y MAZEAUD, HENRI; MAZEAUD, JEAN, y MAZEAUD, LEÓN, *Lecciones de Derecho civil*, Parte tercera, v. 4, traducción Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1974, p. 119.

⁴⁰ En virtud de la ordenanza n° 2016-131 de 10 de febrero de 2016, con vigencia a partir del 1 de octubre del mismo año, el Código civil francés fue reformado en materia de contratos y régimen general de la prueba de las obligaciones. Entre las disposiciones modificadas se encuentra el artículo 1184 la condición resolutoria tácita, y hoy en día podemos considerar que la resolución por incumplimiento está regulada de manera diferente en los actuales artículos 1224 a 1230 del CCFr., en relación con el artículo 1217 párrafo final del mismo código, que declara su compatibilidad con la indemnización con las demás acciones del acreedor, incluida la resolución contractual.

⁴¹ GUILLOUARD, (1887), pp. 455 y 456.

⁴² GUILLOUARD, (1887) Tomo I, p. 455 y Tomo II, pp. 75 y 76, y PLANIOL y RIPERT (1932) pp. 806 y 807.

⁴³ En este sentido, GUILLOUARD (1887) Tomo II, p. 60, siguiendo a FENET, indica que el tribuno MOURICAULT señaló que los arrendatarios serán obligados a las rentas durante el tiempo que comúnmente se da al arrendador para encontrar un nuevo arrendatario, que por lo general será el periodo actual y el siguiente. Ver también PLANIOL y RIPERT (1932) p. 806.

tribunal, el arrendatario no podría negarse a pagar todo o parte de la indemnización, alegando en que el arrendador ha encontrado nuevo inquilino. A la inversa, si al momento de estarse discutiendo la indemnización ante el juez, el arrendatario prueba que el demandante arrendó inmediatamente el inmueble y al mismo precio, se estima que el actor no tendría derecho a ninguna suma de dinero por este concepto, pues el artículo 1760 del *Code* tiene por objetivo fijar una indemnización a su favor, pero a condición de que efectivamente exista perjuicio, y en este caso no existiría ningún daño que resarcir⁴⁴.

Otro aspecto interesante es el hecho que admite fijar como indemnización la diferencia entre el precio del contrato de arriendo original y el que se obtenga en virtud de la celebración de un nuevo contrato. Se indica que esta fórmula puede resultar útil especialmente en el caso de los inmuebles rurales, ya que es común que éstos se arriendan por cinco a seis años y no siempre es fácil encontrar un nuevo arrendatario que esté dispuesto a aceptar las mismas condiciones del contrato original. Además, la indemnización calculada de esta forma reflejaría en forma exacta la verdadera entidad del perjuicio sufrido⁴⁵. No cabe duda que tal solución está en consonancia con la llamada obligación de mitigar el daño que pesa sobre el acreedor, y específicamente con lo que modernamente se tipifica como el deber de acudir a un contrato de cobertura⁴⁶.

Fuera de lo anterior, han existido otras dificultades de interpretación y aplicación que los autores ha debido ir sorteando. Una de ellas es la relativa al campo de aplicación que debe darse al artículo 1760 del *Code*, ya que por su ubicación dice relación exclusiva con los bienes urbanos. Sin embargo, según una práctica constante se ha hecho extensiva a los inmuebles rurales⁴⁷.

Respecto a la jurisprudencia francesa, podemos decir que, en general y en los aspectos más importantes, coincide con los postulados de la doctrina. La sintonía entre ambas fuentes del Derecho se aprecia en la circunstancia que los autores antes citados acostumbra a indicar en apoyo de sus afirmaciones fallos de antigua data, especialmente del siglo XIX y principio del XX, emanadas tanto de los tribunales de instancia como de la Corte de casación, produciéndose así una recíproca influencia. Además, las sentencias de la segunda mitad del siglo XX están contestes con las ideas anteriores. Así, junto con afirmar que la indemnización del artículo 1760 del *Code* requiere como presupuestos básicos la culpa del arrendatario⁴⁸ y que el arrendador sufra efectivamente un perjuicio por la desocupación anticipada del inmueble⁴⁹, declaran que la indemnización no debe comprender la totalidad de la renta hasta el tiempo en que habría debido expirar el contrato, sino que debe fijarse únicamente en base al tiempo que se estima necesario para encontrar un nuevo arrendatario⁵⁰, en cuya apreciación se considera que los jueces de fondo son soberanos⁵¹. Finalmente, atendido el texto expreso, reconocen que la indemnización puede comprender además otros perjuicios que sufra el arrendador⁵².

Volviendo al artículo 1480 del Proyecto de 1851, GARCÍA GOYENA reconoce que se trata de una transcripción del artículo 1760 del CC francés. Sin embargo, aclara que en cuanto a su campo de aplicación, existe entre ambos una importante diferencia, pues el texto español está ubicado entre las disposiciones generales. Luego, él no se contrae al arriendo de casas como sucede en Francia⁵³,

⁴⁴ GUILLOUARD (1887) Tomo II, p. 60, y PLANIOL y RIPERT (1932), cit., p. 807.

⁴⁵ GUILLOUARD, Cit., p. 61 y 76, y PLANIOL y RIPERT (1932) p. 807.

⁴⁶ PANTALEÓN PRIETO, FERNANDO, "Artículos 74, 75 y 76. Comentario", en Díez-Picazo, Luis (Director y coordinador), *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la convención de Viena*, Civitas, Madrid, 1998, pp. 609 a 616, y FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, *La extensión del daño contractual*, Editorial La Ley, Wolters Kluwer, Madrid, 2009, pp. 242 a 253.

⁴⁷ GUILLOUARD, (1887) Tomo I, p. 455, y PLANIOL y RIPERT (1932), p. 806.

⁴⁸ Civ. 3^o, 8 de noviembre de 1995; Civ. 3^o, 24 de junio de 1975, y Versailles, 7 de mayo de 1999.

⁴⁹ Civ. 3^o, 3 de enero de 1990.

⁵⁰ Civ. 3^o, 24 de junio de 1975.

⁵¹ Civ. 3^o, 12 de febrero de 1970.

⁵² Civ. 1^o, 1 de marzo de 1960.

⁵³ Sin perjuicio de la interpretación extensiva que en Francia se hace de la norma, para comprender también los predios rústicos, según indicamos.

sino que es aplicable tanto a los predios rústicos como urbanos. Incluso más, indica que rige para todo contrato bilateral⁵⁴. Con esta última idea, termina coincidiendo con la doctrina francesa, en cuanto al hecho que estaríamos ante la manifestación específica de una regla general, como es, la condena indemnizatoria que pesa sobre el contratante culpable de la resolución de todo contrato bilateral.

Precisa también el alcance de las expresiones “Hasta que pueda celebrar otro” y “Daños y perjuicios”, utilizadas en el artículo 1480 del Proyecto de 1851. En cuanto a la primera, expresa que el arrendador deberá practicar las diligencias convenientes para poder celebrar un nuevo contrato y –como ya indicamos– el arrendatario está igualmente llamado a realizarlas para liberarse de pagar en adelante el arriendo, estando facultado el juez, en caso necesario, para autorizarlo a proceder por sí mismo. En consecuencia, la obligación de llevar a cabo las gestiones necesarias para lograr un nuevo arriendo recae también sobre el arrendatario⁵⁵.

En cuanto a la expresión “Daños y perjuicios”, señala que debe considerarse como tal la pérdida de la renta hasta la celebración de otro arriendo, y siguiendo dos pasajes del Digesto (D 19, 2, 51 y 55), expresa que igualmente debe estimarse como perjuicio lo que el propietario obtenga de menos en el nuevo contrato. De esta forma, coincide nuevamente con la doctrina francesa, en cuanto a que si no es posible acordar en este segundo arriendo las mismas condiciones que en el primero, de todas maneras puede igualmente celebrarse, y la diferencia entre las condiciones de uno y otro, que sean perjudiciales al arrendador, será considerado daño⁵⁶. Es claro que en estas ideas está presente el deber de mitigación, y en específico, la necesidad de celebrar un contrato de cobertura.-

Debido a que BELLO introdujo al texto nacional las modificaciones ya vistas, que lo diferencian de sus precedentes, no podemos llegar y adoptar en forma automática las conclusiones y soluciones de la doctrina y jurisprudencia francesa, ni los comentarios de GARCÍA. Por ello, como un último antecedente de Derecho comparado a tener en cuenta, es útil referirnos al problema que debió enfrentar hasta hace poco tiempo la doctrina y jurisprudencia española, ante una norma muy semejante a nuestro artículo 1945 del CC.

Por razones que desconocemos, el Código civil español de 1888 no incluyó el artículo 1480 del Proyecto de 1851. Sin embargo, casi 80 años después, se dictó la ley de arrendamiento Urbanos (LAU) de 1964, cuyo artículo 56 disponía: “*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 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*”.

Mientras estuvo esta disposición vigente en España⁵⁷, el arrendatario que abandonaba un inmueble urbano antes del vencimiento del plazo estipulado –de manera similar a lo que sucede en Chile–, quedaba obligado a pagar una indemnización equivalente a la renta correspondiente a todo el plazo que según el contrato faltare por cumplir, sin que se contemplare, a lo menos expresamente, ningún criterio de limitación o morigeración a tal obligación indemnizatoria.

La situación antes descrita se consideró especialmente contraproducente en los casos en que el arrendador, con el inmueble ya en su poder y antes del vencimiento fijado originalmente en el contrato, lograba arrendarlo nuevamente, lo utilizaba en forma productiva, o incluso lo vendía.

⁵⁴ GARCÍA (1852), p. 448.

⁵⁵ GARCÍA (1852), p. 448.

⁵⁶ GARCÍA (1852), p. 448.

⁵⁷ La ley 29/1994 de 24 de noviembre de 1994, y que entró en vigencia el 1 de enero de 1995, derogó la ley de arrendamiento Urbanos (LAU) de 1964. Sin embargo, el artículo 56 siguió rigiendo para todos los contratos anteriores al 1 de enero de 1995 y que se encontraban subsistentes en dicha fecha.

Esto sin duda es una de las principales razones por la cual el artículo 56 de la LAU de 1964 recibió duras críticas. En este sentido, MORALES señala que la norma “*entendida literalmente, resultaba desproporcionada. No aminora el daño conforme al provecho obtenido de la cosa por el arrendador, tras serle restituida... Tampoco considera la aminoración del daño fundada en el deber de mitigarlo*”⁵⁸. En cuanto a las posibles razones para una disposición de esta naturaleza, señala que quizás fue para compensar al arrendador por la prórroga forzosa y las consecuencias desfavorables que a él le significaban, o tal vez se debió a que el legislador no tenía muy claro cuál es realmente el daño indemnizable en este caso, y por ello habría adoptado la solución más simple, esto es, equipararlo a las rentas no cobradas. Agrega que lo razonable sería aplicarle el régimen general en materia indemnizatoria⁵⁹.

Debemos hacer presente que si bien en ambos países se presentó el mismo problema práctico, esto es, la necesidad de reducir la indemnización fijada por el legislador en los casos en que se consideraba excesiva (atendidas las circunstancias concretas del caso a resolver), existe una diferencia conceptual importante entre ambas normas. El artículo 1945 del CC regula la indemnización ante el término anticipado del contrato por incumplimiento del arrendatario. El texto español, por el contrario, consagraba la indemnización como contrapartida de la facultad de desistimiento unilateral del contrato, otorgada al arrendatario sin necesidad de justificación alguna, y sin que se estimare incumplimiento⁶⁰.

Es por lo anterior que GONZÁLEZ y TENT indican que, si bien la regla general en toda contratación es que el contratante cumplidor puede exigir el cumplimiento forzoso (in natura o por equivalente), ello no es admisible en los casos en que el arrendatario se desiste unilateralmente. Agregan que por diversas razones, la jurisprudencia ha negado esta posibilidad, y el análisis queda limitado a la acción indemnizatoria, que va precedida de la resolución del contrato⁶¹.

REBOLLEDO, por su parte, expresa que aquí el arrendador no tiene derecho a reclamar las rentas que se devengarían en el futuro, porque esto significaría concederle el derecho a exigir el cumplimiento del contrato, y la ley autorizó expresamente al arrendatario para desistirse y no cumplir. Luego, el derecho del arrendador es obtener una indemnización, específicamente descrita por el legislador y cuya cuantía se cifra objetivamente, con independencia de los daños efectivamente causados, resultando irrelevante para estos efectos que el inmueble se arriende después del desalojo, sin que tampoco pueda alegarse un enriquecimiento injusto, pues existe un precepto legal que lo ampara. Agrega que para evitar esta consecuencia de una indemnización abstracta, desconectada del real daño sufrido, el Tribunal Supremo termina reconsiderando el significado del artículo 56 de la LAU, y estima que sí sería un supuesto de incumplimiento contractual (como se aprecia en la sentencia de 20 de abril de 2007). De esta forma, el juzgador estaría facultado para moderar la estricta indemnización establecida en el artículo 56⁶².

⁵⁸ MORALES MORENO, ANTONIO, *Incumplimiento del contrato y lucro cesante*, Thomson Reuters, Pamplona, 2010, pp. 52 y 53.

⁵⁹ MORALES (2010) p. 53.

⁶⁰ En el Derecho chileno una situación semejante, pero referida al contrato de obra, la encontramos en el artículo 1999 inciso segundo del Código civil chileno, donde se autoriza al mandante a hacer cesar en forma unilateral el contrato, quedando eso sí obligado a realizar en favor del artífice los pagos que indica la misma disposición. Siguiendo a CÉSPEDES MUÑOZ, CARLOS, *El daño lícito*, Editorial La Ley, Wolters Kluwer, Madrid, 2016, pp. 295 y ss., en especial pp. 344, 345 y 355, podemos afirmar que estamos ante un supuesto del llamado *daño lícito* donde “... la reparación acordada por la ley legitima la conducta desplegada, desde que el pago de la correspondiente reparación «agota la responsabilidad» de quien la realizó”. Como se trata de una conducta ajustada a Derecho, este autor desestima su pertenencia a la responsabilidad civil, y los considera más bien supuestos de compensación económica. ERBETTA MATTIG, ANDRÉS, “La cesación unilateral del contrato de obra prevista en el artículo 1999 inc. 2º del Código civil”, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.28, julio (2017) pp. 9-51, pp. 23 a 29, expresa que la cesación de la obra por el mandante, conforme al artículo 1999 inciso segundo, no es un auténtico caso de incumplimiento contractual, y en cuanto a sus efectos, señala que ellos se alejan de la indemnización y se acercan más bien al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el mandante. Por nuestra parte, estimamos discutible esta última afirmación.

⁶¹ GONZÁLEZ y TENT (2010) pp. 107 a 110.

⁶² REBOLLEDO VARELA, Ángel, “Sentencia de 18 de marzo de 2010: Arrendamientos urbanos. Extinción del contrato por voluntad unilateral del arrendatario antes de la expiración del plazo pactado. Indemnización al arrendador. Interpretación del art. 56 LAU 1964”, en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia civil*, Año 28, n. 84, pp. 3 a 5.

Este giro en la forma de concebir el artículo 56 de la LAU, que transita de una facultad del arrendatario a un supuesto de incumplimiento en que éste incurre, afecta también la forma de concebir la indemnización que la norma contemplaba, la que fue objeto de una interesante evolución jurisprudencial. En efecto, en un primer momento, se consideró que su cuantía se cifraba objetivamente, con independencia de los daños efectivamente causados, abstrayéndose de la realidad del daño, sin que pudiera ser superior al importe de las rentas ni inferior a éstas. Lo anterior, implicaba que los Tribunales no debían considerar las situaciones particulares que se presentaran en cada caso. Así, se estimó irrelevante circunstancia como el que el arrendador lograra arrendar nuevamente el inmueble, y se rechazaron las peticiones de rebaja de la indemnización que se fundaban en el argumento que concederla en toda su extensión significaría un enriquecimiento injusto para el arrendador⁶³. En definitiva, como acota MORALES, el Tribunal Supremo observó un criterio de estricta literalidad⁶⁴.

Pero esta interpretación rigorista, que subsiste aún en decisiones relativamente recientes, como es la STS de 20 de junio de 2003⁶⁵, como se comprenderá, dio muchas veces lugar a situaciones injustas que imponían una pesada carga para el arrendatario, en especial cuando su arrendador lograba arrendar prontamente el inmueble. Es por ello que, no sin vacilaciones, se va imponiendo una serie de matizaciones favorables al arrendatario; evolución que al decir de REBOLLEDO también va en el sentido de modificar el fundamento de tal indemnización: de facultad extraordinaria de desistimiento a supuesto de incumplimiento⁶⁶.

En un primer momento, acudiendo a las exigencias que impone la buena fe contractual y del enriquecimiento injusto, los tribunales hicieron uso de la facultad de moderación en los casos que el inmueble se volvía a arrendar, pues se señaló que la indemnización se justificaba en la medida que el inmueble permanecía desocupado, pero no si se volvía arrendar. Para evitar un menoscabo económico al arrendador derivado de las condiciones del nuevo arriendo, algunas sentencias le concedieron la diferencia de rentas entre el nuevo y el antiguo contrato. Sin embargo, con posterioridad los tribunales negaron esta diferencia de rentas, argumentando que el artículo 56 de la LAU de 1964 presupone la existencia del daño si el local permanece desocupado y no en otro caso. Finalmente, el Tribunal Supremo consideró suficiente razón para moderar, la sola posibilidad que tuviera el actor de poder volver arrendarlo, haciendo cargar sobre él su falta de actividad en tal sentido. Reflejo y consolidación de esta última doctrina sería, entre otras, la STS de 18 de marzo de 2010⁶⁷.

En resumen, durante el medio siglo de vigencia del artículo 56 de la LAU de 1964, la jurisprudencia española evolucionó desde una interpretación y aplicación rígida y literal hacia una claramente más flexible y la doctrina aportó una sistematización para estos nuevos criterios jurisprudenciales, que permitieron reducir la indemnización consagrada en la norma.

⁶³ REBOLLEDO (2010) pp. 3 y 4. Ver también GONZÁLEZ MALABIA, SERGIO y TENT ALONSO, PEDRO, "Criterios para la determinación de la indemnización en el arrendamiento de finca urbana: las rentas futuras no devengadas", en *Dereito: Revista Jurídica da Universidade de Santiago de Compostela*, Vol. 19, n.2 (2010) pp. 117 y 118.

⁶⁴ MORALES (2010) p. 53.

⁶⁵ STS 4320/2003.

⁶⁶ REBOLLEDO (2010) pp. 3 y 5.

⁶⁷ Para antecedentes sobre la evolución jurisprudencial de la indemnización establecida en el artículo 56 de la LAU de 1964, y las numerosas sentencias sobre la materia, puede verse REBOLLEDO (2010) pp. 4 a 6, y GONZÁLEZ y TENT (2010) pp. 118 a 125. Por nuestra parte, podemos decir que es innegable que actualmente en varias sentencias el Tribunal Supremo ha aceptado la moderación de la indemnización establecida en el artículo 56 de la ley de arrendamiento Urbanos (LAU) de 1964. Una de las últimas en tal sentido, como lo indican los autores españoles, es la STS 186/2010, de 18 de marzo de 2010. Esta sentencia tiene importancia por dos aspectos. En primer lugar, porque declara que en la moderación se debe tomar en cuenta, entre otras, las probabilidades de encontrar un nuevo inquilino, y en segundo lugar, porque a ella aluden expresamente los fallos posteriores dictados por las Audiencias Provinciales. Ejemplo de esto último es la SAP de Granada 307/2012, de 26 de junio de 2012, que da lugar a la reducción de la indemnización por la sola posibilidad del actor de buscar un nuevo arrendatario o explotarlo directamente, y si se desentiende de tal actividad, se considera que es un perjuicio imputable al propio arrendador. Sin embargo, otros fallos como la SAP de Asturias 347/2012, de fecha 14 de septiembre de 2012, parecen mantener el criterio que para conceder la indemnización basta que el inmueble permanezca desocupado. Finalmente, no puede dejar de mencionarse la SAP de Burgos 491/2010, de fecha 9 de diciembre de 2010 de la, por su cercanía en cuanto a sus fundamentos con la sentencia de la Corte Suprema chilena de fecha 29 de octubre de 1936, ya citada en nota 13. Aquí el argumento para negar la indemnización establecida en el artículo 56 fue que ella resulta procedente sólo en casos de desistimiento unilateral, y no cuando el arrendatario es expulsado en virtud de un juicio de desahucio por falta de pago.

4. NUESTRA PROPUESTA PARA LA ADECUADA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1945 DEL CÓDIGO CIVIL

4.1. La naturaleza de la obligación de pago de renta

Sabemos que el *Code* y el Proyecto de 1851 facultaron al juez para limitar la obligación de pago de renta en el caso que el arrendador celebre un nuevo contrato de arriendo, y que la doctrina y jurisprudencia lo extendió a los casos en que existía la sola posibilidad de hacerlo. También sabemos que, al menos en apariencia, el texto de BELLO habría innovado al no recoger dicha posibilidad. Luego, las preguntas que debemos hacernos es si más allá del tenor literal del artículo 1945 del CC, ¿puede el juez chileno limitar o moderar la obligación de pago de renta que pesa sobre el arrendatario?, y de ser afirmativa la respuesta anterior, ¿cuáles serían los criterios de limitación aplicables?

Creemos que las respuestas a las interrogantes anteriores, pasa previamente por precisar cuál o cuáles es o son los medios de tutela que consagra el artículo 1945 del CC. No existe duda que se contempla la acción resarcitoria, pues el texto lo señala expresamente; pero interesa dilucidar si con la expresión “pago de renta” la norma alude también a la acción indemnizatoria o se refiere a una acción protectora diferente, como sería el cumplimiento por equivalencia o lisa y llanamente cumplimiento.

Como se comprenderá, la importancia de esta calificación no es menor. De ella dependerán los límites a utilizar en los casos concretos que deban resolverse. Así, si estimamos que estamos ante el medio de tutela cumplimiento, atendido el principio de la integridad del pago, establecido en el artículo 1591 del CC, deberá pagarse la totalidad de la renta de arrendamiento hasta la época que el contrato hubiera cesado. Por el contrario, si la acción se califica de indemnizatoria, podremos limitarla conforme a los criterios de extensión del daño indemnizable establecidos en el artículo 1558 del CC.

La doctrina nacional y comparada parece estimar que la obligación de pago de renta tiene naturaleza resarcitoria. Sin embargo, creemos legítimo plantearnos la interrogante si realmente es así. Y es la propia redacción del artículo 1945 del CC la que daría pie para tal duda, desde el momento que las expresiones “obligado a la indemnización de perjuicios” y “pago de la renta” que utiliza, las separa con una coma, con la conjunción “y”, y con el adverbio “especialmente”. Luego, es factible entender que con estos dos términos la norma en análisis alude a dos nociones diferentes, y no la misma obligación resarcitoria expresada con otras palabras; interpretación que cobra fuerza, porque a diferencia de lo que sucedía en España con el artículo 56 de la LAU de 1964, aquí resulta claro que estamos ante un caso de incumplimiento contractual.

Siguiendo este último razonamiento podríamos estimar que con la expresión *pago de la renta* se alude al cumplimiento por equivalencia. De ser así, el artículo 1945 del CC estaría en consonancia con la doctrina –a nuestra parecer correcta– que postula la autonomía del cumplimiento por equivalente, al distinguir entre el precio de la cosa o *aestimatio rei* y la indemnización de perjuicios o *id quod interest*⁶⁸. En consecuencia, ante un término anticipado del contrato por hecho

⁶⁸ En este sentido, LLAMAS POMBO, EUGENIO, *Cumplimiento por equivalente y resarcimiento del daño al acreedor. Entre la aestimatio rei y el id quod interest*, Trivium, Madrid, 1999. En el medio nacional, BARAONA GONZÁLEZ, JORGE, “Responsabilidad contractual y factores de imputación de daños: Apuntes para una relectura en clave objetiva”, En *Revista Chilena de Derecho*, v. 24, n. 1, enero-abril (1997) pp. 151-177 y BUSTAMANTE SALAZAR, LUIS, “Autonomía del equivalente pecuniario o su integración dentro de la indemnización de daños y perjuicios”, en VARAS, Juan y TURNER, Susan (coordinadores), *Estudios de Derecho civil*, LexisNexis, Santiago, 2005, , pp. 105-126. Este último autor, señala textualmente: “Existe por una parte, todo un grupo de disposiciones de nuestro Código civil que siguen la más pura tradición jurídica romana y de buena parte del Derecho común, consagrando este mecanismo sustitutivo de cosa por estimación económica. En efecto, en el ámbito del Derecho de Obligaciones, ante una situación de imposibilidad jurídica sobrevinida de la prestación, hacen referencia al precio de la misma, e incluso en ocasiones expresamente diferencian el mismo respecto de la indemnización de daños y perjuicios, entre otros, los artículos 1486, 1502, 1521 y 1672 del código civil. No puede negarse que en los preceptos citados el precio claramente alude a un concepto autónomo de cumplimiento por equivalencia” (p. 109).

imputable al arrendatario, el arrendador podría siempre exigir la *aestimatio rei*, representada por la obligación del pago de renta, y si además sufrió daños (deterioros en la cosa arrendada, por ejemplo), podría demandarlos en forma conjunta, y probarlos conforme a las reglas generales.

Esta obligación de pago de renta sería, entonces, la prolongación de la prestación originaria. Su contenido sería constante y permanente, y su procedencia no estaría sujeta a la necesidad de acreditar perjuicios, como si lo exige la tutela indemnizatoria. Tendrían, desde luego, plena aplicación el principio de la fuerza obligatoria del contrato y la necesidad de respetar el plazo establecido en beneficio de ambas partes. Corolario de lo anterior sería el hecho que el pago de rentas debería comprender todo el período en que el contrato hubiere debido estar vigente, sin posibilidad de reducción alguna. Esto último estaría en consonancia con la letra del artículo 1945 del CC, y especialmente con las reglas y principios aplicables al medio de tutela cumplimiento, como es la exigencia de la integridad del pago.

Sin embargo, descartamos la idea de estar ante un cumplimiento por equivalencia. La razón es sencilla: esta clase de cumplimiento es propia de las obligaciones que ya no pueden ejecutarse en naturaleza, donde la *aestimatio rei* sustituye la prestación originalmente pactada por su equivalente pecuniario. En palabras de LLAMAS: “...la prestación del equivalente es una forma (subsidiaria, eso sí) de cumplimiento de la obligación por sustitución, cuando la prestación originaria resulta de imposible cumplimiento. El interés que satisface dicho remedio no es otro que el interés de cumplimiento del acreedor, en la medida en que la prestación de la *aestimatio rei* viene a sustituir a la prestación misma⁶⁹”.

En definitiva, el cumplimiento por equivalencia viene a reemplazar una prestación no dineraria y que devino imposible por una suma de dinero, que se considera la común media de toda prestación de naturaleza patrimonial⁷⁰. Por el contrario, las obligaciones que originalmente son de naturaleza dineraria, como es precisamente la de pagar la renta de arrendamiento, siempre van a poder cumplirse en especie, sin que corresponda acudir al pago por equivalencia⁷¹.

Entonces, podríamos pensar que la situación es más simple, y la obligación de pago de renta es lisa y llanamente cumplimiento. En tal caso, con mayor razón el arrendatario debería pagar la totalidad de la renta de arrendamiento, sin que se le concediera ninguna limitación al respecto, por impedirlo el principio de la fuerza obligatoria del contrato y la integridad del pago. Sin embargo, tampoco podemos concluir que estamos ante la acción de cumplimiento. La razón también es simple: el artículo 1945 del CC parte del supuesto que el contrato está terminado o resuelto, y no puede exigirse el cumplimiento de un contrato ya terminado⁷².

Las explicaciones anteriores nos permiten descartar que estemos ante un caso de cum-

⁶⁹ LLAMAS (1999), pp. 246 y 247.

⁷⁰ PUIG, en sus comentarios a la obra de FULLER, LON y PERDUE, WILLIAM, *Indemnización de los daños contractuales y protección de confianza*, trad. y comentarios Puig Brutau, José, Bosch, Barcelona, 1957, pp. 151 y 152, señala: “Si alguien se ha obligado a entregar un objeto determinado, la entrega de este objeto constituye la prestación que resulta debida en virtud de la perfección del contrato ...Pero además, se tratará igualmente de la satisfacción del mismo interés del acreedor en la prestación debida, tanto se produce en dicha forma específica como si se realiza en base a poner a su disposición una cantidad que represente el equivalente pecuniario de su interés en la prestación concretamente debida”.

⁷¹ Como bien acota LLAMAS (1999), p. 250: “Lo que sucede es que, en puridad, no cabe hablar de cumplimiento por equivalente en las obligaciones pecuniarias: dicho remedio lo hemos venido reservando a los supuestos de imposibilidad-inidoneidad de la prestación, y por virtud del principio *genus numquam perit* (nacido de los comentaristas medievales, *genus perire non censetur*) nunca podría darse tales supuestos en las obligaciones pecuniarias”.

⁷² La doctrina indica que en los contratos de tracto sucesivo (v.g. el arrendamiento), la resolución toma el nombre de terminación. Añade que se justifica este cambio de denominación, porque produce efectos un tanto diferentes, desde el momento que como estamos ante obligaciones que se van cumpliendo y renovando periódicamente, la terminación opera sólo para el futuro, es decir, el contrato se extingue y deja de producir efectos para el futuro, pero no se altera los efectos ya generados, los que quedan firmes. En otras palabras, en esta clase de contratos la resolución opera pero sin efecto retroactivo. Por todos, PEÑAILILLO ARÉVALO, DANIEL, *Obligaciones*, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2003, pp. 403, 404 y 345 y ss. y ABELIUK MANASEVICH, RENÉ, *Las obligaciones*, Tomo I, 4ª ed., Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2001, p. 467.

plimiento in natura o por equivalencia y, a la vez, adherir a la respuesta ya dada por la doctrina y jurisprudencia, esto es, que la obligación de pago de rentas impuesta al arrendatario culpable de la terminación del contrato tiene una naturaleza resarcitoria. Luego, surge la interrogante: ¿qué quiso significar la norma separando los términos indemnización de perjuicios y obligación de pago? Creemos que su intención fue simplemente explicitar que esta última es la primera y principal –pero no la única– partida indemnizatoria, atendido el supuesto específico de resolución contractual que regula.

4.2. Criterios para reducir o limitar la obligación de pago de renta

Establecida la naturaleza indemnizatoria de la obligación de pago de rentas, corresponde vincularlas con las reglas y criterios propios del daño contractual patrimonial, y que la doctrina nacional y comparada van configurando a partir de las disposiciones contenidas en sus respectivos ordenamientos jurídicos⁷³. En especial interesa el análisis de los criterios de extensión del daño contractual y su aplicación en la obligación de pago de renta del artículo 1945 del CC.

En este sentido, partamos en primer lugar por indicar que de la simple lectura de la norma se aprecia que esta obligación de pago de renta tendría por finalidad satisfacer el llamado interés contractual positivo o interés de cumplimiento (*expectation interest*) y no el interés negativo o de confianza⁷⁴. En efecto, se busca colocar al acreedor en una situación tan favorable como la que tendría si su deudor hubiese cumplido efectivamente la obligación, y no pretende únicamente dejarlo en una situación idéntica a la que tendría de no haber confiado en el cumplimiento del contrato, que es la finalidad propia del interés negativo o de confianza⁷⁵. De igual forma, parece también claro que la valoración del perjuicio se hace según el *interest conventum* y no según el *interest comune*, o *singulare*, desde el momento que la indemnización se fija en base al precio pactado o acordado (rentas de arrendamiento convenido)⁷⁶.

Considerando la última idea indicada, es interesante hacer notar que los requisitos de la especie y monto de los perjuicios, exigidos en general para toda indemnización por el artículo 173 del código de procedimiento civil, vienen aquí ya determinados o precisados por el artículo 1945 del CC, y antiguos pronunciamientos judiciales lo reconocen en forma expresa⁷⁷. En consecuencia, aquí

⁷³ En este sentido, ver FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, “El daño contractual patrimonial. Esbozo de su concepto y valoración en la legislación y doctrina latinoamericana”, en *Estudios en homenaje a los cuarenta años de la Facultad de Derecho de la UCSC*, Edit. Thomson Reuters, Santiago, 2017, pp. 83-117.

⁷⁴ La distinción entre interés contractual positivo y negativo arranca de las explicaciones de IHERING, R., *De la culpa in contrahendo ou des dommages-interets dans les conventions nulles ou restées imparfaites*. en *Oeuvres Choisies*, trad. O. de Meulenaere, t. II, Librairie A Maresco, Paris, 1893. Años después, en el Derecho anglosajón, aparece el interesante estudio de FULLER y PERDUE en su artículo “The Reliance interest in contract damages” (1936-1937) publicado en *The Yale Law Journal*, que en lo esencial retoma esta clasificación aunque bajo otras denominaciones (*expectation interest vs. reliance interest*, agregando además el interés de restitución). Lo importante de esta calificación para la tutela indemnizatoria del artículo 1945 CC reside en la discusión doctrinaria presente en países como España y Argentina, y en menor medida en Chile, acerca de si en la resolución contractual en general debe indemnizarse al acreedor en base al interés contractual positivo o negativo, destacando en este sentido en aporte de CONTARDO GONZÁLEZ, JUAN IGNACIO, “Los criterios de interés contractual positivo y negativo en la indemnización de perjuicios derivada de resolución contractual”, *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, Año 18 - n 1 (2011), pp. 85-118, firme partidario de la indemnización en base al interés contractual positivo. Claramente esta disposición es un argumento en pro de fijar el resarcimiento en base al interés positivo de cumplimiento. Para más antecedentes, JHERING (1893), pp. 16 y 17 y FULLER Y PERDUE (1957), pp. 10 y ss.

⁷⁵ Sin embargo, podría pensarse que estamos ante un caso de aquellos en que calcular la indemnización según el interés positivo o negativo resulta en los hechos casi idéntico. Ver FULLER Y PERDUE (1957), p 36 y FUENTES, *El daño*, cit., (2017), p. 100. Nota 51 y CONTARDO (2011), pp. 85-118.

⁷⁶ Esta clasificación viene de los textos del DIGESTO, que distingue entre *interest comune*, determinado por el precio usual o común de las cosas; el *interest conventum*, que alude al precio pactado o convenido, y que usualmente coincide con el *comune*, y el *interest singulare*, que hace referencia al menoscabo que se produce en el patrimonio concreto del lesionado, atendida sus personales circunstancias. Como se dijo, la indemnización se fijó de acuerdo a la renta estipulada en el contrato (*interest conventum*), sin importar si esta es mayor o menor que la normal o usual para este tipo de inmuebles (*interest comune*), y en cuanto al *interest singulare*, su eventual resarcimiento los dejó a salvo en la cláusula general que obliga indemnizar los demás perjuicios. Ver LLAMAS (1999), pp. 190 y 191.

⁷⁷ En este sentido, ver *Fisco con Mirriza* (1928), cuyo Considerando Octavo del voto especial, señala textualmente: “*Que por último, la circunstancia de no haber rendido el fisco ninguna prueba para acreditar los perjuicios sobre que versaba su demanda, no es un antecedente para colegir que no se han entablado en estos autos la acción que concede el artículo 1945 del Código civil, toda vez que, dado los términos*

la especie de los perjuicios serían las rentas de arrendamiento y su monto sería la suma mensual que se convino en el contrato, multiplicado por el tiempo que hubiere faltado para la terminación normal del contrato.

Ahora bien, lo que no hace nuestra norma es explicitar los criterios que permiten limitar la extensión de la indemnización, lo que da origen a los problemas que motivan el presente estudio. Parafraseando a BARCELLONA, podemos decir que define positivamente el daño a indemnizar (las rentas de arrendamiento a que tendría derecho el arrendador durante toda la vigencia del contrato), pero no indica la regla de cierre de carácter negativa, que permita excluir el resarcimiento de ciertos perjuicios en principio incluidos en la norma⁷⁸. Esto marca una clara diferencia entre nuestro artículo 1945 del CC y los artículos 1760 del *Code* y 1480 del Proyecto de 1851, que sí contemplan una regla de cierre o límite, que permite acotar la indemnización únicamente a las rentas de arrendamiento por el tiempo necesario para volver a arrendar el inmueble⁷⁹.

Ante esta falencia, una alternativa sería seguir la doctrina ya expuesta en algunos de los fallos de nuestros tribunales, y entender que esta indemnización tiene como límite o regla de cierre el enriquecimiento injusto o sin causa⁸⁰. Ello tendría lugar en situaciones tales como aquellas en que el arrendador se haga cargo del local y lo siga explotando por su cuenta⁸¹, o lo consiga arrendar nuevamente antes de la fecha que el contrato hubiere cesado, de no haber terminado en forma anticipada por hecho imputable al arrendatario⁸². Según vimos, está también fue la respuesta de un sector de la Jurisprudencia española para salvar el problema que en su momento representó para ellos el artículo 56 de la LAU de 1964.

No obstante ser una solución tentadora para dar justicia al caso concreto, no podemos adherir a tal planteamiento. La razón fundamental es que desde una perspectiva jurídica no existe una situación de enriquecimiento injusto o sin causa, pues el cobro de rentas es una prestación que el artículo 1945 del CC expresamente establece y ampara. Luego, no puede afirmarse que su percepción carece de justificación, si es la propia ley la que hace procedente para el arrendador esta atribución patrimonial⁸³. Además, muchas veces ni siquiera existirá tal enriquecimiento. Ejemplo de lo anterior son los casos –no tan infrecuentes–, en que el arrendador simplemente no utiliza el bien ni busca un nuevo arrendatario. En definitiva, fuera de los reparos teóricos vistos, de aplicar de todas formas este criterio como regla de cierre, él sería útil únicamente a los casos en que efectivamente el bien se vuelve arrendar o se utiliza productivamente por el arrendador, y no cuando el arrendador permanece en la inercia.

De lo anterior podemos concluir que para limitar la indemnización que se impone al arrendatario por el artículo 1945 del CC debe seguirse la solución más simple, y a la vez más adecuada desde un punto de vista jurídico, y ésta no es otra que aplicar los criterios generales de extensión del daño contractual, establecidos en el artículo 1558 del CC.

Para tal efecto, y a modo de recapitulación, se debe tener presente que 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

en que está concedida esta disposición, es la ley misma la que fija la especie de los perjuicios que deben ser indemnizados y la que da bases para su regulación, sin que, por lo tanto, le sea menester al arrendado rendir prueba alguna al respecto” (Lo subrayado es nuestro).

⁷⁸ BARCELLONA, MARIO, *Inattuazioni dello scambio e sviluppo capitalistico*, Dott. A Giuffrè, Milano, 1980, p. 137.

⁷⁹ Y sin perjuicio de la interpretación doctrinaria y jurisprudencial que se dio en Francia, y que permitió la ampliación de tal regla de cierre.

⁸⁰ *Pepe con Sociedad Diez Compañía Limitada* (2004).

⁸¹ *Steck con Ferrer* (1936).

⁸² *Pepe con Sociedad Diez Compañía Limitada* (2004).

⁸³ Por todos, PEÑAILILLO (2003), pp. 110 y 111. Ver también, la argumentación que da LÓPEZ SANTA MARÍA, JORGE, *Los Contratos. Parte General*, t. I, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2003, pp. 310 a 312, para rechazar el enriquecimiento sin causa como fundamento de la revisión judicial de los contratos. Las razones dadas por este autor, bien pueden extrapolarse al problema de la limitación judicial de la indemnización.

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; idea que en Francia se ha puesto de manifiesto, al relacionar los artículos 1760 y 1184 (esta última en su redacción original) del *Code*⁸⁴, equivalentes a los artículos 1945 y 1489 de nuestro CC. 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.

4.3. Aplicación del artículo 1558 inciso primero del CC a la obligación de pago de renta del artículo 1945 del CC

Corresponde analizar el alcance práctico u operatividad que dichos criterios de extensión del daño tienen o pueden tener en la indemnización del artículo 1945 del CC, y específicamente en la obligación de pago de renta que se impone al arrendatario.

En cuanto a la previsibilidad del perjuicio, es un hecho innegable que su noción ha evolucionado. En una apretada síntesis, podemos decir que en un primer momento, se planteó casi como una suerte de adivinación, donde el tribunal tenía la difícil y ambigua tarea de establecer los perjuicios que el deudor suponía o podía anticipar como consecuencia de su incumplimiento. Muy pronto, sin embargo, se busca la objetivación del criterio, tanto en lo referente al sujeto que debe realizar el juicio de previsibilidad, donde se acude a un modelo abstracto (el buen padre de familia) en reemplazo del contratante concreto⁸⁵, como al acto de previsión en sí mismo. Así, se dice que la mayor o menor previsibilidad dependerá del conocimiento por parte del deudor de los intereses que el acreedor tenía en el contrato, y este conocimiento debe obtenerse a partir del mismo contrato, sus estipulaciones y toda la información que rodea su conclusión⁸⁶. Dicho en forma más breve: *la previsibilidad se determina por referencia al Contrato*⁸⁷. Sin embargo, esta noción sigue anclada en la idea que la previsibilidad busca determinar los daños que un deudor, concreto o abstracto, puede anticipar como consecuencia del incumplimiento.

Para una tercera concepción, la previsibilidad tiene una finalidad diferente a la tradicionalmente asignada: determinar el conocimiento del deudor sobre el destino económico que el acreedor daría a la prestación incumplida, y este conocimiento debe obtenerse a partir de la interpretación del contrato, lo que a su vez permite determinar la distribución de los riesgos ante el incumplimiento. En otras palabras, aquí no interesa saber si el deudor, concreto o abstracto, pudo anticipar los daños derivados del incumplimiento; lo que interesa es establecer si del contrato (para lo cual se requiere

⁸⁴ Hoy, el artículo 1760 debería relacionarse con los actuales artículos 1224 a 1230, 1217 párrafo final del mismo código y 1231 a 1231-4, todos del CCFr.

⁸⁵ Esta objetivación está presente en la enseñanzas de los Mazeaud, a partir de la interpretación gramatical de la expresión “se” utilizada en el artículo 1150 del *Code*, que haría referencia no al deudor mismo, sino al tipo abstracto del “buen padre de familia”. Ver MAZEAUD, HENRI, MAZEAUD, LEÓN Y TUNC, ANDRÉ, *Tratado teórico práctico de la responsabilidad civil delictual y contractual*, Tomo III, v. 1 traducción de la quinta edición por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1976, p. 575. Eso sí que las primeras referencias al método in abstracto se encuentran en los primeros tratadistas posteriores al *Code*, como son TOULLIER y DEMOGUE. Para más antecedentes y una visión crítica de la objetivación del sujeto que realiza el juicio de previsibilidad (*reasonable man* o buen padre de familia), ver DOMÍNGUEZ HIDALGO, CARMEN, *El daño moral*, vol. II, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2000, pp. 542 a 547.

⁸⁶ Aquí, los aportes de SOLEAU, ISABELLE, *La prévisibilité du dommage contractuel (défense et illustration de l'article 1150 du Code civil)*, Thèse pour le Doctorat d'Etat, Université de Droit d'Economie et Sciences Sociales de Paris, Paris II, 1979, pp. 14 y ss., con sus índices de previsibilidad, fueron fundamentales en este proceso de objetivación.

⁸⁷ O como expresan MALAURIE, PHILIPPE y AYNES, LAURENT, *Cours de droit civil. Les Obligations*, Cujas, 6ª ed., t. IV, Paris 1995, p.481, la previsibilidad permite determinar la extensión del daño reparable por referencia al Contrato. Véase también, CORRAL TALCIANI, HERNÁN, *Contratos y daños por incumplimiento*, Edit. AbeledoPerrot, Legal Publishing, Santiago, 2010, pp. 187 y 188; VIDAL OLIVARES, ÁLVARO, “La previsibilidad de las pérdidas en la compraventa internacional de mercaderías”, en *Estudios de Derecho privado. Libro homenaje al profesor Gonzalo Figueroa Yáñez*, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2008, pp. 344 a 348, aunque referido a la regla de la previsibilidad del artículo 74 de la Convención de Viena; BARRIENTOS ZAMORANO, MARCELO, “Los daños extrapatrimoniales que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato”, en *Revista Chilena de Derecho*, v. 34, n. 1, enero-abril (2007) p. 20, y BARRÍA PAREDES, MANUEL, “La previsibilidad en material de daños”, en *Revista de Derecho*, Universidad de Concepción, n. 223-224 (2008), pp. 153, 164 y 165.

su interpretación, fijación e integración), era posible conocer, expresa o tácitamente, el destino o proyecto económico que la prestación incumplida tenía para el acreedor. De ser así, se entiende que el deudor asumió el riesgo por los perjuicios que su incumplimiento causaría al acreedor por no poder concretar su proyecto económico, y deberá indemnizarlos, con independencia que haya o no previsto los daños concretos que se ocasionarían al acreedor.

En suma, para esta tercera posición doctrinaria, *la previsibilidad del daño es un problema de interpretación e integración del contrato, que persigue determinar el conocimiento del deudor sobre el destino de la prestación incumplida y, de esta forma, la asunción de su parte del riesgo que significa su incumplimiento*⁸⁸.

Sin embargo, sea que consideremos que la previsibilidad se refiere a los perjuicios que un contratante concreto pueda anticipar como consecuencia de su incumplimiento, o que se refiere a lo que un sujeto abstracto puede deducir de los antecedentes del contrato, o en fin, que se trata de precisar según el contrato el destino y asunción del riesgo de la prestación incumplida, lo cierto es que respecto de la obligación de pago de renta establecido en el artículo 1945 del CC siempre estaremos ante un daño previsto. En consecuencia, el arrendatario incumplidor en ningún caso podrá alegar que se trata de un perjuicio imprevisible, y por lo mismo este criterio no sirve para limitar o excluir su indemnización.

Decimos que se trata de un daño que siempre será considerado previsto, porque el pago de renta en el contrato de arrendamiento dice relación con la cosa misma objeto de la obligación. Ya POTHIER aludía a esta clase de perjuicios con la expresión *propter ipsam rem*, y señalaba que lo común era que fueran los únicos previstos ante un incumplimiento y de los cuales se reputaba responsable al deudor⁸⁹. En otras palabras, existen perjuicios que siempre son considerados previstos, y son los sufridos en relación a la cosa que era objeto de la obligación, como es precisamente la falta de pago de renta en el incumplimiento de un contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto, consideramos que queda desechada la previsibilidad como criterio para limitar o excluir la indemnización de pago de renta establecida en el artículo 1945 del CC, y corresponde que analicemos la utilidad que para estos efectos pueda tener el otro criterio limitativo, esto es, la exigencia del daño directo.

Es discutido en la doctrina y jurisprudencia el real significado de la expresión “*consecuencia inmediata y directa del incumplimiento*” utilizadas por los códigos civiles que siguieron en la letra, o al menos en el espíritu, a la sistemática impuesta por el *Code civil*. Sin embargo, parece existir acuerdo en que dicha expresión no puede ser entendida en su tenor literal, y debe dársele un significado técnico jurídico⁹⁰. Para ello, lo conveniente es acudir a otros elementos de hermenéutica legal diferentes al gramatical, en especial el histórico. De esta investigación, surge que la expresión en análisis contiene en realidad dos criterios delimitadores diferentes: el deber de evitar o mitigar el perjuicio y la exigencia de la regularidad causal.

Ha sido mérito principalmente de la doctrina italiana señalar que la fórmula “consecuencia

⁸⁸ Ver, ZIMMERMANN, REINHARD, “La limitación de responsabilidad por daños en el Derecho contractual europeo”, en *Defectos en el cumplimiento de la prestación: Derecho romano y Derecho privado europeo*, en Amelia Castresana (coordinadora), Universidad de Salamanca, Ratio Legis, Salamanca, s.f. [pero 2014?] p. 214; MORALES (2010), pp. 70 y 164 a 166; FUENTES (2009), cit., pp. 340 y ss., y VIDAL OLIVARES, ÁLVARO, “El incumplimiento y los remedios del acreedor en la propuesta de modernización del derecho de las obligaciones y contratos español”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 16, julio (2011) pp. 259 y 260.

⁸⁹ Ver, POTHIER, R. J., *Traité des obligations*, Banchs, Barcelona, 1974, n 161 y 162, pp. 181-184.

⁹⁰ DE CUPIS, ADRIANO, *El daño. Teoría general de la responsabilidad civil*, traducción de la 2ª ed. italiana y estudio preliminar por A Martínez Carrión, Bosch, Barcelona, 1975, pp. 260 y ss.; FORCHIELLI, PAOLO, *Il rapporto di causalità nell'illecito civile*, Cedam, Padova, 1960, pp. 33 y ss.; PINORI, ALESSANDRA, *Il danno contrattuale*, t. I, Cedam, Padova, 1998, p. 178, BIANCA, C. MASSIMO, “Dell' inadempimento delle obbligazioni” (a cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca), *Commentario del Codice Civile*, Zanichelli Editore Bologna/Soc. Ed. del Foro Italiano Roma, L. IV, Arts. 1218-1229, 2ª ed., Bolonia, 1979, p. 250, TRIMARCHI, PIETRO, *Causalità e danno*, Dott. A Giuffrè, Milan, 1967, pp. 20 y ss.

inmediata y directa” manifiesta la exigencia de una *regularidad causal* entre el incumplimiento y el daño, excluyendo por tanto del resarcimiento todo perjuicio irregular o anormal. Destaca la teorización de DE CUPIS, quien expresa que el término “*conseguenza immediata e diretta*” del artículo 1223 del *Codice civile* no debe ser interpretado literalmente. Luego, no es llegar y considerar excluidos los daños mediatos e indirectos, pues la norma debe entenderse según la *mens legis* y ésta, en atención a los precedentes históricos y los principios de razón, debe venir conformada por el criterio de la regularidad causal. Estas ideas son aceptadas también por un sector de la doctrina española⁹¹, y la jurisprudencia de ambos países han acogido tales planteamientos en algunas de sus decisiones⁹². En resumen, si bien por la letra de la ley deberían excluirse de la indemnización todos los perjuicios que sean mediatos e indirectos, según su espíritu la exclusión se limita únicamente a los que sean irregulares⁹³.

En cuanto a Chile, la tendencia tradicional fue despojar a la expresión “*conseguenza immediata o diretta*” utilizada en el artículo 1558 del CC de su real significado técnico jurídico. Se prescindió del hecho que ella encierra criterios propiamente jurídicos, como son la exclusión de los daños anormales y el deber de mitigación. Por lo mismo, en general fue anulada en su función de seleccionar, entre los distintos perjuicios materialmente causados, aquellos que deben ser indemnizados de los que no deben serlo. En definitiva, se terminó identificando dicha expresión con el requisito del nexo causal, entendido en su sentido meramente fáctico, y para cuya determinación una de las opciones ha sido acudir a la teoría de la equivalencia de las condiciones⁹⁴.

En todo caso, el llamado criterio de la regularidad no es apto para limitar la extensión de la indemnización de pago de renta establecida el artículo 1945 del CC., pues no es un daño excepcional o anormal en su conexión con el incumplimiento. En realidad, es difícil concebir otro perjuicio, que pueda ser considerado una consecuencia tan regular y propia del término anticipado del contrato de arrendatario.

En consecuencia, desechada la previsibilidad y la regularidad causal como mecanismos idóneos para limitar la indemnización que se impone al arrendatario, queda por analizar el último criterio de extensión del daño, esto es, el llamado deber de evitar o mitigar el perjuicio.

⁹¹ En España, tradicionalmente, el estudio de esta norma ha sido descuidado. Sin embargo, la doctrina más atenta, indica que dicha expresión, además del deber de evitar el perjuicio, acoge otra regla o principio que permite excluir del resarcimiento a todos aquellos daños que si bien fueron causados por el incumplimiento, son ciertamente anormales o irregulares en su producción. En este sentido, ver LEÓN GONZÁLEZ, JOSÉ MARÍA, “Acotaciones históricas al artículo 1.107 del Código Civil”, en *Estudios Jurídicos In Memoriam del Profesor Alfredo Calonge*, Asociación Iberoamericana de Derecho Romano, Impresora Gráfica Varona, Vol. II, Salamanca, 2002, p. 594 y *Gravedad de la culpa y extensión del resarcimiento (Notas para una interpretación de los artículos 1.103 y 1.107 del Código Civil)*, s.e., s.f. [pero 1989?] pp. 53 y 54. Ver también MONTÉS PENADES, VICENTE, “Sobre la responsabilidad del deudor de buena fe en el artículo 1.107 CC”, en Fundación profesor Manuel Broseta, *Estudios de Derecho Mercantil en Homenaje al Profesor Manuel Broseta Pont*, t. II, Tirant, Valencia, 1995, p. 2447. Los partidarios de la imputación objetiva también niegan el resarcimiento a los daños anormales; pero lo hacen recurriendo a la doctrina de la adecuación. Por todos, PANTALEÓN PRIETO, FERNANDO, “Causalidad e imputación objetiva: criterios de imputación”, en Asociación de profesores de Derecho civil, *Centenario del Código Civil (1889-1989)*, t. II, Edit. Centro de estudios Ramón Aceres, 1990, Madrid, pp. 1590 y 1591, e YZQUIERDO TOLSADA, MARIANO, *Sistema de responsabilidad contractual y extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2001, p. 196.

⁹² En Italia pueden mencionarse los fallos de casación de fecha 1 de diciembre de 1983, 15 de marzo de 1974 y 20 de octubre de 1969, recogidos en PINORI (1998), pp. 183 y ss. En cuanto a España, tenemos las sentencias del STS 490/2005, de 27 de junio de 2005 y 1156/2002, de 5 de diciembre de 2002.

⁹³ DE CUPIS (1975), pp. 260 a 266; REALMONTE, FRANCESCO, *Il problema del rapporto di causalità nel risarcimento del danno*, Dott. A Giuffrè, Milán, 1984, pp. 204 y ss; PINORI (1998), p. 181; BIANCA (1979), pp. 251 y 252 y nota 9, y VISINTINI, GIOVANNA, “Il criterio legislativo delle conseguenze dirette ed immediate”, en *Risarcimento del danno contrattuale ed extracontrattuale*, a cura di Giovanna Visintini, Dott. A Giuffrè, Milán, 1984, p. 12. En opinión de ZIMMERMANN, (2014?), pp. 208 y 209, los tribunales franceses han dejado de dar relevancia al impreciso criterio del daño directo, y los tribunales alemanes e italianos, así como su doctrina acuden a la doctrina de la causalidad adecuada para limitar la responsabilidad del deudor excluyendo los daños que no son consecuencia normal o natural del incumplimiento. Sin embargo, precisa que la teoría de la causalidad adecuada carece en realidad de un criterio material para decidir un caso de un modo u otro, por lo que a menudo es utilizado como exclusiva para legitimar un resultado considerado justo o razonable. Por nuestra parte, creemos que estamos ante un criterio más acotado: se excluirían únicamente aquellos daños que no se habrían producido de no haber intervenido junto al incumplimiento la deficiente situación económica del acreedor. En definitiva, se trataría de un criterio similar a la *Impecuniosity* del *common law*. Ver ARAYA JASMA, Fernando, *La relación de causalidad en la responsabilidad civil*, memoria de prueba, Concepción, 2000, p. 22, FUENTES (2009), p. 260 a 275.

⁹⁴ Sin embargo, esto no significa que en el Derecho chileno se indemnicen los perjuicios anormales, pues cuando los tribunales quieren excluir su resarcimiento abandonan la teoría de la equivalencia y la reemplazan por la de la causalidad adecuada, o simplemente acuden al argumento de la falta de relación causal o de la ausencia de prueba sobre la certeza del daño.

4.4. *el deber de evitar o mitigar el daño como criterio limitativo a la obligación de pago de renta*

La generalidad de la doctrina extranjera y también la nacional dan cada día una mayor relevancia a este criterio, que se considera aplicable tanto a la responsabilidad contractual como extracontractual⁹⁵. Sin embargo, existen diferencias a la hora de determinar su fundamento. En términos generales, podemos decir que un importante sector de la doctrina estima que se trata de un deber autónomo e independiente, fundado en la buena fe contractual y en el principio de la corrección⁹⁶. Para otros –idea con la cual concordamos–, es un criterio jurídico de extensión del perjuicio recogido en la exigencia de que el daño resarcible debe ser directo o necesario, según lo imponen la generalidad de los Códigos civiles seguidores del sistema francés (v. gr. Artículo 1558 del CC chileno). El fundamento para sostener esta idea lo encontramos en la formación histórica de la norma⁹⁷. Tiene, por tanto, a nuestro entender, una precisa e inmediata consagración y fundamento legal, sin perjuicio, por supuesto, de considerar a la buena fe su fundamento último⁹⁸.

En todo caso, más allá de la discusión sobre su fundamento legal, lo cierto es que, en general, existe coincidencia en la doctrina, en cuanto a su procedencia, contenido, características y efectos⁹⁹. Así, este deber se explica coloquialmente y en pocas palabras diciendo que la víctima no debe quedarse sentada sin hacer nada para minimizar las pérdidas que fluyen de un mal. Muy por el contrario, 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 producido¹⁰⁰.

Respecto a su naturaleza, se acepta en general que es más bien el propio de una carga (*one-re*) y no el de una obligación. Muy relacionado con lo anterior, es el problema del grado o nivel de diligencia exigible al acreedor o víctima del perjuicio en su cumplimiento, existiendo en el Derecho comparado soluciones parecidas pero no idénticas¹⁰¹. En Chile, estimamos que el acreedor debe

⁹⁵ Al ya clásico artículo de CRISCUOLI, GIOVANNI, “Il dovere di mitigare il danno súbito”, en *Rivista Di Diritto Civile*, N° 6 (1972) pp. 553-606, se han ido sumando una serie de estudios realizados por los autores del civil Law, y en específico por los pertenecientes al subsistema romano-francés. Entre ellos, merece un lugar muy destacado la tesis doctoral de SAN MARTÍN NEIRA, LILIAN, *El deber del acreedor de evitar o mitigar el daño*, tesis doctoral, Universidad de Roma Tor Vergata, Roma, 2010, que además sirvió de base para una monografía titulada *La carga del perjudicado de evitar o mitigar el daño. Estudio histórico comparado*, publicada en Colombia el año 2012, y en forma más reciente la monografía de JARAMILLO J., CARLOS IGNACIO, *Los deberes de evitar y mitigar el daño*, Temis, Bogotá, 2013.

⁹⁶ Es el caso de autores como CRISCUOLI (1972), pp. 571 a 573; idea que también ha tenido aceptación por parte de la Jurisprudencia, como lo pone de manifiesto PINORI (1998), pp. 369 y ss. En España, autores como SANTOS BRIZ, JAIME, *La responsabilidad civil. Derecho sustantivo y derecho procesal*, Montecorvo, Madrid, 1993, p. 105 y DIEZ-PICAZO, LUIS, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, v. 2, 5ª ed., Civitas, Madrid, 1996, p. 689.

⁹⁷ En España de LEÓN (s.f. [pero 1989?]), p. 50, y (2002), p. 591, ha puesto de manifiesto que con la expresión *consecuencia necesaria* se excluye la indemnización de los daños evitables. SOLER PRESAS, ANA, *La valoración del daño en el contrato de compraventa*, Aranzadi, Pamplona, 1998, p. 63, también reconoce que fue POTHIER el que más contribuyó a la difusión del criterio, al utilizarla como fundamento de la regla de delimitación del resarcimiento en el número 167 de su *Traité* (donde utiliza las expresiones *suite nécessaire* e *indirecte*); pero la expuso de una forma que dio lugar a la confusión con otra figura afín, aunque radicalmente distinta en su concepto, como es la concurrencia en la producción del daño. Ver también FUENTES (2009), pp. 231 a 236.

⁹⁸ En Chile, la doctrina se encuentra dividida. Para autores como CORRAL TALCIANI, HERNÁN, *Lecciones de responsabilidad civil extracontractual*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2003, p. 340, su fundamento es la buena fe. Otros, aluden a la causalidad, y específicamente en la causalidad jurídica, pues consideran que su fundamento se encuentra en la exigencia de ser el daño consecuencia directa del incumplimiento. Es el caso de FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, “El deber de evitar o mitigar el daño”, *Revista de Derecho, Universidad de Concepción*, n. 217-218, (2005), pp. 239 a 243, SAN MARTÍN (2010), pp. 389 y 390, con especial referencias a los CC como el argentino y español, que utilizan la expresión consecuencia necesaria en lugar de directa, y PIZARRO (2013), p. 77. DOMÍNGUEZ (2005), pp. 85 a 92 acude a razones lógicas, económicas y morales, y dentro de esta última a los deberes de lealtad derivados del principio de la ejecución del contrato de buena fe; pero sin olvidar la causalidad y específicamente la culpa de la víctima, como el fundamento técnico y general de la obligación de minimizar el daño sufrido. Finalmente, autores como VIDAL OLIVARES, ÁLVARO: “La carga de mitigar las pérdidas del acreedor y su incidencia en el sistema de remedios por incumplimiento”, en GUZMÁN, Alejandro (Editor científico), *Estudios de Derecho civil III*, LegalPublishing, Santiago, 2008, pp. 450 y 451; HERMOSILLA ESTAY, PAOLA y REYES ESPEJO, RAMÓN, *El deber de mitigar el daño en la responsabilidad contractual chilena*, memoria de prueba, Santiago, 2013, pp. 136 a 138 lo fundamentan tanto en la buena fe objetiva como en la causalidad y, específicamente, en la exigencia de ser el daño consecuencia inmediata o directa del incumplimiento, conforme lo exige el artículo 1558 del CC. Una descripción general de los distintos fundamentos en JARAMILLO (2013), pp. 159 a 177.

⁹⁹ Pese a los claros antecedentes en las obras de los autores que precedieron a la codificación en Francia, DOMAT, Jean, *Les Loix Civiles dans leurs Ordre Naturel; Le Droit Public et Legum Delectus*, Nouvelle édition, t. I, Paris, 1777, y muy especialmente POTHIER (1974), el mayor desarrollo de esta regla limitativa no se ha en los sistemas latinos, sino en el *common law*, donde se le conoce bajo los nombres de *duty of mitigation*, o *mitigation of damages rule* o *avoidable consequences rule*, y tiene su formulación clásica en el caso *British Westinghouse Electric v. Underground electric Railways co of London ltd* (1912).

¹⁰⁰ BURROWS, ANDREW, *Remedies for torts and breach of contract*, Butterworths, 2ª ed., London, 1994, p. 69.

¹⁰¹ En el ordenamiento anglosajón el dañado debe adecuar su conducta destinada a mitigar el perjuicio al estándar objetivo de la razona-

adoptar aquellas medidas mitigadoras útiles y razonables, exigibles según el modelo de diligencia del buen padre de familia. Eso sí que con la debida flexibilidad del caso, porque no debemos olvidar que estamos ante una carga que se impone a la víctima del incumplimiento¹⁰², incluso a favor del incumplidor doloso.

En cuanto a su contenido, este deber impone al acreedor tanto evitar un perjuicio que aún no se ha producido, como mitigar o reducir los que ya se han verificado¹⁰³, y las actividades que la víctima del perjuicio deberá desplegar, dependerán del caso concreto. Sin perjuicio de lo anterior, la doctrina y la jurisprudencia han ido configurando determinadas actuaciones idóneas para dar cumplimiento a esta carga mitigadora, como son, las medidas conservativas, de reparación, aceptación de una prestación inexacta o incompleta y las llamadas medidas de sustitución o reemplazo. Estas últimas son especialmente aplicables en la responsabilidad contractual, y para su cumplimiento la doctrina moderna ha ido imponiendo el concepto de *negocios de cobertura*, que se define como el contrato que sustituye el incumplido y que es celebrado con la finalidad de satisfacer el interés de cumplimiento del acreedor¹⁰⁴.

Los efectos que se siguen de imponer al acreedor el deber de evitar o mitigar el daño son, básicamente, dos. En primer lugar, limita el resarcimiento a los perjuicios que el acreedor no pudo o no hubiese podido impedir actuando según el modelo de un buen padre de familia. En otras palabras, excluye de la indemnización los daños que pudieron haberse evitado con mediana diligencia. En segundo lugar, y como contrapartida de la limitación anterior, se incluye dentro de la indemnización el costo de todas las medidas mitigadoras razonablemente adoptadas por el acreedor. Evidentemente, se resarce el costo de las gestiones o actuaciones que efectivamente lograron evitar o mitigar los perjuicios; pero también las que hayan resultado en definitiva infructuosas, pero que al momento de adoptarse aparecían como útiles o razonables, aunque después, debido a circunstancias sobrevenidas, se aprecie que en realidad eran superfluas¹⁰⁵.

Efectuada esta somera descripción del deber de mitigación, corresponde que nos aboquemos a su operatividad en el contrato de arrendamiento. Para estos efectos, es útil recordar que los autores del Derecho intermedio imponían a los que habían celebrado un contrato de arrendamiento la obligación de mitigar las consecuencias perniciosas que se seguían del incumplimiento del mismo. Demostración de lo anterior, es el ejemplo que nos da DOMAT sobre el mercader que arrienda un local comercial y que ha sido desposeído del mismo por evicción u otra causa. Aquí, el daño a indemnizar sería el mayor costo que para este comerciante significa arrendar un nuevo local, y sólo en el caso que no encuentre ningún otro inmueble para tal efecto, se analiza la indemnización de los perjuicios que se derivan del hecho de no contar con el inmueble, en especial el derivado de la imposibilidad de vender su mercadería¹⁰⁶. De manera muy similar, POTHIER se refiere al arriendo de una casa que resulta evicta, donde también la indemnización se centra en primer lugar en el mayor coste de un nuevo arriendo¹⁰⁷.

De los ejemplos anteriores, queda claro que si el contrato de arrendamiento se incumple

bilidad o *reasonable steps* (“*British Westinghouse Electric v. Underground electric Railways co of London Ltd*”). Igual patrón ha sido adoptado en las convenciones internacionales (Por ejemplo, artículo 77 de la Convención de Viena; artículo 9:505 de los Principios Europeos del Derecho Europeo de Contratos, y artículo 7.4.8. de los Principios de Unidroit). En Italia, por el contrario, el legislador ha optado por el estándar de la ordinaria diligencia (artículo 1227 apartado segundo).

¹⁰² En este sentido, para el Derecho español, SOLER, *La valoración del daño*, cit. (1998), p. 69.

¹⁰³ En ambos casos, por supuesto, deben encontrarse reunidos todos los requisitos de la responsabilidad y, en consecuencia, ser cierto que el perjuicio ocurrió o va a ocurrir. En caso contrario, más que una evitación del perjuicio podríamos estar ante una evitación del incumplimiento.

¹⁰⁴ Para una descripción de estas medidas, ver FUENTES (2009), pp. 238 a 254.

¹⁰⁵ CRISCUOLI (1972), pp. 589 y ss.; y SOLER PRESAS, ANA, “Artículo 77. Comentario”, en Díez-Picazo, Luis (Director y coordinador), *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la convención de Viena*, Civitas, Madrid, 1998, pp. 627 y 628. y *La valoración del daño*, cit. (1998) pp. 68 a 72, y SAN MARTÍN (2010), pp. 362 a 366.

¹⁰⁶ Ver DOMAT (1777), p. 261. Igual razonamiento puede verse en el ejemplo del arriendo de transporte para vendimiar, p. 268 del mismo autor.

¹⁰⁷ POTHIER (1974), pp. 181 a 184.

por culpa del arrendador, y de esto se sigue la imposibilidad del arrendatario de gozar el inmueble arrendado, a este último se le impone la carga de realizar las medidas mitigadoras pertinentes, que aquí consiste en buscar otro bien para arrendar, es decir, celebrar un negocio de cobertura. Concorde con este deber, en principio, este arrendatario únicamente va a tener derecho a reclamar como daño el mayor precio que le significa el nuevo contrato, es decir, el costo de la medida mitigadora que razonablemente debió adoptar. Y sólo en el supuesto que no se pueda exigir al acreedor la realización de tal medida (por ejemplo, no existen otros inmuebles que se puedan arrendar), corresponde analizar el resarcimiento de los perjuicios que sufre el arrendatario como consecuencia del incumplimiento del contrato (en este caso, no poder disponer del inmueble arrendado para vender su mercadería). En pocas palabras, para DOMAT y POTHIER el arrendatario debe desplegar las medidas mitigadoras pertinentes y, si no lo hace pudiendo hacerlo, no podrá demandar los perjuicios derivados de la imposibilidad de utilizar el bien arrendado

Sin embargo, los autores del Derecho intermedio no analizaron mayormente la situación contraria, esto es, que el contrato de arrendamiento termine anticipadamente, pero por un hecho imputable al arrendatario. No obstante ello, conforme a la regla general del deber de mitigación que pesa sobre todo contratante, y de manera similar a lo que sucede con el arrendatario, resulta ineludible concluir que en estos casos también pesa sobre el arrendador la carga de desplegar aquellas medidas mitigadoras sean exigibles según el estándar del buen padre de familia, cuando el contrato de arrendamiento termine en forma anticipada por hecho imputable a su arrendatario.

Aplicando y relacionando todo lo ya expuesto sobre el deber de mitigación, podemos afirmar que el arrendador tendrá derecho a la llamada *indemnité de relocation* en la forma dispuesta en el artículo 1945 del CC, siempre y cuando no le hubiere sido posible celebrar un nuevo contrato de arriendo que reemplace al terminado en forma anticipada; es decir, no hubiere podido celebrar un negocio de cobertura. Por el contrario, si el arrendador no lo vuelve arrendar, pero atendidos las circunstancias del caso concreto, con la diligencia propia de un buen padre de familia, se determina que habría podido hacerlo, la indemnización debe reducirse a las rentas correspondientes al tiempo que un hombre diligente hubiere necesitado para celebrar un nuevo contrato¹⁰⁸.

Si se celebra un nuevo contrato de arrendamiento, la indemnización se limitará al tiempo en que efectivamente el bien estuvo sin poder ser arrendado; pero como contrapartida se deberán adicionar como indemnización los gastos irrogados para lograr su celebración. También debe considerarse la diferencia de rentas entre el contrato incumplido y el nuevo, cuando este último tuviere fijado un precio menor, y hubiese sido necesario arrendarlo en condiciones menos beneficiosas para impedir que continuara sin utilización.

Puede que el arrendador utilice en su propio beneficio el bien que tenía arrendado. En este caso, podrá alegar que se trató de una medida mitigadora, pues no era posible celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en condiciones satisfactorias de precio u otras condiciones que sean igualmente importantes (por ejemplo imposiciones en cuanto al tiempo de arrendamiento o a la forma de goce del bien que tenía estipulado en el anterior contrato y que ahora no sean aceptados por los nuevos interesados en arrendar) y tampoco era aconsejable mantenerlo desocupado. En este caso, y especialmente tratándose de bienes productivos, como oficinas, locales comerciales o maquinaria industrial, podrá alegarse y concederse una indemnización que represente la diferencia entre la utilidad que significaba arrendarlo y la que reporta su uso por el propio arrendador.

Las ideas expuestas están en consonancia con la doctrina y jurisprudencia francesa ya

¹⁰⁸ Estimo que también podrá pedir como indemnización el equivalente a los gastos que habría debido incurrir para volver a arrendarlo y la diferencia por menores rentas que eventualmente debería haber aceptado, de haber realizado la medida mitigadora que le era exigible, pero que en concreto nunca realizó. Ello, pues se produjo una reducción de la indemnización en favor del deudor, en consideración a las medidas que el acreedor no realizó, y el favorecido con esta reducción debe cargar con los gastos que habría implicado llevar a cabo la misma, ya que en caso contrario tendría el beneficio de la reducción pero sin cargar con el costo de llevarla a cabo.

analizada; pero también lo está con la solución propuesta en Italia. Esto último reviste especial importancia, porque *Codice civile* no contiene una norma semejante al artículo 1760 del texto francés. A pesar de ello, en base al deber de mitigar el daño, consagrado en forma expresa en el artículo 1227 inciso segundo del *Codice civile*, se ha llegado a similares conclusiones. En este sentido, PINORI, señala que el perjuicio que se causa al arrendador por el término anticipado del contrato por culpa del arrendatario, consistente en la renta que habría podido seguir percibiendo, debe reducirse si el arrendador no busca nuevos inquilinos, usando la ordinaria diligencia¹⁰⁹.

Si bien en Chile, a diferencia de Italia, no existe una norma general que consagre expresamente el deber de mitigación¹¹⁰, existe consenso en la plena aplicación de este deber en nuestro Derecho, más allá de la diferente fundamentación que se dé. Luego, no se divisa ningún obstáculo para llegar a la misma solución, que, como se dijo, coincide también con la respuesta de la doctrina y jurisprudencia francesa.

Ahora bien, establecido que el criterio adecuado para limitar la indemnización regulada en el artículo 1945 del CC es el deber de mitigación, surge como interrogante la necesidad de que el arrendatario alegue formal y expresamente dicho criterio para lograr la reducción de la indemnización, o pudiera el Juez aplicarlo atendidas las circunstancias del caso sometido a su decisión, aunque no se hubiese alegado. Una primera respuesta sería que no es necesario, pues los criterios limitativos de la indemnización son de orden público y el Tribunal debe aplicarlos con independencia de su alegación por las partes¹¹¹. Sin embargo, como entre nosotros no ha existido sobre este punto un pronunciamiento expreso de la doctrina y jurisprudencia, creemos que lo conveniente es que el demandado lo invoque al momento de contestar la demanda¹¹². Refuerza esta última idea el hecho que para una correcta aplicación del deber de mitigación se requerirá comúnmente la prueba de los antecedentes fácticos en que se sustenta; prueba que, básicamente, será de cargo del demandado. Luego, de no alegarse oportunamente, es dudoso que el Tribunal lo considere al momento de fijar los hechos sobre los cuales debe recaer la prueba¹¹³.

Como palabras finales, nos permitimos recordar que la motivación del presente trabajo es proponer un criterio que permita reducir, en forma equitativa, la obligación de pago de renta impuesta por el artículo 1945 del CC, cuando ella resulta excesiva, dada las situaciones particulares del caso concreto. Pero no se trata sólo de reducir por reducir, sino que la solución que se proponga debe estar en armonía con las características y finalidades propias de la acción indemnizatoria.

¹⁰⁹ En este sentido, ver PINORI (1998), pp. 433 y ss.

¹¹⁰ Manifestación específica de este deber, lo encontramos en materia de seguros, en el actual artículo 524 N° 6 del Código de comercio.

¹¹¹ En este sentido, SAN MARTÍN (2010), p. 414 y JARAMILLO (2013), pp. 205 a 207. En contra VIDAL (2008), p. 451, quien hace recaer en el deudor la carga de alegar y probar la omisión de las medidas mitigadoras.

¹¹² En Chile únicamente hemos encontrado un fallo que trate el problema de la necesidad de alegar la aplicación de los criterios limitativos de la indemnización y referido a la previsibilidad. Si bien en Francia la *Cour de Cassation* ha declarado que la previsibilidad no es norma de orden público y, en consecuencia, debe ser alegada por las partes y ante los jueces de fondo, tanto el Tribunal Supremo en España, como nuestra Corte Suprema parecen tener un criterio diferente, como lo demuestra la sentencia de casación de este último alto Tribunal, dictada en *Rivera y Zalazar Ltda. con Fundación Chile* (2001), de fecha 23 de agosto de 2001. Este fallo resolvió que la previsibilidad es un criterio jurídico —o en palabras del tribunal una razón de derecho que sirve de sustento a la decisión— por lo que no requiere ser alegada, lo que en el fondo significa considerarla una norma de orden público. Somos de la opinión que el fundamento del deber de mitigación es el artículo 1558 del CC, al establecer el requisito que el daño sea “consecuencia inmediata o directa”, y como esta norma se considera de orden público o a lo menos los criterios que contienen de naturaleza jurídica, debemos concluir que el demandado no necesita alegar expresamente la existencia del deber de mitigación. Estimamos eso sí que pesa sobre el deudor la carga de probar la omisión de las medidas mitigadoras que eran exigibles atendida la situación concreta. Para más antecedentes, ver VINEY, GENEVIÈVE, “Les obligations. La responsabilité Civiles: effets”, en *Traité de Droit Civil*, Sous la direction de Jacques Ghestin, t. V, L.G.D.J., Paris, 1988, p.430; LE TOURNEAU, PHILIPPE, *La responsabilité civile*, 3ª ed., Dalloz, Paris, 1982, p. 89; MAZEAUD *et. al.* (1976), p. 584; CORRAL (2010), pp. 193 y 194, FUENTES (2009), pp. 253, 356, 357, 362, 363 y 552, y JARAMILLO (2013), pp. 205 a 207. Ver también de este último autor, pp. 199 a 205 donde aborda el problema de la carga de la prueba.

¹¹³ En este sentido, será de cargo del demandado la prueba de que el arrendador volvió a arrendar el bien y las condiciones en que lo hizo, o en su caso que si bien no volvió a arrendarlo era factible que lo hubiese hecho atendidas las condiciones de mercado existentes para el bien en cuestión. De igual forma, deberá acreditar que el arrendador hizo uso personal del bien en lugar de volver a arrendarlo. Por su parte, el actor deberá acreditar los gastos que era necesario incurrir para celebrar un contrato de cobertura, o en su caso las circunstancias que justificaban no celebrarlo o que no era exigible que celebrara un nuevo contrato. De acreditarse que utilizó el bien para sí mismo, deberá probar el menor beneficio que esto le significa en relación con el contrato de arriendo que terminó en forma anticipada.

Estimamos que nuestra propuesta cumple con tales objetivos. En efecto, en primer lugar, permite, reducir, eventualmente (no siempre), la indemnización establecida en el artículo 1945 del CC., atendida las situaciones concretas de cada caso. En segundo lugar, de estimarse procedente la reducción de la indemnización, en ningún caso ella será arbitraria ni antojadiza, pues además de estar debidamente fundada, deberá cumplir con los requisitos y exigencias del deber de mitigar el daño, que a estas alturas se considera un principio de general aplicación en la responsabilidad civil. Finalmente, en lo esencial, se coincide con las respuestas ya dadas por el Derecho comparado, tanto en su fundamento como en los criterios para reducir indemnizaciones que resulten excesivas.

5. CONCLUSIONES

1. La obligación de pago de renta, que impone el artículo 1945 del CC al arrendatario, tiene naturaleza indemnizatoria.
2. Atendida la naturaleza contractual de tal indemnización, le son plenamente aplicables los criterios de extensión del perjuicio contractual, establecidos con carácter general en el artículo 1558 del CC.
3. Dentro de los criterios de extensión del daño, para limitar la indemnización regulada en el artículo 1945 del CC, tiene especial importancia el deber de evitar o mitigar el daño; criterio respecto del cual, más allá de la discusión sobre su específico fundamento, existe consenso sobre su contenido y alcance.
4. El deber de mitigación surge entonces como un mecanismo idóneo para reducir en forma fundada la obligación de pago de renta que el artículo 1945 del CC impone al arrendatario, y de esta forma impedir que en determinados casos concretos dicha indemnización alcance montos excesivos, que no digan relación con el efectivo daño causado al arrendador, ni con el interés que se pretende proteger.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

ABELIUK MANASEVICH, RENÉ, *Las obligaciones*, Tomo I, 4ª ed., Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2001.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO Y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, *Derecho Civil*. Tomo IV, *Fuente de las Obligaciones*, Redactada y puesta al día por A. Vodanovic, Editorial Nascimento, Santiago, 1942.

ARAYA JASMA, Fernando, *La relación de causalidad en la responsabilidad civil*, memoria de prueba, Concepción, 2000.

BARAONA GONZÁLEZ, JORGE, “Responsabilidad contractual y factores de imputación de daños: Apuntes para una relectura en clave objetiva”, En *Revista Chilena de Derecho*, v. 24, n. 1, enero-abril (1997) pp. 151-177.

BARCELLONA, MARIO, *Inattuazioni dello scambio e sviluppo capitalistico*, Dott. A Giuffrè, Milano, 1980.

BARRÍA PAREDES, MANUEL, “La previsibilidad en material de daños”, En *Revista de Derecho*, Universidad de Concepción, n. 223-224 (2008) pp. 149-168.

BARRIENTOS ZAMORANO, MARCELO, “Los daños extrapatrimoniales que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato”, En *Revista Chilena de Derecho*, v. 34, n. 1, enero-abril (2007) pp. 7-22.

BIANCA, C. MASSIMO, “Dell’ inadempimento delle obbligazioni” (a cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca), *Commentario del Codice Civile*, Zanichelli Editore Bologna/Soc. Ed. del Foro Italiano Roma, L. IV, Arts. 1218-1229, 2ª ed., Bolonia, 1979, pp. 1-527.

BURROWS, ANDREW, *Remedies for torts and breach of contract*, Butterworths, 2ª ed., London, 1994.

BUSTAMANTE SALAZAR, LUIS, “Autonomía del equivalente pecuniario o su integración dentro de la indemnización de daños y perjuicios”, en VARAS, Juan y TURNER, Susan (coordinadores), *Estudios de Derecho civil*, LexisNexis, Santiago, 2005, pp. 105-126.

CÉSPEDES MUÑOZ, CARLOS, *El daño lícito*, Editorial La Ley, Wolters Kluwer, Madrid, 2016.

CONTARDO GONZÁLEZ, JUAN IGNACIO, “Los criterios de interés contractual positivo y negativo en la indemnización de perjuicios derivada de resolución contractual”, *Revista de Derecho Universidad Católica del Norte*, Año 18 - n 1 (2011) pp. 85-118.

CONTARDO GONZÁLEZ, JUAN IGNACIO, “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 de bienes raíces urbanos por no pago de renta”, en Bahamondes, Claudia et al. (Editores), *Estudios de Derecho civil XIII Thomson Reuters*, Santiago, 2018, pp. 443-454.

CORNEJO AGUILERA, PABLO, *El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos*, Editorial AbeledoPerrot – Thomson Reuters, Santiago, 2012.

CORRAL TALCIANI, HERNÁN, *Lecciones de responsabilidad civil extracontractual*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2003.

CORRAL TALCIANI, HERNÁN, *Contratos y daños por incumplimiento*, Edit. AbeledoPerrot, Legal Publishing, Santiago, 2010.

CUERPO DEL DERECHO CIVIL ROMANO, traducción de Idelfonso L. García del Corral, Primera parte, *Instituta-Digesto*, Barcelona, 1889.

CRISCUOLI, GIOVANNI, “Il dovere di mitigare il danno súbito”, en *Rivista Di Diritto Civile*, N° 6 (1972) pp. 553-606.

DE CUPIS, ADRIANO, *El daño. Teoría general de la responsabilidad civil*, traducción de la 2ª ed. italiana y estudio preliminar por A Martínez Carrión, Bosch, Barcelona, 1975.

DIEZ-PICAZO, LUIS, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, v. 2, 5ª ed., Civitas, Madrid, 1996.

DOMAT, Jean, *Les Loix Civiles dans leurs Ordre Naturel; Le Droit Public et Legum Delectus*, Nouvelle édition, t. I, Paris, 1777.

DOMÍNGUEZ HIDALGO, CARMEN, *El daño moral*, vol. II, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2000.

DOMÍNGUEZ AGUÍLA, RAMÓN, “Notas sobre el deber de minimizar el daño”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 5, año (2005), 73-95.

ERBETTA MATTIG, ANDRÉS, “La cesación unilateral del contrato de obra prevista en el artículo 1999 inc. 2° del Código civil”, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, n. 28, julio (2017) pp. 9-51, disponible en <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-80722017000100009> (visitado el 14-12-2017).

FORCHIELLI, PAOLO, *Il rapporto di causalità nell' illecito civile*, Cedam, Padova, 1960.

FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, “El deber de evitar o mitigar el daño”, *Revista de Derecho, Universidad de Concepción*, n. 217-218, (2005) pp. 223-248.

FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, *La extensión del daño contractual*, Editorial La Ley, Wolters Kluwer, Madrid, 2009.

FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, “El daño contractual patrimonial. Esbozo de su concepto y valoración en la legislación y doctrina latinoamericana”, en *Estudios en homenaje a los cuarenta años de la Facultad de Derecho de la UCSC*, Edit. Thomson Reuters, Santiago, 2017.

FUENTES GUÍÑEZ, RODRIGO, “¿Puede el arrendatario de un inmueble urbano desahuciar un contrato de plazo fijo no superior a un año? La preocupante doctrina que se manifiesta en algunas sentencias”, *Revista colegio de abogados de Chile. Regional Concepción*, n. 18 (2017), pp. 6-8.

FULLER, LON y PERDUE, WILLIAM, *Indemnización de los daños contractuales y protección de confianza*, trad. y comentarios Puig Brutau, José, Bosch, Barcelona, 1957.

GARCÍA GOYENA, FLORENCIO (1852): *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, t. III, Madrid, digitalizado por la Universidad de Sevilla, Disponible en <http://bib3.us.es/derecho/recursos/pixelegis/areas/index-ides-idweb.html>, (visitado el 1 de agosto de 2013).

GONZÁLEZ MALABIA, SERGIO y TENT ALONSO, PEDRO, “Criterios para la determinación de la indemnización en el arrendamiento de finca urbana: las rentas futuras no devengadas”, en *Dereito: Revista Xurídica da Universidade de Santiago de Compostela*, Vol. 19, n. 2 (2010) pp. 99-130, disponible en <http://hdl.handle.net/10347/7952> (visitado el 28-11-2017).

GUILLOUARD, LOUIS VICENT, *Traité du contrat de louage. Livre III, Titre VIII du Code civil*, A Durand et Pedone Lauriel Éditeurs, segunda edición, t. 1 y 2, Paris, 1887, formato digitalizado por Internet Archive, disponible en <https://archive.org/details/traitducontra01guil> y <https://archive.org/stream/traitducontr02guil#page/2/mode/2up>, (visitado el 2 de diciembre de 2014).

JARAMILLO J., CARLOS IGNACIO, *Los deberes de evitar y mitigar el daño*, Temis, Bogotá, 2013.

HERMOSILLA ESTAY, PAOLA y REYES ESPEJO, RAMÓN, *El deber de mitigar el daño en la responsabilidad contractual chilena*, memoria de prueba, Santiago, 2013, disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/114927>, (visitado el 24 de marzo de 2015).

IHERING, R., *De la culpa in contrahendo ou des dommages-interets dans les conventions nulles ou restées imparfaites*, en *Oeuvres Choies*, trad. O. de Meulenaere, t. II, Librairie A Maresco, Paris, 1893, digitalizado por Google, disponible en <https://www.google.com/>, (visitado el 29 de septiembre de 2014).

LE TOURNEAU, PHILIPPE, *La responsabilité civile*, 3ª ed., Dalloz, Paris, 1982.

LEÓN GONZÁLEZ, JOSÉ MARÍA, “Acotaciones históricas al artículo 1.107 del Código Civil”, en *Estudios Jurídicos In Memoriam del Profesor Alfredo Calonge*, Asociación Iberoamericana de Derecho

Romano, Impresora Gráfica Varona, Vol. II, Salamanca, 2002, pp. 579-595.

LEÓN GONZÁLEZ, JOSÉ MARÍA, *Gravedad de la culpa y extensión del resarcimiento (Notas para una interpretación de los artículos 1.103 y 1.107 del Código Civil)*, s.e., s.f. [pero 1989?]

LLAMAS POMBO, EUGENIO, *Cumplimiento por equivalente y resarcimiento del daño al acreedor. Entre la aestimatio rei y el id quod interest*, Trivium, Madrid, 1999.

LÓPEZ SANTA MARÍA, JORGE, *Los Contratos. Parte General*, t. I, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2003.

MALAUURIE, PHILIPPE y AYNES, LAURENT, *Cours de droit civil. Les Obligations*, Cujas, 6ª ed., t. IV, Paris 1995.

MAZEAUD, HENRI, MAZEAUD, LEÓN Y TUNC, ANDRÉ, *Tratado teórico práctico de la responsabilidad civil delictual y contractual*, Tomo III, v. 1 traducción de la quinta edición por Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1976.

MAZEAUD, HENRI; MAZEAUD, JEAN, y MAZEAUD, LEÓN, *Lecciones de Derecho civil*, Parte tercera, v. 4, traducción Luis Alcalá-Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1974.

MONTÉS PENADÉS, VICENTE, “Sobre la responsabilidad del deudor de buena fe en el artículo 1.107 CC”, en Fundación profesor Manuel Broseta, *Estudios de Derecho Mercantil en Homenaje al Profesor Manuel Broseta Pont*, t. II, Tirant, Valencia, 1995, pp. 2423-2462.

MORALES MORENO, ANTONIO, *Incumplimiento del contrato y lucro cesante*, Thomson Reuters, Pamplona, 2010.

ORREGO ACUÑA, JUAN ANDRÉS, “Comentarios a dos sentencias de la Corte Suprema, que inciden en el artículo 4º de la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos”, en FIGUEROA, Gonzalo et al. (Coordinadores), *Estudios de Derecho civil IV*, LegalPublishing, Santiago, 2011, pp. 383-394.

PANTALEÓN PRIETO, FERNANDO, “Causalidad e imputación objetiva: criterios de imputación”, en Asociación de profesores de Derecho civil, *Centenario del Código Civil (1889-1989)*, t. II, Edit. Centro de estudios Ramón Aceres, 1990, Madrid, pp. 1561-1591.

PANTALEÓN PRIETO, FERNANDO, “Artículos 74, 75 y 76. Comentario”, en Diez-Picazo, Luis (Director y coordinador), *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la convención de Viena*, Civitas, Madrid, 1998, pp. 579-621.

PEÑAILILLO ARÉVALO, DANIEL, *Obligaciones*, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2003.

PIEDRABUENA RICHARD, GUILLERMO, *Legislación y jurisprudencia sobre arrendamientos urbanos. Ley 18.101*, Edit. por Fallos del Mes, Santiago, 1982.

PINORI, ALESSANDRA, *Il danno contrattuale*, t. I, Cedam, Padova 1998.

PLANIOL, MARCEL y RIPERT, GEORGES, *Traité pratique de droit civil français*, t. X, Librairie Générale de Droit & de Jurisprudence, Paris, 1932.

POTHIER, R. J., *Traité des obligations*, Banchs, Barcelona, 1974.

REALMONTE, FRANCESCO, *Il problema del rapporto di causalità nel risarcimento del danno*, Dott. A Giuffrè, Milán, 1984.

REBOLLEDO VARELA, Ángel, “Sentencia de 18 de marzo de 2010: Arrendamientos urbanos. Extinción del contrato por voluntad unilateral del arrendatario antes de la expiración del plazo pactado. Indemnización al arrendador. Interpretación del art. 56 LAU 1964”, en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia civil*, Año 28, n. 84, número marginal BIB \2010\ 1562, (2010) pp. 1 a 10. Se trabajó en base a archivo facilitado gentilmente por atencionclientes@thomsonreuters.com

SAN MARTIN NEIRA, LILIAN, *El deber del acreedor de evitar o mitigar el daño*, tesis doctoral, Universidad de Roma Tor Vergata, Roma, 2010 disponible en https://art.torvergata.it/handle/2108/1281?mode=full#.VT-JUyF_Okq, (visitado el 24 de febrero de 2011).

SANTOS BRIZ, JAIME, *La responsabilidad civil. Derecho sustantivo y derecho procesal*, Montecorvo, Madrid, 1993.

SOLEAU, ISABELLE, *La prévisibilité du dommage contractuel (défense et illustration de l'article 1150 du Code civil)*, Thèse pour le Doctorat d'Etat, Université de Droit d'Economie et Sciences Sociales de Paris, Paris II, 1979.

SOLER PRESAS, ANA, *La valoración del daño en el contrato de compraventa*, Aranzadi, Pamplona, 1998.

SOLER PRESAS, ANA, “Artículo 77. Comentario”, en Díez-Picazo, Luis (Director y coordinador), *La compraventa internacional de mercaderías. Comentario de la convención de Viena*, Civitas, Madrid, 1998, pp. 621-628.

SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, *Las obligaciones y los contratos ante la jurisprudencia*, 2ª ed. actualizada por Ramón Domínguez Benavente, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 1984.

TRIMARCHI, PIETRO, *Causalita e danno*, Dott. A Giuffrè, Milan, 1967.

VIDAL OLIVARES, ÁLVARO, “La previsibilidad de las pérdidas en la compraventa internacional de mercaderías”, en *Estudios de Derecho privado. Libro homenaje al profesor Gonzalo Figueroa Yáñez*, Editorial jurídica de Chile, Santiago, 2008, pp. 335-349.

VIDAL OLIVARES, ÁLVARO, “El incumplimiento y los remedios del acreedor en la propuesta de modernización del derecho de las obligaciones y contratos español”, *Revista Chilena de Derecho Privado*, Nº 16, julio (2011) pp. 243-302.

VIDAL OLIVARES, ÁLVARO: “La carga de mitigar las pérdidas del acreedor y su incidencia en el sistema de remedios por incumplimiento”, en GUZMÁN, Alejandro (Editor científico), *Estudios de Derecho civil III*, LegalPublishing, Santiago, 2008, pp. 429-456.

VINEY, GENEVIÈVE, “Les obligations. La responsabilité Civiles: effets”, en *Traité de Droit Civil*, Sous la direction de Jacques Ghestin, t. V, L.G.D.J., Paris, 1988.

VISINTINI, GIOVANNA, “Il criterio legislativo delle conseguenze dirette ed immediate”, en *Risarcimento del danno contrattuale ed extracontrattuale*, a cura di Giovanna Visintini, Dott. A Giuffrè, Milan, 1984.

YZQUIERDO TOLSADA, MARIANO, *Sistema de responsabilidad contractual y extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2001.

ZIMMERMANN, REINHARD, “La limitación de responsabilidad por daños en el Derecho contractual europeo”, en *Defectos en el cumplimiento de la prestación: Derecho romano y Derecho privado europeo*, en Amelia Castresana (coordinadora), Universidad de Salamanca, Ratio Legis, Salamanca, s.f. [pero 2014?]: pp. 199-236.

JURISPRUDENCIA CITADA

A. JURISPRUDENCIA NACIONAL

Palacios con Sociedad maderera Bio-bío (1914): Corte de Apelaciones de Concepción, 22 de mayo de 1914, (acción de terminación del contrato de arrendamiento), *Gaceta de los Tribunales*, año 1914, mayo-junio, 1917, n. 246, pp. 664-665.

Fisco con Mirriza (1928): Corte Suprema, 26 de noviembre de 1928, (acción de cobro de pesos), *Gaceta de los Tribunales*, 1928, segundo semestre, n. 64, pp. 395-405.

Steck con Ferrer (1936): Corte Suprema, 29 de octubre de 1936, (acción de acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento), RDJ, t. 34, II, Sec. 1a, pp. 39-42.

Rivera y Zalazar Ltda. con Fundación Chile (2001): Corte Suprema, 23 de agosto de 2001, Rol 286-2000 (acción de indemnización de perjuicios), en LexisNexis, Código de búsqueda 19147, fecha de consulta: 28 de junio de 2006.

Martínez con Sociedad Educacional Los Cóndores (2003): Corte de Apelaciones de Valdivia, 24 de septiembre de 2003, Rol 14612-20003, (acción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/5404/2003, fecha de consulta: 1 de agosto de 2013.

Pepe con Sociedad Diez Compañía Limitada (2004): Corte de Apelaciones de Valparaíso, 28 de septiembre de 2004, Rol 1839-2002, (acción de cobro de rentas), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/2217/2004, fecha de consulta: 1 de agosto de 2013.

Gatica con Balbontin (2005) Corte de Apelaciones de Chillán, 1 de septiembre de 2005, (acción de acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/1178/2005, fecha de consulta: 1 de agosto de 2013.

Garcés con Adams (2007): Corte de Apelaciones de Antofagasta, 27 de julio de 2007, Rol 282-2007, acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/1493/2007, fecha de consulta: 1 de agosto de 2013.

Valenzuela con Mercado (2008): Corte Suprema, 21 julio de 2008, Rol 217-2007, (acción de indemnización de perjuicios), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/2962/2008, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

Martínez con Sociedad Educacional Los Cóndores (2009): Corte de Suprema, 28 de julio de 2009, Rol 4643-2003, (acción de resolución de contrato con indemnización de perjuicios), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/601/2005, fecha de consulta: 1 de agosto de 2013.

López con Manzarraga y otro (2016): Corte Suprema, 29 de septiembre de 2016, Rol N° 34.042-2016, (Arrendamiento, terminación inmediata por no pago rentas), en www.pjud.cl, fecha de consulta: 19 de diciembre de 2018.

Reyes con Guíñez (2009): Corte Suprema, 28 de junio de 2009, Rol 2041-2008 (acción de termina-

ción de contrato de arrendamiento), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/8013/2009, fecha de consulta: 1 de agosto de 2013.

Inmobiliaria Josseline Limitada con Comercial Distam Limitada (2002), Juzgado Civil de Viña del Mar, 8 de junio de 2000, Rol 1127-2000 (acción de terminación de contrato con indemnización de perjuicios), en westlaw, Código de búsqueda CL/JUR//2394/2002, fecha de consulta: 19 de diciembre de 2018.

Inmobiliaria Josseline Limitada con Comercial Distam Limitada (2002), Corte de Apelaciones de Valparaíso, 29 de mayo de 2002, Rol 3078-2000 (acción de terminación de contrato con indemnización de perjuicios), en westlaw, Código de búsqueda CL/JUR//2394/2002, fecha de consulta: 19 de diciembre de 2018.

Inmobiliaria Josseline Limitada con Comercial Distam Limitada (2002), Corte Suprema, 5 de diciembre de 2002, Rol 3119-2002 (acción de terminación de contrato con indemnización de perjuicios), en westlaw, Código de búsqueda CL/JUR//2394/2002, fecha de consulta: 19 de diciembre de 2018.

Atisha con Muñoz (2005), 21 Juzgado civil de Santiago, 30 de marzo de 2005, Rol 10.409-2004 (acción de terminación de contrato con indemnización de perjuicios), en www.pjud.cl, fecha de consulta: 6 de julio de 2016.

Atisha con Muñoz (2008), Corte de Apelaciones de Santiago, 6 de mayo de 2008, Rol 4.154-2005 (acción de terminación de contrato con indemnización de perjuicios), en www.pjud.cl, fecha de consulta: 6 de julio de 2016.

Atisha con Muñoz (2009), Corte Suprema, 8 de julio de 2009, Rol 3713-2008 (acción de terminación de contrato con indemnización de perjuicios), en www.pjud.cl, fecha de consulta: 6 de julio de 2016.

Comunidad Edificio Tribunales con Sergio Ortiz Troncoso (2015): Corte Suprema, Rol N° 217-2007, de 21 julio de 2008, Rol 9498-2014, (acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento con indemnización de perjuicios), en westlaw, Código de búsqueda CL/JUR//2313/2015, fecha de consulta: 19 de diciembre de 2018.

Yani con Nzar (2009): Corte de Apelaciones de Concepción, 1 de diciembre de 2009, Rol 642-2009, (acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/4273/2009, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

Figueroa y Cía. Con Bello y Cía. (2010): Corte de Apelaciones de Concepción, 4 de noviembre de 2010, Rol 973-2010 (acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas) en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/9313/2010, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

Valenzuela con Saldías (2010): Corte de Apelaciones de Temuco, 14 de julio de 2010, Rol: 319-2010, (acción de acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/3905/2010, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

Jadue con Morales (2012): Corte de Apelaciones de Copiapó, 4 de enero de 2012, (acción de terminación de contrato de arrendamiento), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/3254/2012, fecha de consulta: 22 de agosto de 2013.

Ing. Const. y Servicios Mptl con Comercial de Prod. de Ferr. Inds. (2014): Corte de Apelaciones de Concepción, 19 de marzo de 2014, (acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas), en www.pjud.cl, fecha de consulta: 08 de agosto de 2014.

Inersa S.A. con Servicios de Proyectos Computacionales Ltda. (2014): Corte Suprema, 11 de diciembre de 2014 (acción de terminación de contrato de arrendamiento y cobro de rentas), en Legal Publishing, Código de búsqueda CL/JUR/9479/2014, fecha de consulta: 3 de junio de 2015.

Ing. Const. y Servicios Mptl con Comercial de Prod. de Ferr. Inds. (2015): Corte Suprema, 3 de marzo de 2015, (acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas), en VLEX, Código de búsqueda 559664186, fecha de consulta: 15 de mayo de 2015.

López con Manzarraga (2016) Corte de Apelaciones de Santiago, 21 de abril de 2016 (acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas), en www.pjud.cl, fecha de consulta: 8 de enero de 2018.

López con Manzarraga (2016) Corte Suprema, 21 de septiembre de 2016 (acción de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas), en VLEX, Código de búsqueda 650612065, fecha de consulta: 8 de enero de 2018.

B. JURISPRUDENCIA ESPAÑOLA

STS 1156/2002, de 5 de diciembre de 2002, en ARANZADI WESTLAW, Código de búsqueda RJ2002\10427, fecha de consulta: 3 de abril de 2006.

STS 4320/2003, en <http://www.poderjudicial.es/>, fecha de consulta: 29 de diciembre de 2017.

STS 490/2005, de 27 de junio de 2005, en ARANZADI WESTLAW, Código de búsqueda RJ 2005\4438, fecha de consulta: 3 de abril de 2006.

STS 186/2010, de 18 de marzo de 2010, en VLEX, Código de búsqueda 215143879, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

SAP de Burgos 491/2010, de fecha 9 de diciembre de 2010, en VLEX, Código de búsqueda 368089834, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

SAP de Granada 307/2012, de 26 de junio de 2012, en VLEX, Código de búsqueda 401839390, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

SAP de Asturias 347/2012, de fecha 14 de septiembre de 2012, en VLEX, Código de búsqueda 400895870, fecha de consulta: 30 de julio de 2013.

C. JURISPRUDENCIA FRANCESA

Civ. 1^{re}, 1 de marzo de 1960, en VLEX, Código de búsqueda 40824795, fecha de consulta: 15 de septiembre de 2014.

Civ. 3^e, 12 de febrero de 1970, en <http://www.legifrance.gouv.fr/>, fecha de consulta: 6 de septiembre de 2014.

Civ. 3^e, 24 de junio de 1975, en <http://www.legifrance.gouv.fr/>, fecha de consulta: 6 de septiembre de 2014.

Civ. 3º, 8 de noviembre de 1995, en VLEX, Código de búsqueda 35723230, fecha de consulta: 15 de septiembre de 2014.

Civ. 3º, 3 de enero de 1990, en <http://www.easydroit.fr/jurisprudence/>, fecha de consulta: 15 de septiembre de 2014.

Versailles, 7 de mayo de 1999, en <http://www.legifrance.gouv.fr/>, fecha de consulta: 5 de septiembre de 2014.

NORMAS LEGALES CITADAS

Código civil chileno, artículos 1489, 1558, 1945, 1955.

Código civil francés, artículos 1184, 1146, 176.

Código civil italiano, artículo 1.227.

Decreto Ley 993 de 24 de abril de 1975 (Chile), Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, artículo 11.

Decreto número 4104/1964 (España), de 24 de diciembre 1964, Aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1964 (derogada por la ley 29/1994 de 24 de noviembre de 1994, de arrendamientos urbanos), art. 56.

Ley 18.101 de 29 de enero de 1982 (Chile), Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, artículos 3, 4, 5, 6.