

Santiago, veintisiete de abril de dos mil veinte.

Vistos:

En autos Rol C-6005-2016, caratulados “Andrades Barrera con Feijoo Fuentes Loretto Maria Alejandra”, seguidos ante el Primer Juzgado Civil de Letras de Temuco, por sentencia de doce de enero de dos mil diecisiete, complementada el seis de diciembre del mismo año, se acogió la demanda sólo en cuanto declaró terminado el contrato de arrendamiento, condenando a la demandada al pago de la suma de \$980.000, por rentas de noviembre y diciembre de 2016.

El tribunal de segunda instancia, conociendo de la apelación deducida por la demandante, por fallo de diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, lo revocó en aquella parte que no hizo lugar al pago de lucro cesante y rentas de enero de 2017, y en su lugar resolvió acoger la demanda condenando a la demandada al pago de tales conceptos.

En contra de esta última decisión, la demandada dedujo recurso de casación en el fondo, solicitando su invalidación y, acto seguido y sin nueva vista, se dicte la de reemplazo que confirme la de primer grado.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente denuncia infringidos los artículos 1 y 6 de la Ley N° 18.101, que prescriben que si el contrato de arriendo termina por cualquier causa, el arrendatario quedará obligado a pagar las rentas hasta que se restituya el inmueble, por lo que habiéndose puesto fin al contrato por la voluntad del arrendador es inaplicable el artículo 1.945 del Código Civil, que prescribe que “cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”, fundado en que el contrato de arriendo terminó anticipadamente a solicitud del arrendador y restituyó la propiedad en la fecha requerida por éste, por lo que sólo es procedente el cobro de las rentas hasta la entrega del bien raíz.

Finaliza desarrollando la influencia que los errores de derecho denunciados tuvieron en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que la sentencia impugnada estableció como hechos de la causa los siguientes:

- 1.- Las partes celebraron un contrato de arriendo con vigencia inicial hasta el día 30 de septiembre de 2018.
- 2.- Se puso término al contrato de arriendo en forma inmediata a solicitud de la arrendadora.
- 3.- El inmueble estuvo ocupado por la demandada hasta el 9 de enero de 2017.

Tercero: Que sobre la base del sustrato fáctico recién pormenorizado -en lo que interesa al presente recurso- la sentencia cuestionada revocó el fallo de primer grado, en cuanto había desechado la demanda de lucro cesante. Para decidir así, los jueces de la instancia concluyeron que “una de las cuestiones no reguladas expresamente por la Ley N° 18.101, es precisamente la indemnización de perjuicios derivada del incumplimiento del contrato, de modo que para resolverlo, deberá recurrirse a las disposiciones correspondientes del Código Civil, específicamente, al artículo 1.945, en que el legislador expresamente dispone el pago de las rentas hasta el final del período contratado, en el evento que la convención haya concluido por culpa del arrendatario, supuesto que se dio por concurrente en la especie según se puede leer en el considerando sexto y primer párrafo del octavo”, sin que altere lo anterior la norma del artículo 6° de la Ley N° 18.101, que impone el



pago de las rentas por el tiempo que dure la ocupación del inmueble, sin atender a las razones del término del contrato de arrendamiento, razonando que cuando la convención no termina naturalmente, sino que por mediar culpa de una de las partes, quien con su actuar negligente generó perjuicios a su contraparte, éstos deben ser resarcidos y que, “en la especie, están constituidos por las rentas que dejó de percibir por todo el tiempo que debió regir la convención, cuestión que no ha necesitado de prueba distinta a aquella que ha permitido tener por acreditada la existencia de la obligación y sus circunstancias, esto es, el contrato de arrendamiento incorporado por el actor.”

Cuarto: Que, el demandado alega que norma del artículo 1.945 del Código Civil no es aplicable al caso, porque el contrato terminó anticipadamente a solicitud de la arrendadora, quien recuperó el inmueble con fecha 7 de enero de 2017, y por primar la norma contenida en el artículo 6° de la ley N° 18.101, que establece la obligación de pagar las rentas hasta la restitución de la propiedad, cualquiera sea la causa de la terminación.

Quinto: Que se certificó por el ministro de fe del tribunal de primera instancia que el 9 de enero de 2017 la arrendataria entregó las llaves del inmueble arrendado, fecha que el demandante estipuló para la restitución del inmueble, en la carta de aviso de término del contrato, de lo que se desprende que el arrendamiento se extinguió por mutuo consentimiento de las partes en dicha fecha; quedando en consecuencia liberada la demandada de pagar las rentas devengadas con posterioridad.

Sexto: Que, la vulneración del artículo 1.945 del Código Civil, según el cual cuando se pone término al contrato por culpa del arrendatario, este debe ser obligado al pago de una indemnización de perjuicios, supone haber establecido la culpabilidad del arrendatario, lo que no ocurre en la especie, pues los tribunales del fondo no tuvieron por acreditada tal circunstancia.

Séptimo: Que, en esas condiciones, no se presentan en el caso los requisitos que hacen procedente la indemnización por lucro cesante del artículo 1.945 del Código Civil, al haberse decidido de una manera contraria en la sentencia impugnada, se infringió el referido precepto legal, yerro que influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues de no haberse incurrido en él se habría rechazado la demanda en dicho acápite, por lo que corresponde acoger el recurso, siendo innecesario el pronunciamiento de los demás errores de derecho invocados.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, la que se anula y se reemplaza por la que, sin nueva vista, se dicta a continuación.

Regístrese.

Rol 14.748-18





XEKGPJZKRT

En Santiago, a veintisiete de abril de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

