

JURISPRUDENCIA DEL ARRENDAMIENTO

TERCERA EDICIÓN ACTUALIZADA

**TAMARA VIVES G.
(EDITORA)**

ÍNDICE

Página

CAPÍTULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Prestación debida afectada por fuerza mayor. Si sobreviene una imposibilidad de gozar del objeto según el fin del contrato, la reciprocidad de las obligaciones no justifica la retención del precio anticipado.....	1
Concepto y características del contrato de arrendamiento. Pago de renta. Acreditación del pago.....	5
Contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos. Indemnización de perjuicios derivada del incumplimiento de contrato se rige por Código Civil.....	8
Contrato de arrendamiento. Abono de expensas o mejoras. Presupuestos de procedencia de reembolsar el costo de las mejoras útiles.....	9
Contrato de arrendamiento que estipula vigencia de cinco años. Improcedencia de calificar contrato como de duración indefinida.....	11

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Cobro por daño emergente. Es del arrendatario la obligación de emplear en conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.....	13
---	----

	Página
Pérdidas experimentadas por el arrendatario no pueden ser imputadas al arrendador. Inexistencia de hipótesis de caso fortuito o fuerza mayor	16
Incumplimiento del deber de entregar el inmueble arrendado habilitado para el fin estipulado en el contrato	18
Término de contrato por culpa del arrendatario. Aplicación del artículo 1945 del Código Civil. Procedencia de indemnización de perjuicios	19
Falta de pago de la renta. Improcedencia del enriquecimiento sin causa. Rechazo del pago de rentas correspondiente al período que restaba para el natural vencimiento del contrato por no existir perjuicio para el arrendador	21
Principio de autonomía de la voluntad. Partes pactaron un pacto comisorio calificado. Tribunal desconoció los términos del contrato que sirve de fundamento a la demanda	23
Obligación del arrendatario de indemnizar los perjuicios cuando el contrato de arrendamiento expira por culpa suya y de pagar la renta por el tiempo que falte hasta el término del contrato	25

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Arrendador debe cumplir no sólo con las exigencias físicas materiales del inmueble para el uso contratado, sino también con la posibilidad jurídica de realizarlo	27
Corte de servicios básicos por rentas morosas. Arrendador no está facultado para cortar los servicios básicos a un arrendatario moroso. Autotutela	28
Suficiencia probatoria para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento y el no pago de las rentas. Procedencia del término del contrato de arrendamiento	30
Obligación del arrendatario de pagar la renta, los gastos por servicio y demás consumos domiciliarios devengados durante la tramitación del juicio y hasta la restitución del inmueble o el pago	31

	Página
Improcedencia del enriquecimiento sin causa. Rechazo del pago de rentas correspondiente al período que restaba para el natural vencimiento del contrato por no existir perjuicio para el arrendador	32
Interrupción del suministro eléctrico constituye una vía de hecho ilegítima y no autorizada por el ordenamiento jurídico para presionar al arrendatario al cumplimiento de sus obligaciones	33
Carta de pago. Recibo de pago de rentas hace presumir el pago de los períodos anteriores.....	35
Obligación de pagar las rentas se mantiene hasta la restitución del inmueble.....	36
Rebaja de renta de arrendamiento. Insuficiencia probatoria para acreditar los supuestos que de acuerdo a la ley autorizan a obtener una rebaja de la renta.....	36
Terminación de contrato de arrendamiento. Incumplimiento de la obligación del arrendatario de pagar la renta	38
Cumplimiento de contrato. Contrato de arrendamiento, características. Obligaciones del arrendador y del arrendatario. Principio de autonomía de la voluntad en el derecho de los contratos.....	39
Terminación de contrato de arrendamiento. Finalidad de la regla del artículo 1570 del Código Civil.....	41
Comodato precario. Existencia de un comodato precario al no haberse pactado renta alguna por el uso del bien. La renta constituye un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento.....	42
Obligación del arrendatario de pagar la renta, los gastos por servicio y demás consumos domiciliarios devengados durante la tramitación del juicio y hasta la restitución del inmueble o el pago.....	43
Incumplimiento de la obligación del arrendatario de pagar la renta. Obligaciones denunciadas como incumplidas por el demandado que no están vinculadas con el contrato de arrendamiento	44

	Página
Obligación del arrendatario de pagar la renta acordada hasta la restitución. Proscripción del enriquecimiento sin causa	45
Obligación del arrendatario de indemnizar los perjuicios cuando el contrato de arrendamiento expira por culpa suya y de pagar la renta por el tiempo que falte hasta el término del contrato	46
Causales de término del contrato de arrendamiento. Restitución del inmueble arrendado antes del plazo acordado en el contrato. Obligación del arrendador de pagar la renta hasta el tiempo estipulado para el término del contrato	47
Renta de arrendamiento pactada en base a porcentaje de ventas netas mensuales. Incumplimiento de la obligación del arrendatario de hacer entrega de información de las ventas mensuales netas a objeto de hacer efectivo el cálculo íntegro de las rentas de arrendamiento	50
Incumplimiento de la obligación del arrendatario de pagar la renta. Celebración de un contrato de promesa de compraventa entre el arrendador y un tercero que no infringe las cláusulas prohibitivas del arrendamiento	51
Derecho del arrendador de hacer cesar el contrato de arrendamiento cuando el arrendatario incurra en la mora de un período entero en el pago de la renta, después de dos reconvenciones de pago	52
Restitución de inmueble por terminación del arrendamiento. Extinción del derecho del arrendador. Obligación del arrendatario de pagar al nuevo propietario la renta acordada con el antiguo hasta la restitución	53
Obligación del arrendatario de pagar al nuevo propietario la renta acordada con el antiguo hasta la restitución. Alteración en el monto de la renta implica un nuevo acuerdo de voluntades	55
Contrato de arrendamiento por plazo determinado y con ocasión de la celebración de un contrato de promesa de compraventa. Renovación tácita del contrato de arrendamiento. No haberse celebrado la promesa de compraventa no justifica el incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento	56

	Página
Terminación de contrato de arrendamiento. Prevención: Arrendatario que continúa gozando el inmueble después de expirado el contrato está obligado a pagar las rentas hasta la época de la restitución.....	57
Devolución garantía de arrendamiento. Acreditada la existencia del contrato y pago de la garantía por parte del arrendatario corresponde al demandado acreditar extinción de la obligación de restituir la garantía.....	59
Terminación de contrato de arrendamiento. Voto disidente: Arrendador cambió chapa de inmueble y desalojó los enseres que se encontraban en su interior. Cumplimiento de la obligación de restitución de la propiedad	60
Restitución del bien arrendado. Extinción del derecho del arrendador. Obligación del adquirente a título oneroso del bien arrendado de respetar el arrendamiento cuando ha sido contraído por escritura pública.....	61
Restitución del inmueble arrendado con daños que se alejan del uso normal del mismo. Indemnización de perjuicios por daño patrimonial	63
Restitución de inmueble arrendado. Renuncia de la condición resolutoria ordinaria cuando ha sido establecida a favor del acreedor. Voluntad real de los contratantes.....	64
Restitución de inmueble arrendado. Vencimiento del plazo acordado en el contrato para restituir el inmueble arrendado	66
Restitución de inmueble arrendado. Expresión utilizada por las partes en el contrato que resulta clara. Preferencia de la interpretación de una cláusula en el sentido que produzca algún efecto	67
Restitución del inmueble arrendado. Renovación del contrato a plazo fijo por períodos de un año. Procedencia de solicitar la restitución antes de llegado el plazo cuando se funda en un incumplimiento del arrendatario	68
Restitución de inmueble arrendado. Interpretación de las cláusulas del contrato en virtud de la aplicación práctica que hayan hecho ambas partes. Interpretación de las cláusulas ambiguas a favor del deudor	69

	Página
Incumplimiento de la obligación del arrendatario de restituir el bien arrendado en buen estado no afecta intereses extrapatrimoniales del arrendador cuya actividad es el arrendamiento de locales comerciales.....	71
Improcedencia de restituir el inmueble al demandante que no es propietario ni tenía facultad para subarrendar. Restitución al legítimo propietario del inmueble.....	72
Terminación del contrato de arrendamiento por expiración del plazo convenido. Inmueble arrendado que se encuentra desocupado.....	73
Validez del arrendamiento de cosa ajena. Dueño del inmueble no está obligado a respetar el arrendamiento celebrado antes de haber adquirido el dominio de la cosa.....	74
Contrato de arrendamiento que depende de la voluntad en contrario de alguna de las partes es de carácter indefinido, no de plazo fijo. Tratándose de un contrato indefinido el arrendatario no tiene las facultades de restituir el inmueble antes de la expiración del plazo y de pagar la renta hasta el día de la restitución.....	75
Arrendatario debe pagar la renta estipulada hasta la restitución del inmueble. Concepto de las modalidades. Mecanismo establecido para el cobro de la renta no constituye una condición.....	76
Recurso de protección. Impedir la entrada de la recurrente a la propiedad arrendada altera el <i>statu quo</i> vigente.....	78
Recurso de protección. Clausura y corte de suministro básicos de locales comerciales arrendados.....	80
Cumplimiento de contrato. Obligaciones del arrendador y del arrendatario. Principio de autonomía de la voluntad en el derecho de los contratos.....	81
Obligación del arrendador a sanear los vicios redhibitorios de la cosa, sean o no conocidos por éste y aun cuando su causa sea posterior al contrato.....	82
Excepción de contrato no cumplido. Requisito de procedencia de la excepción de contrato no cumplido de existencia de simultaneidad entre las obligaciones recíprocas incumplidas.....	84

	Página
Derecho del arrendatario a pedir la rescisión cuando la calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada	87
Indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual. Actos de hostigamiento ejercidos por el arrendador en contra del arrendatario	88
Obligación del arrendador de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. Reparaciones necesarias son de cargo del arrendador	90
Terminación de contrato de arrendamiento. Acuerdo contractual sobre el único objeto al que debía ser destinado el inmueble arrendado.....	91
Recurso de protección. Cambio de chapa de oficina por parte del arrendador. Incumplimiento de la obligación del arrendador de asegurar el uso y goce tranquilo del inmueble arrendado	92
Cumplimiento de contrato. Arrendador que imposibilita la ocupación de local comercial arrendado. Daño moral provocado por el incumplimiento contractual del arrendador	95
Concepto de reparaciones locativas. Daños por filtraciones generadas por lluvias y fuertes vientos no constituyen reparaciones locativas. Daños que deben ser reparados por el arrendador.....	96
Cumplimiento de contrato de arrendamiento. Responsabilidad del arrendador. Demandado que no forma parte de la relación contractual.....	97

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA EL COBRO DE RENTAS

Cobro monitorio en arrendamiento. Ley no exige acompañar el contrato de arriendo materia del juicio, sino todos los antecedentes que sirvan de fundamento a la acción	99
Plazo para deducir acción de precario. Plazo para oponerse a la resolución que acoge la demanda de precario. El procedimiento de cobro de rentas de arrendamientos se aplica a la acción de simple precario.....	101

	Página
Cobro de rentas de arrendamiento y restitución del inmueble arrendado. Artículo 18 A de la Ley N° 18.101 no exige una determinada particularidad o formalidad en relación al contrato propiamente tal.....	103
Acción de precario. Procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamientos se aplica a la acción de simple precario. Plazo legal para oponerse a la resolución que acoge la demanda de precario es de 10 días corridos	104
Acción de precario conforme al artículo 18 F de la Ley N° 18.101. Proceso monitorio, que es aplicable a la acción de precario, no prevé la rendición de medios de prueba sino sólo su anuncio	106
I. El artículo 13 de la Ley N° 18.101 es aplicable a los juicios de comodato precario. II. Regulación de procedimiento monitorio. III. Fuerza ejecutiva de sentencia monitoria	109
Acción de precario en procedimiento monitorio para restitución de inmueble. Requisitos de procedencia.....	112
Acción de precario y análisis de recurso de casación en el fondo. Aplicación errónea de normas procesales en juicio de precario. Exigencia de título oponible al demandante en acción de precario	114
Ocupación ilegal de inmueble. Falta de celeridad en la tramitación de las acciones legales previstas para obtener la restitución de bien inmueble. Recurso de protección no es un sustituto procesal	116
Juicio arbitral sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos. En procedimiento monitorio sólo será apelable la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor	119

CAPÍTULO V

TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I. Hipótesis invocada para poner término al contrato de arrendamiento. II. Excepción de contrato no cumplido y de nulidad de la obligación de pagar las rentas. III. Cláusula penal tiene carácter de indemnización moratoria. IV. Pago de las obligaciones	121
---	-----

Terminación de contrato de arrendamiento de bien mueble. Eventual consignación del capital de la deuda no puede conducir al rechazo de la demanda de término de contrato. Implica un enriquecimiento sin causa el demandarse el cobro de rentas impagas y vencidas futuras, la opción de compra y el pago de indemnización compensatoria.....	125
Terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas	129
Contrato de arrendamiento con plazo determinado. Renovación automática del contrato. Incorrecta aplicación de la institución del desahucio.....	130
Término del contrato de arrendamiento. Determinación de la suerte de la prestación debida afectada por fuerza mayor	133
Recurso de casación en procedimiento de arrendamiento. Necesidad de fundamentar errores de derecho y de explicar contenidos jurídicos	137
Terminación de contrato de arrendamiento. Ni la acción de terminación por no pago de las rentas, así como tampoco la de desahucio requieren de la voluntad del arrendatario para operar. Procedencia de la restitución del inmueble y del pago de las rentas adeudadas	139
Extinción de Derecho de Arrendador. I. Existencia del contrato de arrendamiento. II. Interpretación del Código Civil. III. Sucesión de derechos y obligaciones por fallecimiento. IV. Continuidad de los herederos como arrendadores.....	143
Recurso de casación en término de contrato de arrendamiento: Denuncia de nulidad sustancial, vulneración del objeto del contrato y la excepción de contrato no cumplido, falta de legitimación ad causam, excepción de nulidad de la obligación, excepción de resolución de la obligación, rescisión del contrato	147
Terminación de contrato de arrendamiento. Tratándose de una renta mensual, debe ser pagada a más tardar el último día de cada período. Insuficiencia probatoria para acreditar el pago de las rentas y cuentas de servicios.....	150

	Página
Juicio sumario de terminación de contrato de arriendo. Pago de las rentas insolutas y servicios domiciliarios. Infracción referida a las normas sobre interpretación de los contratos.....	152
Recurso de casación en arrendamiento. Causal de nulidad formal por omisión en decisión del asunto controvertido. Limitación de causales de nulidad en leyes especiales. Reclamo de infracción a disposiciones del Código Civil y de la Ley N° 18.101	154
Terminación del contrato de arrendamiento por no pago rentas. Restricciones de la pandemia no califican por sí solas como eximentes para el cumplimiento de las obligaciones de arrendatario.....	156
Terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Acción por mora de rentas precisas y determinadas comprende éstas y las que se devenguen durante tramitación del juicio.....	158
Terminación de contrato de arrendamiento por no pago rentas. Procede eximente de responsabilidad por caso fortuito por medidas de autoridad adoptadas por COVID-19	159
Nulidad de contrato de cesión de derecho de arrendamiento y terminación de contrato de arrendamiento. Contrato de arrendamiento respecto de predio de carácter indígena sometido a una normativa y resguardo especial.....	161
Terminación de contrato de arrendamiento. Ocupación del inmueble. Contrato de arrendamiento invocado no es lo suficientemente apto para extinguir la tenencia del inmueble	164
Terminación de contrato de arrendamiento. Es improcedente que por un incumplimiento, el acreedor obtenga el total de rentas adeudadas y el precio de compraventa sin que surja para él obligación de hacer la entrega.....	167
Terminación de contrato de arrendamiento. Si demandada pretendía la declaración de inexistencia del contrato debió ejercer la acción reconvencional pertinente para ello. Falta de la declaración sobre el impuesto de primera categoría no conlleva la nulidad.....	170

	Página
Nulidad absoluta de contrato de arrendamiento y simulación. I. Desarrollo doctrinario y jurisprudencia de la simulación. II. Existencia de interés para accionar. III. Principio de la normalidad. Procedencia de indemnización de perjuicios por daño moral.....	172
Desahucio de contrato de arrendamiento de inmueble y entrega inmediata. Facultad para una de las partes, en contrato bilateral, de poder accionar unilateralmente requiere una interpretación restrictiva.....	176
Terminación de contrato de arrendamiento por no pago rentas. Procede eximente de responsabilidad por caso fortuito por medidas de autoridad adoptadas por COVID-19.....	178
Recurso de protección. Información sobre el corte de suministro eléctrico de departamentos. Arrendatario se encuentra legitimado para recurrir ante la amenaza de suspensión del suministro eléctrico.....	180
Terminación de contrato de arrendamiento. I. Doctrina de los actos propios. Principio de buena fe en el cumplimiento de las obligaciones. II. Arrendador se niega a recibir las rentas de arrendamiento	182
Término anticipado del contrato extinguiendo la obligación de pagar la renta de los días que faltasen para su cese, si se encontraba un nuevo arrendatario calificado que continuase con el contrato.....	184
Cumplimiento de contrato de arrendamiento. Entrega de inmueble en condiciones distintas a las recibidas por arrendatario no impide manifestación de voluntad de terminar el contrato.....	186
Terminación de contrato de arrendamiento. Corresponde a la judicatura determinar el plazo de restitución del inmueble al no existir acuerdo entre las partes.....	187
Terminación de contrato de arrendamiento. Improcedencia de pactar en contrato de arrendamiento un pacto de honorarios. Honorarios profesionales por las gestiones de cobranza corresponde al arrendador.....	189

	Página
Terminación de contrato de arrendamiento. Facultad privativa de los jueces del fondo para apreciar la prueba y establecer los hechos de la causa.....	191
Terminación de contrato de arrendamiento. Arrendamiento, concepto y características. Facultades del Tribunal de Casación.....	192
Terminación de contrato de arrendamiento. Concepto de cláusula penal. Suficiencia probatoria para acreditar antecedente fáctico que hace operar la cláusula penal.....	194
Recurso de amparo económico. I. Incumplimiento de un contrato suscrito escapa del ámbito de aplicación de la acción. II. Improcedencia de dejar al libre arbitrio del arrendador la calificación de la gravedad del incumplimiento de las obligaciones por el arrendatario	195
Terminación de contrato de arrendamiento. Interpretación de los contratos. Desnaturalización de lo acordado por las partes permite al Tribunal de Casación revisar la interpretación contractual.....	197
Terminación de contrato de arrendamiento. Término de contrato por mutuo consentimiento. Aplicación de cláusula penal y restitución de lo arrendado.....	199
Terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Presunción del artículo 1570 del Código Civil. Carta de pago en arrendamiento de tres períodos determinados y consecutivos hace presumir pagos de anteriores períodos.....	200
Terminación de contrato de arrendamiento. Transacción no produce cosa juzgada. Incumplimiento del requisito de identidad de las partes.....	202
Terminación de contrato de arrendamiento. Renovación de contrato de arrendamiento. Deber de pagar las rentas de arrendamiento hasta la restitución del inmueble.....	204
Terminación de contrato de arrendamiento. Procedencia de la restitución de la garantía entregada por el arrendatario al término del contrato	205

	Página
Terminación de contrato de arrendamiento. Omisión de la segunda reconvencción de pago en virtud del incidente de corrección del procedimiento planteado en su oportunidad por el recurrente	206
Cumplimiento de contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios. Término unilateral y anticipado de contrato arrendamiento que resulta culpable. Deber de reparar perjuicios causados al contratante diligente	207
Terminación de contrato de arrendamiento. Todos los socios se encuentran facultados para ejecutar actos conservativos en los bienes comunes	209
Terminación de contrato de arrendamiento. Facultad privativa de los jueces del fondo para establecer los hechos de la causa.....	210
Terminación del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador. Improcedencia que alegaciones de recurrente contravengan las actuaciones que voluntariamente ejecutó durante el proceso.....	211
Término de contrato de arrendamiento. Prueba que acredita existencia de arrendamiento e incumplimiento. Restitución del inmueble.....	212
Terminación de contrato de arrendamiento. Legitimación activa. Demandado no rindió prueba alguna para acreditar el pago de las rentas de arrendamiento. No pago de rentas.....	213
Acción de precario. Ocupación no se debe ni a ignorancia ni a mera tolerancia del actor. Incumplimiento de los requisitos de la acción de precario	215
Terminación de contrato de arrendamiento. Tribunal de Casación no puede modificar los hechos establecidos por los jueces del fondo si no hay vulneración de las leyes reguladoras de la prueba.....	216
Terminación de contrato de arrendamiento. Procedencia de la terminación del contrato por el no pago de las rentas.....	217
Arrendatario que conocía sin lugar a equívocos o dudas la especie que arrendaba no puede alegar error en cuanto a ello.	

	Página
Arrendatario que acepta tramitar las patentes necesarias para ejercer giro	218
Terminación de contrato de arrendamiento. Obligación del arrendador y obligaciones del arrendatario se sirven recíprocamente como causa. Devolución de las rentas pagadas por anticipado	221
Terminación de contrato de arrendamiento. Procede petición de pago de rentas adeudadas si demandada no acredita pagos que el actor alega como incumplidos	223
Terminación de contrato de arrendamiento. Facultad de disposición sobre el inmueble permanece en manos del arrendador y nudo propietario. Constitución de usufructo no elimina la facultad del arrendador poner término al arrendamiento	224
Terminación de contrato de arrendamiento. Carácter consensual del contrato de arrendamiento de predios urbanos	226
Terminación de contrato de arrendamiento. Subrogación del nuevo propietario del bien arrendado en los derechos del arrendador. Ejercicio de las acciones y derechos que formaban parte del patrimonio del arrendador	227
Terminación de contrato de arrendamiento. Existencia de dos sentencias firmes y ejecutoriadas antagónicas respecto de una misma materia, seguidas entre las mismas partes	228
Terminación de contrato de subarrendamiento. Acuerdo de las partes sobre el mecanismo de comunicación para evitar la prórroga automática del contrato	232
Terminación de contrato de arrendamiento. Existencia de opciones para el arrendatario en caso que el arrendador se niegue a recibir el pago de las rentas	233
Obligación del arrendatario de pagar la renta, gastos por servicio y demás consumos domiciliarios devengados durante la tramitación del juicio y hasta la restitución del inmueble o el pago	234
Terminación de contrato de arrendamiento. Obligaciones denunciadas como incumplidas por el demandado que no están vinculadas con el contrato de arrendamiento	235

	Página
Terminación de contrato de arrendamiento. Acuerdo de las partes sobre la vigencia temporal del contrato y el mecanismo de comunicación para evitar su prórroga automática. Contrato de arrendamiento a plazo fijo.....	236
Terminación de contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta. Omisión de practicar la segunda reconvencción de pago en la audiencia de contestación de la demanda.....	237
Terminación de contrato de arrendamiento. Incumplimiento de la obligación del arrendador de otorgar al arrendatario el goce de la cosa de acuerdo al uso acordado	238
Terminación de contrato de arrendamiento. Obligación del arrendatario de pagar la renta acordada hasta la restitución. Proscripción del enriquecimiento sin causa.....	240
Terminación de contrato de subarrendamiento. Entrega de recibo mensual que da cuenta del pago de cada renta no constituye un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento.....	241
Terminación de contrato de arrendamiento. Obligación del nuevo propietario del bien arrendado de respetar el arrendamiento cuando ha sido contraído por escritura pública.....	242
Contrato de arrendamiento y acción de terminación de este contrato no requiere que el arrendador sea el propietario del bien	243
Transferencia del dominio del bien arrendado que no extingue el contrato de arrendamiento.....	244
Procedencia de interponer demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de servicios básicos.....	245
Ejercicio de los derechos emanados de un contrato correspondiente únicamente a los contratantes. Tercero ajeno a la relación contractual y que no representa al arrendador	246
Terminación de contrato de arrendamiento. Tácita reconducción del contrato de arrendamiento. Aceptación tácita del arrendador de la renovación del contrato	247
Incumplimiento de la obligación del arrendatario de pagar las rentas. Procedencia de la condena al pago de la cláusula penal. Incumplimiento no imputable a caso fortuito ni hecho de terceros.....	248

	Página
Terminación de contrato de arrendamiento. Improcedencia de restituir el inmueble al demandante que no es propietario ni tenía facultad para subarrendar	249
Reconvención de pago conforme al artículo 10 de la Ley N° 18.101. Presunción de renta en contratos no escriturados será la que declare el arrendatario. Acción de terminación de contrato de arrendamiento permite deducir conjuntamente la de cobro de rentas insolutas	250
Incumplimiento de la obligación del arrendatario de pagar oportunamente la renta. Procedencia de condenar al arrendatario al pago de la multa acordada.....	252
Terminación de contrato de arrendamiento. Improcedencia de aplicar el artículo 1489 del Código Civil cuando se demanda la terminación de un contrato de arrendamiento.....	253
Terminación de contrato de arrendamiento por caso fortuito. Rechazo de patente comercial constituye un acto de autoridad ajeno a la voluntad de las partes	254
Terminación de contrato de arrendamiento. Facultad del cesionario del heredero del arrendador para poner término al contrato de arrendamiento. Transmisibilidad de las acciones y derechos	256
Terminación de contrato de arrendamiento. Artículo 6° de la Ley N° 18.101 está referido a la restitución material, no jurídica del predio urbano arrendado	257
Terminación de contrato de arrendamiento. Acreedor hipotecario no está obligado a respetar el contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública	257
Término de contrato de arrendamiento. Facultad para demandar solo por el incumplimiento en la obligación de pago de los servicios y/o gastos comunes.....	258
Terminación de contrato de arrendamiento. Certificados de anotaciones y dominio vigente que da cuenta de un título de mera tenencia, quedando acreditada así la entrega de la cosa objeto del contrato de arrendamiento.....	259

Terminación de contrato de arrendamiento. Expiración del arrendamiento por extinción del derecho del arrendador. Procedencia que el nuevo propietario demande la restitución del inmueble.....	261
Expiración del contrato de arrendamiento. Restitución del inmueble. Arrendador que dio íntegro cumplimiento a exigencias previstas en contrato para poner término al mismo	262
Término del contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario, será este obligado al pago de la indemnización de los perjuicios.....	263

CAPÍTULO VI
DESAHUCIO

Contrato de arrendamiento que estipula vigencia de cinco años. Carta certificada que no produce el efecto de desahuciar el contrato.....	265
Desahucio es la forma unilateral de terminación del contrato de arriendo. Falta de notificación de un supuesto subarrendatario no es un vicio de nulidad, sino que de inoponibilidad.....	266
Ni la acción de terminación por no pago de las rentas, así como tampoco la de desahucio requieren de la voluntad del arrendatario para operar	268
La figura del desahucio como facultad del arrendador para poner fin al contrato. Procedencia del desahucio como consecuencia del incumplimiento	271
Procedencia de desahucio. Si no se acredita la existencia de un contrato de arrendamiento consensual no probado, no se puede acoger la pretensión subsidiaria de declararlo desahuciado	274
Desahucio de contrato de arrendamiento. Existencia de solemnidades respecto al contrato de arrendamiento de predios rústicos o rurales de uso agrícola.....	275
Desahucio de contrato de arrendamiento de inmueble y entrega inmediata. Facultad para una de las partes para accionar unilateralmente.....	277

	Página
Desahucio del contrato de arrendamiento. Improcedencia de desahucio en un arrendamiento a plazo fijo.....	279
Recurso de protección. Arrendador que no comunica el desahucio conforme a la ley. Improcedencia de restitución del inmueble vía auto tutela.....	280
Desahucio del contrato de arrendamiento. Plazo de restitución del bien. Aplicación del art. 1951 del Código Civil si el contrato no fija tiempo o período para su duración	281
Desahucio de contrato de arrendamiento. Suficiencia probatoria para acreditar existencia de contrato. Cumplimiento del plazo máximo de desahucio.....	283
Contrato que no fue desahuciado oportunamente. Pago de rentas adeudadas y las generadas hasta instalación de nuevo kiosko, en el lugar que ocupaba el dado en arrendamiento	284
Desahucio de contrato de arrendamiento. Sentencia razona correctamente al acoger la demanda de desahucio de contrato de arrendamiento.....	286
Contrato de arrendamiento a plazo fijo, cuyo desahucio no fue ajustado a derecho. Entrega de facto del inmueble. Procedencia del pago de indemnización de perjuicios	287
Regulación normativa del desahucio en el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos. Concepto	288
Vínculo obligacional que se establece a través del contrato es transitorio. Contrato de arrendamiento indefinido, cualquiera de las partes puede desahuciarlo	290
Desahucio de contrato de arrendamiento. Aplicación del art. 4º de la Ley sobre Arrendamiento de Predios Urbanos a contratos a plazo fijo que no excedan de un año	291
Desahucio de contrato de arrendamiento de carácter indefinido solo puede realizarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un Notario	292
Vínculo en un contrato patrimonial debe ser temporal, no perpetuo. Procedencia que cualquiera de las partes pueda	

	Página
poner término al contrato de arrendamiento a través del desahucio.....	293
Desahucio de contrato de arrendamiento de carácter indefinido solo puede realizarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un Notario	295
Transformación del contrato a plazo en un contrato por períodos mensuales. Procedencia de la acción de desahucio	296
Plazo de desahucio en contratos de arrendamientos cuya duración se pacta mes a mes o es indefinida. Carácter de orden público de la norma sobre desahucio del art. 3º de la Ley sobre Arrendamiento de Predios Urbanos	297
Contrato a plazo fijo que no excede de un año. Improcedencia de aplicar la regla sobre desahucio y la regla sobre restitución de los artículos 3º y 4º de la Ley N° 18.101	299
Contrato de arrendamiento indefinido. Desahucio por el arrendador únicamente puede efectuarse judicialmente o mediante notificación personal por un Notario	301
Incumplimiento de la forma de poner término al contrato de arrendamiento pactada por las partes impide el desahucio del mismo.....	302
Terminación de contrato de arrendamiento. Facultad del arrendador de un bien raíz urbano para poner término al contrato de arrendamiento mediante la solicitud de desahucio	303
Rechazar la acción de terminación del contrato de arrendamiento no obsta acoger la acción de desahucio. El desahucio no es solo dar noticia de no perseverar un contrato, sino que permite cobrar rentas adeudadas	304
Demanda de desahucio. Rentas de arrendamiento impagas deben ser pagadas hasta la restitución del inmueble.....	305
Desahucio del contrato de arrendamiento. Arrendatario desahuciado está obligado a pagar la renta sólo hasta el día de la restitución.....	305

CAPÍTULO VII
ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS

Terminación de contratos de arrendamiento de predios rústicos. Carece de relevancia la calidad de indígena de los herederos o causahabientes de quien contrató en calidad de arrendatario. Fraude a la ley	307
Contrato de arrendamiento. Predio rústico. No pago de rentas. Contrato solemne. Falta de la solemnidad. Sanciones. Falta de eficacia probatoria.....	314
Terminación de contrato de arrendamiento. Venta del predio rústico por parte del primitivo arrendador. Nuevo propietario está obligado a respetar el arrendamiento	315
Contratos deben ejecutarse de buena fe. Apreciación en abstracto de la buena fe en materia contractual. Procedencia de pactar que la renta se pagará anualmente tratándose de un predio rústico	317

CAPÍTULO VIII
DERECHO LEGAL DE RETENCIÓN

Juicio sumario de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas. Aplicación de derecho legal de retención en contratos de arriendo	319
Resolución de contrato de arriendo. Devolución de la garantía a la parte arrendataria y demandante. Terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Acción de cobro de rentas insolutas	321
Retención de especies de propiedad de la actora si en el contrato de arriendo no existe cláusula alguna que faculte al recurrido para efectuar dicha apropiación	323

CAPÍTULO IX
INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Y COVID-19

COVID-19. Arrendataria tomó, de su cargo y riesgo, los gastos que pudiere ocasionar el cumplimiento de órdenes o disposi-

	Página
ciones impartidas por la autoridad. Terminación del contrato o concesión de rebaja de la renta	325
Limitaciones por COVID-19, configura una anomalía de la cosa arrendada. Deuda de un mes de renta carece de relevancia ante la pérdida de utilidad de cosa para fines previstos en contrato	329
Término de contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios. Pandemia. Procede indemnización de perjuicios por daño emergente. Deterioro del inmueble abandonado por la arrendataria.....	331
Limitaciones dispuestas por COVID-19 configura anomalía de cosa arrendada conforme el art. 1932 del Código Civil. Medidas transitorias de confinamiento total impidió dar al bien arrendado el uso comercial para el que fue arrendado.....	333
Pago solidario de rentas de arrendamiento. Claro desequilibrio en obligaciones de partes en contra de arrendatario, por imposibilidad de usar la cosa para fin contratado durante el COVID-19	335
Terminación de contrato de arrendamiento por no pago rentas. Procede eximente de responsabilidad por caso fortuito por medidas de autoridad adoptadas por COVID-19	337
COVID-19 cumple con requisitos del caso fortuito. Deber de distinguir los casos en que a causa de dicha situación la ejecución de la obligación contractual se torna imposible o si la dificultad es simplemente relativa	339
Terminación de contrato de arrendamiento. Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Limitación para el desarrollo de ciertas actividades, dispuesta por la autoridad por COVID-19, configura una anomalía de la cosa	342
Terminación de contrato de arrendamiento. Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Cumple con los tres requisitos del caso fortuito. Medidas restrictivas de la autoridad podrían llegar a considerarse como caso fortuito.....	345

	Página
Ley N° 21.226 suspende los términos probatorios que a la entrada en vigencia de la ley hubiesen empezado a correr o los que se inicien durante vigencia de estado de excepción constitucional de catástrofe por COVID-19	347
Recurso de protección. Procedimiento de restitución administrativa de bien inmueble fiscal. Medidas adoptadas a raíz de enfermedad COVID-19.....	349
Limitaciones dispuestas por COVID-19. Riesgo relacionado con la cosa, que es de cargo del arrendador, permite al arrendatario la suspensión del pago de la renta convenida	351
Terminación de contrato de arrendamiento y restitución de inmueble. Posibilidad de poner término inmediato en caso de no pago de rentas o servicios básicos. Pacto comisorio calificado	355
Limitación para el desarrollo de ciertas actividades, dispuesta por la autoridad administrativa destinada a mitigar o impedir los contagios por COVID-19, configura una anomalía de la cosa, de tipo jurídica	357
Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Caso fortuito. Impedimento para que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada, permitiendo extender su alcance a hechos externos	360
Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Inmueble arrendado no reunió las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a oficina por disponerlo así la autoridad sanitaria	363
Resolución de contrato de arrendamiento con indemnización de perjuicios. Inmueble arrendado no puede obtener patente comercial mientras no se regularice la recepción de las obras	365
Limitación para el desarrollo de ciertas actividades dispuesta por la autoridad por COVID-19, configura una anomalía de la cosa. Permite al arrendatario la suspensión del pago de la renta	367
Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Limitación para el desarrollo de ciertas actividades, dispuesta por la autoridad, configura una anomalía de la cosa	372

	Página
Improcedencia de invocar medidas adoptadas por la autoridad a raíz de COVID-19 para la terminación del contrato o la concesión de una rebaja de la renta	375
Limitaciones dispuestas a raíz del COVID-19, configura una anomalía de la cosa arrendada conforme el artículo 1932 del Código Civil. Riesgo relacionado con la cosa es de cargo del arrendador	379
Medidas adoptadas a raíz de COVID-19 alteraron la actividad económica y social del país. Riesgo relacionado con la cosa permite al arrendatario la suspensión del pago de la renta convenida	381
Aplicación de indemnización moratoria es sanción excesiva, considerando imposibilidad de usar la cosa para fin contratado durante vigencia de las medidas restrictivas impuestas por COVID-19.....	384
Procede eximente de responsabilidad por caso fortuito. Rebaja de cánones de arrendamiento por restricciones impuestas durante la pandemia que constituyeron impedimento para el goce de la cosa.....	386
Limitación para el desarrollo de ciertas actividades, dispuesta por la autoridad administrativa destinada a mitigar o impedir los contagios por COVID-19, configura una anomalía de la cosa, de tipo jurídica	387
COVID-19. Inmueble no reunió las condiciones necesarias para ser destinado a centro comercial por disponerlo la autoridad sanitaria. Arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta.....	391
COVID-19 cumple con los tres requisitos del caso fortuito. Medidas restrictivas de la autoridad, eventualmente podrían llegar a considerarse en algunas situaciones como caso fortuito	393
Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Ley N° 21.226 ordena la suspensión de los términos probatorios durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe.....	396
Recurso de protección. Procedimiento de restitución administrativa de bien inmueble fiscal. Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Restitución conforme al art. 19 del D.L. N° 1.939.....	397

	Página
COVID-19. Error de derecho al disponerse el pago de rentas por el periodo en que el inmueble local comercial no pudo ser utilizado por la demandada	399
COVID-19 cumple con los requisitos del caso fortuito. Propietario del bien arrendado debe soportar el costo por el cierre del inmueble dispuesto por la autoridad sanitaria.....	403
Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Limitación para el desarrollo de ciertas actividades, dispuesta por la autoridad para mitigar o impedir los contagios por COVID-19, configura una anomalía de la cosa	407
Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Inmueble arrendado no reunió las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a oficina por disponerlo así la autoridad sanitaria. Pago de renta durante prohibición	409
COVID-19 cumple con los tres requisitos del caso fortuito. Medidas restrictivas de la autoridad eventualmente podrían llegar a considerarse en algunas situaciones como caso fortuito	412
Limitación de desarrollo de ciertas actividades por COVID-19. Riesgo relacionado con la cosa que es de cargo del arrendador, permite al arrendatario la suspensión del pago de la renta convenida	416
CÓMO ACCEDER A ESTE LIBRO DIGITAL A TRAVÉS DE THOMSON REUTERS PROVIEW	421

CAPÍTULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Recurso de casación en la forma y apelación. Término del contrato de arrendamiento. Determinación de la suerte de la prestación debida afectada por fuerza mayor. Aun cuando un contrato de arriendo se ejecutase por ambas partes, y hubiese pago de alquiler anticipado por una parte, sobrevenga una imposibilidad de gozar del objeto según el fin del contrato, entonces la reciprocidad de las obligaciones, no justificaría la retención del precio anticipado, procediendo la acción restitutoria del arrendamiento adelantado del mes que corresponda

HECHOS

Juzgado Civil de Santiago, en procedimiento autos sobre término de contrato de arrendamiento, se hizo lugar parcialmente a la demanda sólo en cuanto se declaró el término del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. Contra esa sentencia la parte demandante, dedujo recurso de casación en la forma y apelación. En vista de los antecedentes, la Corte de Apelaciones rechaza el recurso de casación en la forma y revoca parcialmente la mencionada sentencia en lo referido a la acción de restitución del dinero pagado.

ANTECEDENTES DEL FALLO

Tribunal: Corte de Apelaciones de Santiago

Tipo de recurso: Recurso de casación en la forma y apelación

Rol: 11471-2023, de 8 de agosto de 2024

Ministros: Zúñiga A., Isabel Margarita. Abogado Integrante: Gandulfo Ramírez, Eduardo

DOCTRINA

I. *Que, en el caso de marras el riesgo del contrato, frente a la extinción de una obligación como es el del caso de autos, es del deudor; por tratarse de un contrato de arrendamiento y así regularlo la ley expresamente. Precisamente, se trata de un contrato de arriendo, que es del tipo bilateral, oneroso conmutativo. Que sea bilateral, importa que las partes «se obligan recíprocamente», como señala el artículo 1439 del Código Civil. En segundo lugar, al ser oneroso, tiene por objeto «la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro» (artículo 1440 del Código Civil); cada prestación mira al beneficio del otro contratante. En tercero es conmutativo, «cada una de las partes se obliga a dar, hacer o no hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez» (artículo 1441 del Código Civil); de manera que la equivalencia de los beneficios y obligaciones es de radical importancia, no sólo en la constitución del contrato, sino que la naturaleza del contrato se proyecta en la forma de entender el contrato mismo, en tanto régimen jurídico que establece relaciones de cumplimiento. De esta guisa, el artículo 1563 del Código de Bello dispone de manera amplia: «En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato». Por ello es que la naturaleza del régimen jurídico contractual, al estar determinada interpretativamente, se proyecta en el cumplimiento mismo. De acuerdo a lo razonado es menester traer a colación lo señalado por la doctrina, en orden a que en los contratos onerosos conmutativos, se da una interdependencia de las obligaciones, de manera que el sostén de una obligación se encuentra en la obligación recíproca de la contraria. La ley refuerza expresamente el carácter de reciprocidad de las obligaciones, al señalar el artículo 1915 del Código Civil: «El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente», y agrega explicitando lo que es recíproco: «la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado». La reciprocidad es una correspondencia mutua, esto es, una igualdad o proporción: dos o más cosas mantienen una relación que responde proporcionalmente a lo que sucede entre una y otra. Lo que se aviene con la idea de equivalencia en la respuesta. Ahora bien, sobre la asunción del riesgo en el*

arriendo tienen relevancia dos normas legales expresas: las de los artículos 1925 y 1932 ambos del Código Civil. Ambas regulan el caso de lo que podríamos denominar, la inejecución del contrato, como noción amplia de no observarse el programa prestacional del contrato por parte del arrendador, por causa de imposibilidad absoluta sobreviviente de ejecutarlo, sea falta física, sea por falta de utilidad de la cosa. Y se hace una distinción relevante, si es que hay un factor de imputación, hay incumplimiento; si no lo hay, entonces no hay lugar a indemnización, pero sí a terminación con devolución de lo pagado, por no haber contrato ejecutado que justifique la retención del dinero. El artículo 1925 dispone lo siguiente: «Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios. Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito». Lo anterior se repite en el artículo 1932 inciso primero del Código Civil en cuanto que, si el deudor no puede poner a disposición del arrendatario, un objeto útil para satisfacer el fin del contrato de arriendo, entonces hay una imposibilidad de cumplir, pero en términos de utilidad. De esta manera se señala: «El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario». Entonces, si hay imposibilidad de entregar la cosa, o de mantenerla en servicio, afectándose el objeto del arriendo, pero sin factor de imputación contra el arrendador, se produce la extinción de una obligación, según las reglas generales. Pero dado que el contrato de arriendo es concebido como de obligaciones interdependientes o recíprocas, entonces en cualquier caso las leyes le dan derecho al arrendatario, pedir la extinción del contrato, sea bajo la designación desistirse o terminación, que para estos efectos son dos palabras sinónimas, para la misma situación de acuerdo a la unidad entre los artículos 1925 y 1932 ambos del Código Civil, en relación con el objeto del contrato, que se volvió imposible: conducir a la expiración del

*contrato; lo que ratifica el artículo 1950 N° 1 del mismo Código, ya que dispone que la destrucción de la cosa “expira” el arrendamiento. Como señala J. LÓPEZ SANTA MARÍA: «Conforme al artículo 1950 1° del Código Civil, el arrendamiento termina por la destrucción total de la cosa arrendada, la que si es fortuita pone fin a todas las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario. Según esto, los riesgos son del arrendador y no del arrendatario, pues, destruida la cosa, el arrendador no podrá seguir exigiendo la renta al arrendatario», lo cual califica como de excepción al criterio de res perit creditore en la teoría del riesgo de los contratos (Los Contratos, p. 524). Similar sentido se presenta en las fuentes del Código de Bello del artículo 1925 inciso segundo, en materia de arrendamiento, respecto a la imposibilidad de entregar inimputable y la liberación del compromiso completo (Proyecto de Código Civil de 1853, el artículo 2102 con referencia al pár. 65 de POTHIER en su «Tratado de Contrato de Arrendamiento»). Es así que Pothier explica sobre la distribución de riesgos del contrato de arriendo: «En el contrato de venta, la cosa está por cuenta y riesgo del comprador: en el arrendamiento permanece a cuenta y riesgo del arrendador» (pár. 4). Agrega que: «cuando el arrendador no puede entregar al arrendatario la cosa que le ha arrendado, ya sea porque ha perecido o porque ha quedado fuera de comercio; por ejemplo, si, por autoridad pública, la finca que me disteis para cultivar, fue tomada para hacer una gran carretera; o porque, por cualquier otro accidente, sin hecho ni culpa del arrendador, la cosa ha dejado de poder servir para el uso para el cual había sido arrendada; como si al caballo que le he arrendado le ha sobrevenido una cojera; en todos estos casos, el arrendador queda descargado de su compromiso, porque éste deviene en imposible, y que impossibilium nulla obligatio est: no habrá lugar a la acción ex conducto; pero el arrendador, por su parte, es descargado del suyo, según veremos en la parte siguiente; y si él hubiese pagado por adelantado el arriendo, pudiera repetirlo, conditione sine causa» (pár. 65). Pothier, *Traité du Contract de Louage, en Oeuvres Complètes de Pothier, Chez Thomine e Fortic, Libraires, 9ª edic., Paris, 1821*). Entonces, la imposibilidad del objeto acarrea la desaparición de la obligación, y como la carga del riesgo es del arrendador en este caso, las partes y, en particular el arrendatario se liberan del compromiso, quedando sin causa lo entregado que carece de una contraprestación equivalente; lo*

que muestra que la terminación o expiración del contrato de tracto sucesivo, conceptualmente permite volver hacia atrás en la comprensión del legislador chileno. En suma, existe una serie de razones en materia de arrendamiento, para entender que las normas legales de los artículos 1925 y del 1932 del Código Civil, liberan al arrendatario del contrato de arriendo cuando hay imposibilidad y extinción de la obligación del arrendador, esto es, de la relación jurídica misma: debiendo devolverse al arrendatario lo pagado anticipadamente si es que se recibió, en tanto la reciprocidad y apoyo mutuo de las prestaciones del contrato así lo imponen (dándose además por expirado el contrato de arriendo). De esta manera, si no hay contrato porque se terminó, y al menos la obligación de entregar la cosa no se ha ejecutado, estando la otra cumplida, entonces por la reciprocidad y apoyo mutuo de las obligaciones debe restituirse lo pagado de manera anticipada, pues el propio contrato terminado no alcanza a justificar legalmente la retención de los dineros, de conformidad con el artículo 1925 del Código Civil, en especial, su inciso segundo; que deja a salvo la facultad de desistirse, pero sin indemnización de perjuicios. Mientras que si el contrato se dio por terminado, pero hubo cumplimiento de ambas partes, al ser contrato de tracto sucesivo, la ejecución de las prestaciones recíprocas justifica la retención de los dineros pagados, por parte del arrendador, en virtud del goce apropiado de la cosa por el arrendatario, como muestra el artículo 1932 del Código Civil. Y aun cuando un contrato de arriendo se ejecutase por ambas partes, y hubiese pago de alquiler anticipado por una parte, sobrevenga una imposibilidad de gozar del objeto según el fin del contrato, entonces la reciprocidad de las obligaciones, no justificaría la retención del precio anticipado, procediendo la acción restitutoria del arrendamiento adelantado del mes que corresponda (considerando 14° de la sentencia de Corte de Apelaciones).

Cita Online: CL/JUR/28813/2024

Normativa relevante citada: artículos 1925 y 1932 del Código Civil.

I. Concepto y características del contrato de arrendamiento. II. Tratándose de una renta mensual, y a falta de pacto diverso, la renta debe ser pagada a más tardar el último día de cada período. III. Insuficiencia