

EL ARRENDAMIENTO DE COSAS INMUEBLES EN
LA JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA EN
LOS ÚLTIMOS AÑOS

Director

Álvaro Vidal Olivares

Coordinador

Natanael Peña Calderón

Colaboradora

Mindra Pino Sotomayor

ACADEMIA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DIEGO PORTALES

2024

ÍNDICE

I. Pandemia, incumplimiento y COVID-19	3
II. Remedios por no pago de rentas	10
III. Término del contrato de arrendamiento por otras causas distintas al no pago de la renta	18
a) <i>Terminación por expiración del derecho del arrendador</i>	18
b) <i>Término por desahucio</i>	27
c) <i>Terminación por expiración del plazo</i>	30
d) <i>Terminación del contrato de arrendamiento por resolución administrativa</i>	32
IV. Deber de conservación del arrendador	34
V. Jurisprudencia examinada.....	39

El presente informe fue elaborado con la asistencia de los ayudantes del Departamento de Derecho Privado de la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, miembros del proyecto “El arrendamiento en el derecho chileno” de la Academia de Derecho Civil UDP.

Sus integrantes son los siguientes:

- Constanza Pacheco
- Ignacio Lillo
- María José Avendaño
- Valentina Hudson
- Tiziana Bertrand

Este informe se enmarca en el Proyecto Fondecyt Regular N° 1221864, titulado “Revisión dogmática e histórica para una relectura de las reglas del arrendamiento de cosas en el derecho privado: hacia la modernización del contrato de arrendamiento en Chile”, donde Álvaro Vidal es investigador responsable e Iñigo de la Maza es coinvestigador.

I. PANDEMIA, INCUMPLIMIENTO Y COVID-19

Debido a las medidas restrictivas de confinamiento total adoptadas por la autoridad estatal durante el año 2020 por la pandemia COVID-19, se vieron afectados en su ejecución varios contratos de arrendamiento de inmuebles para fines comerciales.

En este contexto, los arrendatarios de locales comerciales al no poder usar y gozar del inmueble para el fin que fue arrendado, dejaron de pagar sus rentas mensuales. Ante dicha situación, los arrendadores decidieron demandar tal incumplimiento del contrato ante los tribunales de justicia, en particular, el término del arrendamiento por el no pago de las rentas y el pago de las rentas adeudadas. A su vez, los arrendatarios se defendieron alegando caso fortuito o fuerza mayor en razón de las restricciones de confinamiento total adoptadas por la autoridad sanitaria.

Así las cosas, algunos juicios fueron conocidos y fallados por la Corte Suprema por la vía de la casación en el fondo.

Una primera sentencia de fecha 28 de julio de 2022¹, se suscita en el siguiente contexto: las partes celebraron un contrato de arrendamiento, en virtud del cual se entregó en arriendo una oficina ubicada en la comuna de Santiago. Sin embargo, como consecuencia de las restricciones de confinamiento total y, al verse privada del uso de la cosa arrendada para el fin comercial que la arrendó, la arrendataria dejó de pagar las rentas mensuales a partir de marzo de 2020. La sentencia delimita la controversia los siguientes términos:

Que, previo a cualquier referencia relativa a lo sustantivo del recurso, es conveniente reconocer que a partir del momento en que las autoridades gubernamentales decidieron tomar medidas para afrontar la pandemia del Coronavirus COVID 19, concretamente ordenando el aislamiento preventivo obligatorio, la restricción de la libre circulación, reunión y desarrollo de actividades económicas, ha tenido por consecuencia una alteración en la actividad económica y social del país. Una de esas consecuencias es la limitación, legal o de facto, para el desarrollo de actividades comerciales declaradas no esenciales por el Gobierno. A raíz de estos impactos negativos han surgido múltiples interrogantes jurídicos, sobre todo encaminados a tratar de buscar respuestas para los contratos civiles y mercantiles en ejecución, en los cuales los deudores, a causa de estas restricciones, enfrentan dificultades para cumplir sus obligaciones, dado que se han visto impedidos de desarrollar sus particulares giros comerciales y consiguiente merma de ingresos con los cuales dar solución a aquéllas,

¹ *Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA* (2022).

como sucedió con los arrendatarios de oficinas o locales comerciales, de giros no esenciales (considerando 9°).

Luego, la Corte Suprema se dedica, en función de la controversia descrita, a resolver la siguiente interrogante: si las restricciones impuestas por la autoridad estatal durante la pandemia constituyen o no un impedimento para el goce de la cosa que autoriza al arrendatario a no cumplir con su obligación de pagar las rentas. Con el objeto de responder a esta interrogante el máximo tribunal cita a la doctrina más especializada, prestando atención, en primer lugar, sobre si los actos de autoridad derivados de la pandemia por COVID-19 son o no caso fortuito, y en segundo lugar, identificando cuáles son las obligaciones del arrendador.

Las mismas interrogantes se reitera en otras sentencias, respecto de los cuales, previo a continuar con dar respuesta a la interrogante planteada, resulta preciso resaltar los antecedentes de hecho de dos de estas sentencias.

En la primera sentencia, del 01 de agosto de 2022², las partes celebraron dos contratos de arrendamiento, en cuya virtud se hizo entrega en arriendo un local comercial y dos estacionamientos ubicados en Santiago, y otros dos locales ubicados en Reñaca, todos para fines comerciales. Sin embargo, durante el año 2020, en el contexto de la pandemia mundial COVID-19, la autoridad pública dispuso el confinamiento total en aquellas comunas por el periodo que transcurrió desde el 26 de marzo de 2020 hasta el 17 de agosto de 2020, provocando que la arrendataria no pagara la renta desde el mes abril de aquel año en adelante.

En la segunda sentencia³, del 20 de diciembre de 2022, las partes celebraron en el año 2016 un contrato de arrendamiento de un inmueble para fines de cafetería y gastronomía por una duración de tres años. Sin embargo, la arrendataria dejó de pagar las rentas mensuales a partir del mes de marzo de 2020, alegando que las medidas sanitarias adoptadas por la autoridad estatal constituyen un supuesto de caso fortuito que le impiden gozar de la cosa arrendada para el fin que fue arrendada. El tribunal de primera instancia declaró terminado el contrato y ordenó el pago de las rentas adeudadas pero rebajándolas, en atención a las medidas de la autoridad adoptadas en el contexto de pandemia. Posteriormente, la Corte de Apelaciones revocó la sentencia, en términos de eximir a la arrendataria del pago de las rentas devengadas durante los meses que se prolongó el confinamiento total.

En cuanto a las dos cuestiones planteadas habrá que considerar lo siguiente. En relación con la primera cuestión, la Corte sostiene que el COVID-19 cumple con los requisitos para ser considerado como caso fortuito. A su turno, las restricciones de

² *Inversiones Dos aguas Limitada con Ilop S.A* (2022).

³ *Eleonora Lange y Sociedad Gastronómica Rapid Market Limitada* (2002).

autoridad adoptadas por la pandemia tendrán tal calificación según sea la obligación de que se trate. De esta forma, el Máximo Tribunal declara que:

Que, para efecto de lo que se resolverá, conviene dejar asentado desde ya, que según parámetros legales y jurisprudenciales el COVID19 cumple, en general y en abstracto, con los tres requisitos del caso fortuito: imprevisibilidad, irresistibilidad de un hecho exterior. La doctrina especializada así lo ha considerado. (V. Tapia R. Mauricio: "Caso fortuito o fuerza mayor". 3a edic. Edit. Thomson Reuters, Santiago, 2020, p. 181). A su turno, las medidas restrictivas de la autoridad, como las cuarentenas obligatorias, eventualmente podrían llegar a considerarse en algunas situaciones como caso fortuito. En efecto, si bien podría llegar a pensarse que en esta situación se verifican algunos de los requisitos del caso fortuito ser una situación causada por un hecho ajeno a la voluntad del deudor y la imprevisibilidad habrá que distinguir los casos en que a causa de dicha situación la ejecución de la obligación contractual se tornó imposible o si la dificultad es simplemente relativa, como el caso de la disminución de la capacidad económica del deudor, además que corresponderá verificar el objeto de la obligación afectada pues en casos como las obligaciones dinerarias, al versar estas sobre un bien de género, el caso fortuito no las extingue (v. Oviedo Albán, Jorge: "El caso fortuito y el incumplimiento de los contratos a propósito del COVID 19". En https://app.vlex.com/vid/caso_fortuito_incumplimiento_contratos_844405298) (considerando 12º)⁴.

La Corte Suprema para calibrar el efecto de las medidas restrictivas de la autoridad adoptadas por la pandemia constitutivas de caso fortuito, para cuyo objeto procede a determinar cuál o cuáles son las obligaciones afectadas por dichas medidas, concluyendo que se trata de las obligaciones del arrendador. Sobre el punto expresa que:

Que, por otro lado, analizado de manera sistemática las reglas que fija el Código Civil en el Título XXVI del Libro IV, se concluye que en el contrato de arrendamiento la principal obligación del arrendatario es el pago de la renta, mientras que la del arrendador es la entrega y mantención de la cosa para el fin que ha sido arrendada, obligaciones que, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, se desarrollan y se cumplen a lo largo de toda la vigencia del contrato, de manera sucesiva y sin interrupciones, a fin de permitir tanto al arrendador como al arrendatario el máximo provecho económico y jurídico de la relación contractual.

En efecto, de la definición de arrendamiento del artículo 1915 del Código Civil el arrendador contrae una sola obligación, la de conceder el goce de una cosa al arrendatario, esto es, proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador.

⁴ *Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA* (2022).

Esta obligación se descompone en tres, por el artículo 1924 del Código Civil: 1°. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2°. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3°. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. La entrega de la cosa arrendada señalada en el ordinal 1° del artículo 1924 del Código Civil, es la principal obligación del arrendador, ya que el objeto del contrato es permitir el uso y goce del bien, y ello no sería posible si no se efectúa dicha entrega en forma material u objetiva.

La obligación de mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada que establece el numeral 2°, denominada, también, obligación de conservación, implica que el arrendador está obligado a ejecutar durante la vigencia del contrato las reparaciones no locativas provenientes del deterioro normal, del uso normal y del paso del tiempo, y las reparaciones locativas sólo cuando provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, salvo que las partes estipulen otro régimen, ya que estas normas se aplican sólo en defecto de regulación contractual. Se trata de una obligación, en principio, de alcance y aplicación general para todas las modalidades del contrato de arrendamiento, independientemente de la destinación acordada para la cosa.

Por último, la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada que señala el numeral 3° del artículo 1924 del Código de Bello, refiere a las turbaciones que pueden ser materiales o jurídicas, provenir del arrendador o sus dependientes, o provenir de la acción de terceros. El sustrato de esta obligación es garantizar al arrendatario el goce pacífico y tranquilo de la cosa arrendada, en vista a que puedan cumplirse los fines que tienen las partes con el contrato.

Desde la perspectiva de la parte arrendataria, las normas legales además de la obligación de pagar la renta, consagran, también, de su cargo determinadas obligaciones referidas a la custodia, conservación y reparación del inmueble arrendado (considerando 13°)⁵.

Entonces, las obligaciones del arrendador no se limitan a la entrega, sino comprende, a parte de la entrega de la cosa, las siguientes:

- 1) Obligación de mantener la cosa en estado de servir el fin para el cual fue arrendada; y
- 2) Obligación de librar al arrendatario de toda turbación, material o jurídica, que obstaculice el goce de la cosa.

Es la primera de las dos obligaciones indicadas la que se vio afectada por el caso fortuito, esto es, la de conservar la cosa, en términos de que sirva para el fin para el cual fue arrendada. Esto es así, ya que, en los hechos, la pandemia y las medidas

⁵ *Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA* (2022).

restrictivas adoptadas -entendidas como vicios de carácter jurídico de acuerdo con el artículo 1932 del Código Civil- lo que realmente afectaron fue el cumplimiento de esta obligación. Y las cosas son de esta manera pues, debido al acto de autoridad, la cosa, al menos temporalmente, dejó de servir para el objeto que fue arrendada, particularmente para la finalidad comercial que determinó la decisión de contratar.

De lo hasta aquí dicho y en lo que concierne a las dos cuestiones planteadas por la Corte Suprema, se concluye que las medidas de autoridad debido a la Pandemia, sí constituyen caso fortuito y que la obligación afectada es la del arrendador de conservar la cosa en estado de servir para el fin que fue arrendada.

Lo que, a continuación hace la Corte Suprema, es preguntarse si dichas medidas de autoridad corresponde o no un caso de mala calidad de la cosa que impide el uso y goce de la cosa para el objeto que fue arrendada y si, por lo mismo, resulta aplicable o no el artículo 1932 del Código Civil, particularmente los remedios que dicho precepto prevé, particularmente la terminación o rescisión del contrato de arriendo o la reducción de la renta. En las sentencia se lee:

(...) el mal estado de la cosa o la calidad de ésta a que se refiere el artículo 1932 del Código Civil, deben entenderse en función del objetivo esencial, cual es que impidan que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada” (considerando 18°).

En este sentido, la “calidad de la cosa” cubre aspectos de disconformidad jurídica, por lo que ante un vicio jurídico, la tutela del arrendatario queda determinada por el régimen de los arts. 1932 a 1937 del Código Civil (considerando 19°)⁶.

En fin, que la cosa no sirva para el fin que fue arrendada, en este caso, para fines comerciales, aunque la Corte no lo declare explícitamente, implica que el arrendador no dio cumplimiento a su obligación de conservar la cosa en estado de servir, autorizando al arrendatario a suspender su obligación de pagar las rentas durante el periodo en que se vio imposibilitado de gozar la cosa para el fin que fue arrendada. La Corte Suprema concluye:

Que, en la situación en análisis, (...) las partes celebraron un contrato de arrendamiento el 1 de diciembre de 2017 en cuya virtud la demandante entregó a la demandada la propiedad (...) empero, la autoridad pública durante el año 2020, dispuso medidas transitoria de confinamiento total que impidió a la arrendataria darle al bien arrendado por un lapso determinado el uso comercial para el que fue arrendado. De este modo y de acuerdo al tenor de la controversia, fluye que el inmueble arrendado no reunió las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a oficina que es el uso para el cual la arrendataria celebró el contrato desde el 26 de marzo de 2020 hasta el 17 de agosto de 2020 por disponerlo así la autoridad

⁶ *Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA* (2022).

sanitaria, defecto de carácter jurídico en la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la indicada prohibición (considerando 21º).

En sentencias posteriores, la Corte Suprema mantiene la misma postura en cuanto a la naturaleza de caso fortuito de la pandemia COVID-19 y las medidas restrictivas adoptadas en función de ella. Sin embargo, resultan cuestionable algunos de sus razonamientos.

Así, en la sentencia del 02 de agosto de 2022⁷, el arrendador demanda el término del contrato de arrendamiento y reclama el pago de las rentas adeudadas durante los meses de junio a septiembre de 2020. El arrendatario excusa su incumplimiento en el hecho de que durante aquellos meses padeció de caso fortuito por las medidas restrictivas sanitarias, y opone, además, la excepción de contrato no cumplido. La sentencia de primera instancia acoge parcialmente la pretensión, en aquella parte que declara terminado el contrato. La Corte de Apelaciones confirmó el fallo, y contra aquella decisión se alzó en casación la demandante. La Corte Suprema rechaza el recurso, ya que el recurrente invocó supuestos fácticos distintos de los fijados en la instancia, sin embargo, no denunció como transgredidos las normas decisorias de la litis.

Con todo, la sentencia resulta interesante en cuanto al fundamento que invoca la Corte Suprema para efectos de exonerar de responsabilidad a la parte arrendataria. Así las cosas, el Máximo Tribunal señala que la razón para suspender la obligación de pago de la renta recae en el caso fortuito:

(...) por su parte, el artículo 1942 del Código Civil, al igual que el artículo 6 de la Ley 18.101, si bien establecen la obligación del arrendatario, de pagar las rentas, dicha obligación debe ser analizada, a la luz de lo establecido en el proceso, en cuanto se estableció la existencia caso fortuito o fuerza mayor, que opera como una eximente de responsabilidad y que conllevó a la eximición del pago de las rentas pendientes al arrendatario, razón por la cual, no resulta correcto invocar aquellas normas, de manera aislada, sin controvertir, también, la aludida eximente de responsabilidad, tal como se estableció en los motivos anteriores, razón por la cual, el recurso no puede ser acogido (considerando 14º)⁸.

Este razonamiento no se condice con lo anteriormente expuesto por el mismo tribunal. En las otras sentencias mencionadas, la Corte entiende que tratándose de la obligación del pago de la renta no se cumple el requisito de la irresistibilidad que

⁷ Tomás Guardia Gutiérrez con Mario de la Cuadra Chávez (2022).

⁸ Tomás Guardia Gutiérrez con Mario de la Cuadra Chávez (2022).

requiere el caso fortuito, dado que las obligaciones de dinero son de género y de cosa fungible. Así, la Corte Suprema, citando a la doctrina más autorizada, señaló:

Descarta este autor la fuerza mayor o caso fortuito como eximente de responsabilidad para el arrendatario. Afirma que es insostenible plantear que respecto a la obligación de pagar la renta pueda concurrir el requisito de la irresistibilidad, atendido que las obligaciones de dinero son por definición obligaciones de género, siendo, además, el dinero una cosa fungible. En otras palabras, según este profesor, el cumplimiento de una obligación de dinero no puede hacerse imposible, ya que siempre será factible – jurídicamente – para el deudor pagar. El dinero no se extingue, y el riesgo de disponer de una cantidad suficiente para pagar es del deudor. Esta posición, es compartida por el profesor Mauricio Tapia, para quien el COVID-19 cumple, en general y abstracto, con los tres requisitos del caso fortuito, sin embargo, juega en favor del arrendador, pues, por medidas de autoridad, ajenas a él, no se puede abrir el local que entregó en arriendo. Sostiene este autor que el arrendatario, en principio sigue obligado al pago de la renta, porque el dinero no perece y, en teoría, siempre es posible endeudarse para pagar (V. Momberg Uribe, Rodrigo: La obligación del “arrendatario durante la pandemia por Coronavirus”, en [”https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/la-obligacion-del-arrendatariodurante-la-pandemia-por-coronavirus](https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/la-obligacion-del-arrendatariodurante-la-pandemia-por-coronavirus); y Tapia R., Mauricio: “ El COVID-19 “ ¿es un caso fortuito?”. En <http://www.derecho.uchile.cl/comunicaciones/columnas-de-opinion/el-covid-19-es-un-caso-fortuito---mauricio-tapia>). (considerando 10º)⁹.

A modo de conclusión, la Corte Suprema entiende que la pandemia COVID-19 cumple con los requisitos de ajenidad, irresistibilidad e imprevisibilidad del caso fortuito, así como las medidas de autoridad adoptadas conforme a ella. En tal sentido, el caso fortuito solo excusa el cumplimiento de la obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el fin arrendador, no así la obligación de pagar la renta, pues se trata de una obligación de dar un género, siendo siempre posible su cumplimiento. Sin embargo, al mirar las cosas desde la obligación del arrendador y asumiendo la aplicación del art. 1932 del Código Civil, el arrendatario tiene derecho a liberarse del pago de las rentas mientras perduren las consecuencias del impedimento (el acto de autoridad).

⁹ *Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA* (2022).

II. REMEDIOS POR NO PAGO DE RENTAS

Conforme a lo dispuesto en el art. 1942 del Código Civil, el arrendatario está obligado al pago de las rentas. Se trata de principal obligación principal¹⁰.

Es en tales circunstancias que esta obligación, en función de la autonomía de la voluntad, tiende a ser protegida mediante cláusulas que se incorporan al contrato, en aquellos casos que éste este se encuentra escriturado. De este modo, las partes pueden pactar el término anticipado del contrato por el no pago de las rentas.

En este sentido, una primera sentencia del 08 de junio de 2020¹¹ razona en torno a la interpretación de una cláusula contractual que regula el término anticipado de un contrato de arrendamiento¹². En este juicio, la Corte Suprema se abstuvo de pronunciarse sobre el fondo del asunto, puesto que lo que, en verdad se reprocha a la sentencia de alzada se refiere a la valoración de los hechos ya asentados, excediendo, por lo mismo, el ámbito del recurso de casación en el fondo. Sin embargo, es del caso destacar el razonamiento de la Corte de Apelaciones para negar la aplicación de la aludida cláusula y que plasma la sentencia que rechaza el recurso de casación en el fondo. En ella se lee:

Octavo: (...) En efecto, del tenor del recurso se desprende que los errores de derecho denunciados se sustentan en que se habría desestimado la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, no obstante el fallo tiene por acreditado que no se solucionaron las rentas de los meses de abril, mayo y junio de 2017. En ese sentido, se afirma en el libelo que debió concluirse, a partir de tal razonamiento, que era aplicable la cláusula novena del contrato que las ligaba. Sin embargo, los tribunales del fondo, en virtud del principio de buena fe que rige las relaciones contractuales, concluyeron que el no pago de dichos tres meses obedecía a un error de cálculo del demandado al imputar las cuotas del crédito obtenido para la

¹⁰ MOMBERG, Rodrigo y SEVERIN, Gonzalo (2023). “Contrato de arrendamiento de cosas”, en MUNITA, Renzo (dir.), *Contratos. Parte Especial*. Santiago: Tirant Law, Santiago, p. 204.

¹¹ *Carlos Lira con Sociedad Gastronómica Miel Canela Ltda.* (2020).

¹² Los hechos de la causa son los siguientes. Se celebró un contrato de arrendamiento, en que se pactó que ante el no pago reiterado de las rentas, se pondrá término al contrato. Luego, a raíz de un terremoto, el inmueble arrendado sufrió una serie de daños, de los cuales se hizo cargo el arrendatario, imputando dicho monto a las rentas de arrendamiento, y para lo cual tuvo que obtener un crédito bancario. Con todo, por un error de cálculo suyo, se mantuvieron impagos tres meses. Así, el arrendador demanda término de contrato por no pago de rentas. El tribunal de primera instancia no da lugar a la terminación, sino únicamente se ordena el pago de ciertas cuotas, decisión que es apelada. En segunda instancia, la controversia gira en torno a la interpretación de la cláusula contractual que regula el término anticipado del contrato de arrendamiento, la cual no fue aplicada. La Corte de Apelaciones, reconociendo el no pago de las tres rentas, resolvió no aplicar la cláusula, haciendo primar el principio de buena fe, dado que reconoció que no se imputó la totalidad de las rentas al crédito obtenido por el arrendatario debido a un error de cálculo de su parte.

reparación del inmueble, incluyó los intereses de éste, en circunstancias que el acuerdo verbal entre las partes no lo permitía.

Otra estipulación que regula las consecuencias que aparece es el pacto comisorio que es el equivalente a una cláusula de terminación o resolutoria. Respecto de esta clase de estipulación se discute si, pese a que se conviene la resolución de pleno derecho, se discute si es necesario demandar el término del contrato de arrendamiento en caso de incumplimiento o, por el contrario, ópera de pleno derecho. Sobre esta cuestión, la Corte Suprema, en una sentencia de 30 de mayo de 2022, ha fallado que:

Sexto: Que la Corte confirmó el fallo que acogió la acción, agregando que el pacto comisorio calificado convenido entre las partes, produjo de pleno derecho la terminación del contrato de arrendamiento, lo que tornaba innecesario demandar la terminación del mismo, por haberse producido ésta ipso facto ante el incumplimiento contractual ya referido, todo lo cual permite descartar cualquier reparo en la demanda intentada en autos, pues conforme a lo dicho, el arrendador se encontraba facultado para demandar directamente la restitución del inmueble arrendado, además del pago de las rentas adeudadas y la indemnización de perjuicios convencional¹³.

En otra instancia, la Corte Suprema, en una sentencia del 08 de noviembre de 2022, ha resuelto aplicar el pacto comisorio calificado para poner término al contrato, rechazando el argumento de la arrendadora ha de entenderse que la arrendataria, pese al pacto, adeuda la totalidad de las rentas correspondiente al plazo estipulado¹⁴. En cuanto a los hechos de la causa, se arrendó un local comercial, y se estableció un pacto comisorio calificado por el no pago de las rentas. A causa del “estallido social”, la arrendataria dejó de pagar las rentas e hizo abandono del inmueble, notificando vía correo electrónico su decisión de terminar el contrato. La arrendadora demandó el término por no pago de rentas. Por su parte, la demandada se defendió alegando caso fortuito e imposibilidad de usar el bien para el fin arrendado, y demandó reconvenzionalmente el término de contrato y pago de reparaciones. El tribunal declaró terminado el contrato en razón del pacto comisorio calificado y condenó a la demandada al pago de las rentas previas al abandono del inmueble, decisión confirmada por la Corte de Apelaciones. Frente a dicha última sentencia, la demandante recurrió de casación en el fondo, solicitando el pago total de las rentas conforme a lo dispuesto en el art. 1945 del Código Civil, norma que estima aplicable al caso en cuestión, ya que, a su juicio, el contrato terminó por culpa de la arrendataria (al no pagar las rentas), y no por caso fortuito. La Corte Suprema

¹³ *Andrea Huerta Ruiz con Vidalfa Ltda.* (2022). La Corte Suprema rechaza el recurso de casación por no cumplir con los requisitos que le son propios.

¹⁴ *Carmen Bosticca Moreschi García con Globalmed SpA* (2022).

rechazó el recurso, sin pronunciarse sobre el fondo del asunto, por no indicar la norma decisoria litis¹⁵.

En una sentencia reciente, del 31 de enero de 2023, la controversia recae nuevamente sobre la interpretación del pacto comisorio calificado incorporado al contrato¹⁶. En este caso, la parte demandante sostiene que el contrato permite que, ante el incumplimiento de cualquiera obligación de la arrendataria, y especialmente la falta de pago oportuno de la renta, la arrendadora tiene derecho al cobro de todas las rentas pendientes hasta la fecha de término estipulada en el contrato, entendiéndose estas vencidas y devengadas. Por su parte, la demandada niega aquella interpretación, señalando que la cláusula otorga dos opciones excluyentes entre sí; la primera, poner término *ipso facto* al contrato, pagando las rentas vencidas y restituyendo el inmueble, o bien, la segunda, exigir el pago de todas las rentas que faltaren hasta la fecha de término de plazo estipulada, manteniéndose vigente el contrato de arrendamiento. La Corte Suprema se inclina por esta última interpretación, al declarar que:

Séptimo: Que, previo a seguir con el análisis del recurso, resulta pertinente expresar que en el derecho de los contratos en materia civil rige el principio base de la autonomía de la voluntad, según el cual las personas pueden concluir todos los actos y convenciones que no estén expresamente prohibidos por las leyes, lo que se traduce en la libertad contractual que permite decidir libremente si contratan o no, que tipo de contrato celebran, la contraparte con quien se vinculan, el contenido de la convención y las cláusulas que reflejen de mejor forma la voluntad de las partes. El mismo principio de autonomía de la voluntad se expresa en la fuerza obligatoria de los contratos, en que los pactos deben honrarse y cumplirse puesto que toda convención legalmente celebrada es una ley para las partes contratantes.

Octavo: Que el referido artículo 1545 del Código Civil previene: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”. Es una norma a través de la cual se consagra la fuerza obligatoria de los contratos, que implica que los pactos que las

¹⁵ Así las cosas, la Corte Suprema dispuso “[q]ue al emprender el análisis de las infracciones de ley denunciadas no puede desatenderse que los planteamientos del recurrente se orientan -en lo medular- a cuestionar, de una parte, la concurrencia de un impedimento para usar y gozar de la cosa arrendada, y por otra, sostener la procedencia de la indemnización reclamada al haber operado el pacto comisorio estipulado entre las partes. No obstante, al dotar de contenido ambos capítulos contravencionales, quien recurre omite relacionar las normas que denuncia infringidas con los artículos 1932 y 1877 del Código Civil, preceptos estos últimos que reglan precisamente la imposibilidad de usar la cosa para el fin arrendado y el pacto comisorio. Es decir, el libelo prescinde de aquella normativa que resulta ineludible para abordar el análisis jurídico que propone el recurrente” (considerando octavo). *Carmen Bosticca Moreschi García con Globalmed SpA* (2022).

¹⁶ *Inmobiliaria Rentas II Spa con Mafre Seguros Generales S.A.* (2023).

partes celebren atendido el principio de la autonomía de – la voluntad deben cumplirse, constituyendo la fuente y medida de la obligación – que contraen.

Décimo: Que la exégesis desarrollada por la magistratura en relación a la cláusula en comento fue dar por terminado el contrato por no pago de las rentas y además exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento que faltaren hasta la expiración del plazo estipulado, lo que resulta claro que no se aviene con lo estipulado por las partes, un pacto comisorio calificado, que solo daba derecho al arrendador para demandar alternativamente la terminación inmediata y las rentas vencidas o el cumplimiento del contrato con el pago de todas las rentas hasta la fecha de término del plazo, de forma tal que se ha infringido la ley del contrato, artículo 1545 del Código Civil, al dejar sin aplicación lo acordado por las partes, alterando los términos del contrato. Como se señaló, el artículo 1545 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales, de lo que se sigue que si, como se indicó, las partes previeron y acordaron soberanamente que el incumplimiento de la obligación de la arrendataria de no pago de las rentas entregaba la facultad a la arrendadora para ejercer una de las alternativas y no ambas, ninguna persona o autoridad, entre ellos la magistratura, puede contradecir esa manifestación de voluntad conjunta¹⁷.

Otro mecanismo utilizado por las partes ante el no pago de las rentas de arrendamiento consiste en la incorporación de una cláusula penal al contrato. Tratándose de esta clase de cláusulas, la Corte Suprema se pronunció en una sentencia del 18 de noviembre de 2021 sobre la posibilidad incluirlas en contratos de arrendamiento con opción de compra (contrato leasing)¹⁸. En este caso, el tribunal de primera instancia acogió la demanda de término de contrato por no pago de rentas, pero rechazó la procedencia de la cláusula penal pactada en el contrato, indicando que, dada la naturaleza del contrato de leasing -contrato financiero-, solo es posible indemnizar los intereses moratorios, no siendo legítimo cobrar un monto por concepto de cláusula penal. Apelado el fallo, la decisión fue confirmada por el tribunal de alzada. Se recurre de casación por el arrendador, quien alega que es procedente la cláusula penal acreditado el incumplimiento de la arrendataria. La

¹⁷ *Inmobiliaria Rentas II Spa con Mafre Seguros Generales S.A.* (2023).

¹⁸ *Banco Santander Chile con Sociedad Constructora Polonesa Ltda. y otro* (2021). Los hechos de la causa son los siguientes. Se celebró un contrato de arrendamiento de inmueble por el plazo de un año, prorrogable, salvo manifestación en contrario. La arrendataria restituyó el inmueble voluntariamente en septiembre de 2017, dando aviso en julio del mismo año; la arrendadora señala que se prorrogó tácitamente el contrato hasta septiembre 2018, por lo demanda el cobro de rentas adeudadas e indemnización de perjuicios. El tribunal ordenó el término del contrato e indemnización de lucro cesante por el periodo prorrogado. Apelada la sentencia, se revoca en aquella parte relativa al lucro cesante, ya que, sin perjuicio de que operó la tácita reconducción, se restituyó el inmueble arrendado, por lo que, a juicio del tribunal de alzada, se puso término al contrato conforme a lo dispuesto en el art. 4 Ley 18.010.

Corte Suprema no comparte el razonamiento de los tribunales de instancia, sin embargo rechaza el recurso pues la infracción de ley no influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo. Sobre el punto que interesa, en la sentencia se expresa que:

CUARTO: Que, como se ve, se rechazó la pretensión de cobrar la suma del depósito estimando que, al tratarse de un contrato de carácter financiero, la cláusula penal únicamente podría consistir en el pago de los intereses en los términos que lo establece la ley 18.010. También porque se trataría de una cláusula abusiva.

Ambos argumentos deben examinarse. Por lo que toca al primero, es efectivo que el leasing opera como un mecanismo de financiamiento, sin embargo, dicha operación se estructura en torno a figuras tipificadas, a saber un contrato de arrendamiento y uno de promesa unilateral de contrato bilateral, al que, en ocasiones, se le denomina opción.

Ahora bien, no basta que se trate de un mecanismo financiero para aplicar la ley 18.010 sobre operaciones de crédito de dinero. Resulta necesario que se trate de uno en el que el acreedor entregue o se obligue a entregar una suma de dinero en los términos del artículo 1° de dicha ley.

Sin embargo, eso no sucede en este caso, el banco de ninguna manera entrega o se obliga a entregar dinero a la demandada y, por lo mismo, no puede afirmarse que la ley 18.010 reciba aplicación en este caso.

Con respecto al segundo argumento se trataría de una cláusula abusiva en un contrato de adhesión, todo indica que si se tratara de un contrato de aquellos disciplinados por la ley 19.496, la cláusula sería abusiva y, siendo un supuesto de nulidad absoluta, el tribunal podría declararlo de oficio. Pero, como es evidente, no se trata de un contrato disciplinado por dicha ley. Ahora bien, podría aplicarse de manera analógica dicha ley cuando se trata de empresas pequeñas, sin embargo, el legislador ya habría tomado esa decisión a través de la ley 20.416. Como sea que fuere, en este caso no formó parte de la discusión si la demandada era o no una empresa sometida a esta última ley, punto que, en todo caso, no fue objeto de alegación a lo cual habrá que añadir que no fue alegado. De esta manera, tampoco puede compartirse el argumento del tribunal de alzada”.

QUINTO: No compartir el argumento de los tribunales de instancia, sin embargo, no determina no aceptar la solución a la que llegaron; lo que exige arribar a ella a través de argumentos que puedan compaginarse adecuadamente con el derecho chileno.

Para descubrirlos es necesario señalar que lo que se le está reprochando al banco es que cobre, por una parte, aquello que se debe por el incumplimiento de un contrato de arrendamiento y, por otra, que cobre el precio de un contrato de compraventa sin cumplir con la entrega traslativa.

Se trata de un reproche justo; una cláusula que permita lo anterior claramente fractura la conmutatividad que resulta deseable en un contrato de esta especie. De manera que si se hubiera alegado como una cláusula penal enorme no existiría ningún problema

en declararla como tal, pero no se alegó y, como resulta evidente, según lo dispuesto en el artículo 1544 del Código Civil, la disminución de la cláusula penal debe pedirse.

(...) De esta manera, si el problema se encuentra en la causa, debería configurarse al momento de perfeccionarse el contrato; es decir, que en esa oportunidad falte ese elemento del contrato, esto es, la causa.

(...)

La opinión del profesor Corral merece, sin embargo, un comentario en este caso. Desde luego, no parece tolerable que, bajo el ropaje de contratos lícitos (arrendamiento y promesa) se procure una finalidad ilícita (apropiarse del precio pactado sin resultar obligado a la entrega traslaticia). Sin embargo, de allí no se sigue que todo el contrato resulte contrario a la ley, las buenas costumbres o el orden público. En realidad, se trata de un contrato perfectamente válido en el ordenamiento jurídico y tipificado a través de la ley 19.281. Lo que, en cambio, repugna al ordenamiento jurídico, pues despoja a un contrato conmutativo de la equidad más elemental entre sus prestaciones es que, por un incumplimiento, el acreedor obtenga el total de las rentas adeudadas y el precio de la compraventa sin que surja para él obligación de hacer la entrega.

De esta manera, habrá que convenir que nos encontramos frente a lo que la doctrina especializada denomina un supuesto de "nulidad parcial", es decir uno en el que alcance de los efectos de la nulidad no impregna todo el contenido del contrato, sino nada más una porción del mismo¹⁹.

Ahora, en aquellos casos que las partes no hayan avaluado convencional y anticipadamente los daños, se debe demandar la indemnización de perjuicios en sede judicial frente al incumplimiento del arrendatario de su obligación de pagar la renta. Al respecto, el artículo 1945 del Código Civil señala que el arrendatario será obligado a la indemnización de perjuicios si el arrendamiento termina por su culpa. En una sentencia de 09 de junio de 2021, la Corte Suprema se pronunció sobre la aplicación de la norma por incumplimiento de la obligación de pago de las rentas, en los siguientes términos²⁰:

CUARTO: Que, como ha quedado dicho, la parte recurrente señala que la mala lectura del artículo 4° llevó a que, a su vez, no se aplicarán los artículos 1545, 1942, 1945 y 1556 del Código Civil.

Esta Corte comparte la idea de que el artículo 4° de la Ley N° 18.101 no debe recibir aplicación en este caso, por lo tanto, efectivamente, el tribunal de alzada lo aplicó más allá de sus límites.

¹⁹ *Banco Santander Chile con Sociedad Constructora Polonesa Ltda. y otro* (2021).

²⁰ *Inversores, Consultores e Inmobiliaria Elite Ltda. con Fisco de Chile* (2021).

Con todo, es menester advertir que la apelación del demandado no se enderezó a partir de dicho precepto, sino que, de conformidad al artículo 6º de la Ley N° 18.101.

SÉPTIMO: Que la discusión surge en la medida que el demandado alega la impertinencia del referido artículo 1945, argumentando que: a) el contrato que rige a las partes es de duración indefinida, puesto que se renueva automáticamente por iguales periodos y en forma sucesiva; y b) la obligación de pagar la renta subsiste para el arrendatario sólo hasta que se efectúa la restitución, lo que ocurrió a fines del mes de septiembre de 2017, atendido lo dispuesto en el artículo 6 N° 1 de la Ley N° 18.101

OCTAVO: Que, en opinión de esta magistratura, no es así. El artículo 6º de la Ley N° 18.101 impone el pago de las rentas por el tiempo que dure la ocupación del inmueble cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquiera otra causa, situación distinta al caso de sublite, en que la convención terminó por mediar culpa del arrendatario, situación regida por la norma especial que prevé el artículo 1945 del Código Civil, quien con su actuar negligente -no pago de las rentas por abandono de la propiedad- generó perjuicios a su contraparte, los que deben ser resarcidos y que, en la especie, están constituidos por las rentas que dejó de percibir por todo el tiempo que debía regir la convención, dado que operó la tácita reconducción, tal como se señaló en el motivo tercero.

Tal ha sido la postura asumida por este tribunal, por ejemplo, en las decisiones dictadas en los antecedentes Rol N° 9498-14 de 23 de abril de 2015, N° 10403-14 de 3 de marzo de 2015, entre otros²¹.

Otra cuestión que cabe analizar es hasta qué momento se deben las rentas. Sobre este punto, cabe mencionar la sentencia del 29 de noviembre de 2021²², que se pronuncia sobre un contrato de arrendamiento sobre inmueble celebrado desde diciembre 2013 hasta enero 2015, renovable por períodos iguales y sucesivos de un año, salvo aviso en contrario vía carta certificada. En este caso, el arrendatario dejó de ocupar la propiedad el 16 de diciembre de 2016. Ante esta circunstancia, el arrendador demandó el término de contrato y cobro de rentas insolutas, lo cual fue acogido parcialmente, condenando al pago de la renta del mes de octubre de 2016 y de los 16 primeros días de diciembre del mismo año. El demandante recurrió de casación, alegando que el abandono intempestivo del inmueble no implica restitución del mismo, por lo que el contrato se extendió hasta enero de 2017, momento en que se certificó por notario aquella circunstancia, debiendo el arrendatario pagar todas las rentas insolutas hasta esa fecha, tesis que acoge la Corte Suprema, que dispone lo siguiente:

²¹ *Inversores, Consultores e Inmobiliaria Elite Ltda. con Fisco de Chile* (2021).

²² *Marcos Vidal Elías con Marcelo Rojas Soto y otro* (2021).

DÉCIMO: Que como puede apreciarse la ley y en concordancia con ella la convención de las partes, entiende que la restitución del inmueble implica desocupar completamente la propiedad, incluyendo entrega de llaves y todo lo que incorporaba al momento de la entrega, poniéndola a disposición del arrendador. El acto de poner a disposición del arrendador es un elemento trascendente, pues determina que éste debe producir el efecto antes anotado, de devolver no sólo material sino que también jurídicamente las facultades y derechos sobre el bien materia del contrato de arrendamiento a dicha parte. En esta perspectiva, no puede sino concluirse que la informal comunicación efectuada al arrendador de haberse procedido a la desocupación del bien en cuestión, desprovista de toda forma jurídica y constatación sobre las condiciones del mismo, no satisfacen las exigencias que se requieren para tener por cumplida la obligación legal y contractual que le asistía al demandado, por cuanto requirió incluso a fin de salvaguardar la responsabilidad del arrendador, que este procediera bajo la forma que lo hizo, esto es, con la certificación de un Notario Público, para poder disponer del mismo.

III. TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR OTRAS CAUSAS DISTINTAS AL NO PAGO DE LA RENTA

a) Terminación por expiración del derecho del arrendador.

El artículo 1950 del Código Civil regula las causales especiales de terminación del contrato de arrendamiento, y señala en su número tercero que el contrato de arrendamiento termina “[p]or la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán”. Entre esa normativa, cabe destacar el art. 1958, que regula el caso en que la extinción del derecho del arrendador se debe a una causa independiente de su voluntad, y el art. 1961, que regula la hipótesis en que se extingue el derecho por el hecho o culpa del arrendador.

En primer lugar, hemos de referirnos a los casos en que el contrato de arrendamiento termina por extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada por hecho o culpa suya. La mayoría de las sentencias que abarcan este supuesto hacen referencia a la extinción del derecho de la cosa arrendada por la venta de la cosa por parte del arrendador.

En este sentido, una sentencia del 18 de noviembre de 2020²³ se refiere a la extinción del derecho de la arrendadora, a pesar de haber estipulado en el contrato de compraventa del inmueble arrendado una prohibición para el comprador de arrendarlo. En los hechos, la demandante vendió a su hijo un inmueble de su propiedad que estaba arrendado, con la prohibición de enajenar, vender, gravar y arrendar el bien, sin previo consentimiento de la vendedora, por lo que ella estimaba haberse reservado los derechos del contrato como arrendadora. Con todo, la Corte Suprema resolvió que al vender el inmueble se extingue su derecho como arrendadora, extinción que opera de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, haciendo ineficaz la cláusula pactada.

TERCERO: Que el fallo recurrido confirmó la sentencia de la jueza de la instancia. En ella se estableció que el contrato -cuyo cumplimiento se exige- terminó al momento de inscribirse la propiedad a nombre del nuevo dueño, hoy fallecido, lo que ocurrió en octubre de 2016, de manera que la demandante principal “ha dejado de tener el derecho material que la legitima para solicitar el término de un contrato – que ya expiró- y respecto de un inmueble que ya no se encuentra en la esfera de su dominio.” (motivo octavo del fallo de la instancia).

Así lo establece expresamente el artículo 1958 del Código Civil cuando señala “Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa

²³ KAPLAN con Sociedad Estética Médica Integral SpA (2020).

independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado.”

CUARTO: Que, a la luz de la norma legal invocada, se advierte que los jueces del fondo han aplicado correctamente el derecho en el caso en estudio.

En efecto, el artículo 1958 del Código Civil, ya reproducido en lo pertinente, arriba a tal conclusión, Dicha extinción, a diferencia de lo que sostiene la recurrente, no requiere de pronunciamiento ni declaración, pues opera de pleno derecho.

Ya esta Corte ha sostenido aquello en los autos Rol 5.094-2007.

“Que debe tenerse presente, además, que la extinción del derecho del arrendador pone fin al contrato por aplicación del principio fundamental que enuncia el aforismo “resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis”. El arrendador se obliga a procurar al arrendatario el goce de la cosa y ésta obligación, de carácter sucesivo, se prolonga durante la vigencia del contrato. Sin embargo, la pérdida de los derechos que el arrendador tenía en la cosa, lo coloca en la imposibilidad de satisfacer sus obligaciones y, por ende, determina la extinción del contrato. A la luz de lo prevenido en el citado inciso segundo del artículo 1958 del Código Civil, cabe reparar que la extinción del derecho del arrendador supone que otra persona adquiere este derecho y que, por otra parte, la expiración del contrato de arrendamiento conllevará a que los terceros que adquieran los derechos que el arrendador perdió, no se encuentren obligados a respetar dicha convención.”²⁴

Otra sentencia del 28 de febrero de 2022²⁵, se pronuncia en un sentido similar es una que dentro de un procedimiento de liquidación, se vende en pública subasta el inmueble arrendado. La arrendataria demanda el cumplimiento forzado del contrato de arrendamiento de predio rústico, la cual es rechazada en todas las instancias. La recurrente alega que se debe aplicar preferentemente el art. 10 del Decreto Ley N°933 por sobre la Ley N° 20.700, el cual dispone que el arrendamiento sobre predio agrícola es oponible al nuevo dueño en caso de transferencia, cualquiera sea el título. La Corte Suprema entiende que no recibe aplicación el D.L. N°933 al tratarse de una venta forzosa realizada por el ministerio de la justicia, debiendo aplicarse las reglas del derecho común, de forma tal, que, de conformidad al art. 1950 N°3, se terminó el contrato de arrendamiento. En la sentencia se lee:

OCTAVO: Que, del contexto legal indicado puede afirmarse que las normas del Decreto Ley N° 993 están destinadas a regir entre el arrendador y el arrendatario, sin que sus términos alcancen a terceros, de ahí la obligación de mantener los términos del contrato de arrendamiento.

²⁴ *KAPLAN con Sociedad Estética Médica Integral SpA (2020).*

²⁵ *Agroindustrial Machicura SpA con Banco Santander (2022).*

Conforme lo dicho, el alcance de la norma contenida en el artículo 10 del Decreto Ley señalado, no puede sino referirse a la enajenación voluntaria del predio, más a no a las ventas forzadas del mismo, efectuadas por ministerio de la justicia, situación que esta normativa especial no ha referido expresamente, en razón de lo cual es necesario recurrir a las normas pertinentes del Código Civil, conforme el artículo 11 que indica que "en todo lo no previsto en este Título, se aplicarán las disposiciones legales comunes que rigen los contratos...".

El Banco demandado adquirió el predio en un remate verificado en el procedimiento de liquidación de la arrendadora, conforme consta en la causa Rol C 20.346 2018 del Octavo Juzgado Civil de Santiago, produciéndose, en consecuencia, la expiración del contrato de arriendo por extinción del derecho del arrendador, conforme el artículo 1950 N° 3 del Código Civil. (Sentencia CS de 20 de diciembre de 1990, Fallos del Mes, diciembre de 1990, N| 385, pág 732)²⁶.

Esta sentencia tuvo voto en contra de la Ministra Rosa María Maggi y el Ministro Mauricio Silva, quienes fueron de la opinión de que el art. 10 del D.L. N°933 es aplicable también a las ventas forzadas, expresado en los siguientes términos:

1º. Que el alcance del artículo 10 del Decreto Ley N° 993 no puede ser limitado únicamente a las enajenaciones voluntarias, desde que la expresión "...Si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título..." no contiene la excepción de las ventas forzadas, donde la calidad jurídica del vendedor titular del derecho de dominio no muta en razón de la representación que legalmente es entregada al liquidador para la concreción de la venta forzada²⁷.

Respecto a la venta del inmueble por parte del arrendador, cobra relevancia lo dispuesto en el art. 1962 del Código Civil, número dos, que prescribe que estarán obligados a respetar el arriendo "*[t]odo aquel a quien se transfiera el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios*". En virtud de esta disposición, en caso de que el contrato de arrendamiento conste por escritura pública, quien adquiera la propiedad tendrá que respetar el contrato hasta la expiración del plazo, por lo que no se termina por la extinción del derecho del arrendador.

Así lo ha fallado la Corte Suprema, declarando que el nuevo propietario adquiere la calidad de arrendador en el contrato de arrendamiento, siempre que éste conste por escritura pública. Este es el caso de la sentencia del 28 de septiembre de 2021, que versa sobre un contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública que recae sobre bien inmueble, cuya duración era de 10 años²⁸. Este es el caso de la

²⁶ *Agroindustrial Machicura SpA con Banco Santander (2022)*.

²⁷ *Agroindustrial Machicura SpA con Banco Santander (2022)*.

²⁸ *Comercial y Servicios FHP S.A. con Inversiones Anakena Ltda. (2021)*.

sentencia de La arrendadora posteriormente vendió la propiedad a un tercero. El primitivo arrendador después demanda la restitución del inmueble y en subsidio terminación del contrato por no pago de rentas. Se acogió la demanda subsidiaria, decisión confirmada por la Corte de Apelaciones. La demandada recurrió de casación, alegando falta de legitimación activa de la actora, antiguo propietario del inmueble, para accionar. La Corte Suprema declara que, por regla general, enajenado que sea el inmueble se termina el arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, pero si éste consta por escritura pública subsiste, pero la posición del arrendador, y sus derechos y obligaciones correlativos, se traspasan al tercero adquirente. Por consiguiente, efectivamente, la actora carece de legitimación activa para solicitar la restitución del inmueble, sin perjuicio de su derecho para reclamar el cobro de las rentas insolutas mientras mantenía la calidad de arrendadora. En la sentencia se indica que:

CUARTO: (...) Como se observa, la controversia gira en torno a los efectos que se producen en un contrato de arrendamiento suscritos por escritura pública cuando el dominio del inmueble objeto del pacto ha sido transferido por el arrendador a un tercero, reprochándose por la recurrente, que la sentencia, conforme a los fundamentos fácticos establecidos, hizo una incorrecta aplicación de los artículos señalados, en el sentido de que, el arrendador que ha dejado de ser dueño del inmueble carece de titularidad para accionar demandando su restitución, el término del contrato y las demás prestaciones que son consecuencia de esa terminación.

SEXTO: Que, la existencia de estos dos estatutos sobre la materia obliga a una interpretación sistémica, considerando que la ley 18.101 se erige como un estatuto especial con aplicación preferente al Código Civil cuando el objeto del arrendamiento es un bien raíz urbano.

En ese orden, conforme al señalado artículo 1.950 N° 3 del Código Civil, la expiración del arrendamiento se produce por el hecho de extinguirse el derecho del arrendador y, si esta pérdida del derecho se ha producido por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada, según al artículo 1.961 del mismo Código, surgen dos consecuencias de derecho: la primera, es que nacerá la obligación del arrendador de indemnizar al arrendatario, como consecuencia lógica de que la extinción el vínculo contractual puede acarrear perjuicios al arrendatario; y, la segunda, es que la persona que adquiera del arrendador la cosa arrendada estará obligada a respetar el arriendo, como acontece, según el numeral 2° del artículo 1.962, cuando el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública, pues aquí no hay daño para el arrendatario y no tiene en consecuencia derecho a cobrar perjuicios, ya que el contrato subsiste.

La regla general, entonces, es que el arrendador resulta obligado a indemnizar al arrendatario como consecuencia de que, al vender o enajenar la cosa, perdió su derecho a arrendarla, y es de toda lógica que así sea, porque ello trajo consigo la extinción del contrato con el consiguiente perjuicio que causa al arrendatario. Este

efecto se produce incluso antes de haber operado la tradición del derecho real que hace dueño al adquirente (...).

De ese modo aparece que la sola venta y con mayor razón la enajenación de la cosa extingue, entre el primitivo arrendador y el arrendatario, el contrato de arrendamiento, sin que puedan las partes seguir ejercitando los derechos o exigiendo las obligaciones que de él nacen, sólo queda al arrendador reparar los daños que ello ha podido provocar al arrendatario mediante el pago de una indemnización. Esta extinción se produce de pleno derecho y prueba de ello, es que la ley especial (Ley 18.101) para este caso prevé, en su artículo 7° N° 4, una acción para el adquirente dirigida únicamente a pedir al juez la "restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador". La regla es lógica: no podría concederse acción para pedir la terminación de un contrato que ya se ha terminado o se encuentra extinguido. Así se explica la regla del artículo 6° de la Ley 18.101, que prescribe que, por todo el tiempo que tarde en verificarse la restitución al nuevo adquirente que lo ha solicitado judicialmente, el arrendatario continuará obligado a pagarle la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo.

Ahora bien, este efecto extintivo no se verificará, y de ahí que opere como excepción a la regla general, cuando se ha suscrito el arrendamiento por escritura pública, pues aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, queda en este caso obligado a respetar el arriendo. Es, entonces, la ley la que coloca al adquirente del inmueble en la situación jurídica de arrendador con todos los derechos y obligaciones que ello conlleva. Se trata entonces de una hipótesis excepcional en donde el contrato subsiste porque opera una verdadera subrogación por el ministerio de la ley, aún contra la voluntad del adquirente o en desconocimiento de la existencia del arrendamiento, por cuya virtud pasa a ocupar el lugar del arrendador, en todos sus derechos y obligaciones.

Contravendría a toda lógica sostener que, el sólo hecho de suscribirse el arrendamiento por escritura pública, formalidad convencional establecida en directo beneficio del arrendatario, lo haría subsistir pero en manos del que perdió el derecho de arrendar por su hecho o culpa, permitiéndole seguir ejerciendo los derechos y acciones que esa calidad le confiere, pero sin imponerle las obligaciones correlativas de que trata el artículo 1.942 del Código señalado, las que serían de cargo del adquirente, privándolo de dos de las facultades del dominio (usar y gozar la cosa).

SÉPTIMO: Que, conforme a lo razonado, al vender o enajenar el inmueble arrendado, cuyo contrato constaba por escritura pública, su titular se colocó en la situación de perder su posición en la relación jurídica de arrendamiento, impidiéndole seguir ejerciendo sus derechos y acciones como arrendador y liberándose de las obligaciones correlativas, ocupando su lugar, por el sólo ministerio de la ley, el adquirente del inmueble, lo que conduce a concluir que la demandante de autos carecía de legitimación activa para demandar que le fuera restituido el inmueble, para requerir el término del contrato por no pago de rentas, o para reclamar indemnizaciones u otros pagos que se funden o causen en el mantenimiento de esta calidad de arrendador, pues

había cesado su derecho respecto del bien. Lo anterior, sin embargo, no es óbice para que reclame directamente el pago de las rentas adeudadas en el período durante el cual mantuvo su calidad de arrendador, esto es, desde el mes de marzo hasta el 11 de noviembre de 2016.

Ahora bien, la situación es diversa en aquellos casos que el contrato de arrendamiento conste por escritura privada, puesto que el nuevo propietario del inmueble, a pesar de adquirir la cosa arrendada a título oneroso, no se encuentra obligado a respetar el arriendo. Así lo plasma una sentencia del 31 de enero de 2022²⁹. En el juicio se demandó la restitución del inmueble por extinción del derecho del arrendado, la que fue rechazada, decisión que fuera confirmada por la Corte de Apelaciones. El demandante recurre de casación, alegando infracción a las reglas de la sana crítica, al no haber ponderado el tribunal correctamente la prueba rendida, conforme a la cual se da por acreditado que el inmueble arrendado corresponde al de su propiedad, y al haber eximido a los demandados de fundamentar su oposición. Declara que el arrendamiento fue celebrado por escritura privada con el antiguo dueño y los arrendatarios, y que después fue adquirido por él en virtud de una compraventa, no siéndole oponible el arrendamiento, el que ha terminado por extinción del derecho del arrendador. La Corte Suprema acoge el recurso de casación, declarando terminado el contrato por la causal tercera del artículo 1950 del Código Civil.

DÉCIMO QUINTO: Que ante la ausencia de prueba contradictoria respecto de la distinta identidad opuesta por los demandados, los antecedentes allegados al proceso debieron analizarse conforme a las normas de la lógica y las máximas de la experiencia, debiendo prevalecer aquella rendida por el actor respecto de la existencia y dominio del inmueble singularizado 5616 en la inscripción conservatoria y numeración municipal, por sobre la referencia de individualización numérica contenida en los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento, sin que fuera dable concluir, como lo hace erradamente el fallo recurrido, que es posible la coexistencia de dos inmuebles respecto de una misma numeración, sin haberse rendido prueba sobre este punto. (...) Estos antecedentes dan cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento invocado y consecuentemente el de subarrendamiento, invocados en este juicio como fundamentos de la demandada deducida por Cargioli SpA. como actual propietario del inmueble, invocando como causal la terminación de los contratos por extinción del derecho del arrendador.

SEGUNDO (sentencia de reemplazo): Que configurándose en el caso sub lite los presupuestos de la hipótesis normativa contenida en el numeral 3° del artículo 1950

²⁹ *Cargioli SpA con Manuel Ojeda Cepeda y otro* (2022).

del Código Civil, esto es, la extinción del derecho del arrendador, tratándose de contratos otorgados por instrumentos privados, la demanda intentada será acogida³⁰.

Por su parte, la Corte Suprema ha estimado que pueden existir consecuencias ulteriores al término de contrato, cuya fuente sería la propia ley. Así, en la sentencia del 16 de diciembre de 2022, el demandante adquirió el dominio del inmueble en cuestión, el cual era objeto de un contrato de arriendo previo entre la demandada y su vendedor³¹. Así, en una causa de 2022, Tal contrato de arrendamiento constaba por escritura privada (1950 N°3). Así, se demanda la terminación del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador. El tribunal ordena la restitución, pero no el pago de las rentas, ya que estima que no hay contrato que vincule a las partes. El recurrente reclama que, sin perjuicio de haberse terminado el contrato, se deben pagar las rentas por la ocupación del inmueble hasta su restitución. Se trata de una obligación de carácter legal (art. 6 Ley 18.010), y no convencional. La Corte Suprema ordena el pago de las rentas adeudadas hasta la restitución, precisamente por esta razón. En la sentencia se expresa que:

CUARTO: Que de lo consignado precedentemente y de los términos del recurso se colige que el reproche jurídico a partir del cual se estructura éste se basa en la aplicación que se habría hecho del artículo 6 de la Ley N° 18.101 respecto de la obligación que tiene el arrendatario de continuar pagando las rentas una vez que el contrato ha expirado por la extinción del derecho del arrendador y hasta su restitución al actual propietario del inmueble.

QUINTO: (...) la controversia a resolver dice relación sobre cuáles son las obligaciones de la arrendataria con relación contrato suscrito concluido por causa legal, en este caso, por extinción del derecho del arrendador.

SÉPTIMO: Que de lo anterior, se desprende que tras la expiración del contrato de arrendamiento recaído en bienes raíces urbanos, la ley impone ciertas obligaciones, en atención a la naturaleza propia de este tipo de contratos de arrendamiento, dada su particularidad habitacional.

Así, entonces, el ya citado artículo 6 inciso 1 de la Ley N° 18.101 refiere que las únicas obligaciones subsistentes para el arrendatario tras la expiración del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador es el pago del precio de la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, todo ello, únicamente hasta la restitución efectiva del inmueble a su actual propietario, en el caso de autos.

OCTAVO: Que, en consecuencia, en virtud de lo razonado precedentemente, la sentencia revisada por vía de casación en el fondo ha sido pronunciada con

³⁰ *Cargioli SpA con Manuel Ojeda Cepeda y otro (2022)*.

³¹ *Juan Pablo Correa Jara con María Inés González Castillo (2022)*.

vulneración del mencionado artículo 6 inciso 1 de la Ley N° 18.101, puesto que la obligación en el pago del precio de las rentas impagas ante la no restitución del inmueble una vez concluido el contrato tiene su fuente en la ley, porque, precisamente, es la ley la que ha impuesto el pago, de cuyo respecto se infiere que la obligación del arrendatario deriva de la ley y no del contrato, sin perjuicio que para determinarse el monto de las rentas de ocupación ha de estarse a dicho contrato³².

Otro caso sobre el cual la Corte Suprema se ha pronunciado es aquel en el que la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada se debe a una causa ajena a su voluntad. Al respecto, el art. 1958 del Código Civil señala que “[e]xtinguéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado”.

Sobre el particular, destaca la sentencia de fecha 02 de junio de 2021³³, que se pronuncia sobre la expropiación de la cosa arrendada. En cuanto a los hechos, se celebró entre las partes un contrato de arrendamiento por escritura pública sobre dos predios, contrato que fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces. Posteriormente, por Decreto Supremo fue expropiada una parte del inmueble arrendado (expropiación parcial). Ante la expropiación parcial del inmueble arrendado (un predio rústico), el arrendador demandó el término del contrato por extinción de su derecho en la cosa y reclama la restitución de la parte no expropiada. Por su parte, la demandada alegó que el contrato no ha terminado por la causal invocada, y según el art. 1930 inc. 3 es el arrendatario quien decide continuar o no con el contrato en casos de hallarse privado de parte de la cosa arrendada, careciendo entonces el arrendador de legitimación activa en el proceso. El tribunal rechazó la demanda y la Corte de Apelaciones confirmó la decisión, en tanto entiende que una expropiación parcial sólo otorga la facultad al arrendatario de continuar o no con el contrato, más no lo termina de pleno derecho. La demandante recurrió de casación contra este último fallo.

La Corte Suprema rechaza el recurso de casación, pues entiende que en casos de expropiación parcial de la cosa arrendada, el contrato de arrendamiento no termina, sino que únicamente otorga al arrendatario la opción de desistirse del mismo o reducir la renta. En su parte resolutive, señaló lo siguiente:

SÉPTIMO: Que de acuerdo a los hechos no controvertidos en autos, la expropiación no ha abarcado a la totalidad del inmueble arrendado sino a una gran parte del mismo, y en virtud de lo anterior es necesario aplicar el artículo 1960 N°3 del Código Civil que dispone: “En el caso de expropiación por causa de utilidad pública, se observarán las

³² *Juan Pablo Correa Jara con María Inés González Castillo* (2022).

³³ *Monte Oscuro S.A con Agrícola Super Ltda.* (2021).

siguientes reglas:...Nº3 Si solo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930, inciso 3º”.

OCTAVO: Que, sin embargo, el recurrente sostiene que el artículo 20 inciso segundo del Decreto Ley Nº2186 (...) al estar redactado en forma categórica derogaría en forma tácita de acuerdo al artículo 52 del Código Civil, la regla del artículo 1930 inciso tercero del mismo Código, no siendo posible aplicarla, por lo cual necesariamente se extinguiría el contrato de arrendamiento.

Si bien es cierto que el artículo está redactado en forma categórica, en su parte final se refiere específicamente a la situación de autos, esto es, cuando la expropiación ha sido parcial ya que sostiene que ‘Los derechos, prohibiciones y medidas a que se refiere este inciso se mantendrán vigentes respecto de la parte que el propietario conservare su dominio’, por lo cual reconoce que la expropiación al no ser total, puede existir un retazo del inmueble expropiado en que el propietario conserve su dominio, y respecto a ese pedazo el propietario conserva sus derechos y prohibiciones. Entendido de esta manera, es perfectamente posible que una expropiación no sea total y al no serlo, respecto de lo no expropiado se debe aplicar la parte final del inciso segundo del artículo 20 del Decreto Ley Nº2186, y aplicar el Nº3 del artículo 1960 y remitirse entonces al artículo 1930 todos del Código de Bello.

NOVENO: Que el artículo 1930 inciso tercero sostiene “Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento”. Este inciso, por lo tanto, lejos de haber sido derogado tácitamente por el artículo 20 del Decreto Ley Nº2186, reglamenta todos aquellos casos en que, no estando el arrendatario privado de la totalidad de la cosa, pero si de una parte considerable de ella, podría pedir el cese del arrendamiento. Pues bien, cuando se produce la expropiación que afecta al inmueble arrendado, es el arrendatario y no el arrendador quien debe decidir si quiere de acuerdo a la ley del contrato que los obliga, perseverar en el contrato o pedir el cese del mismo. El artículo es claro, es el arrendatario quien tiene este derecho, derecho que de la forma que está redactado es potestativo, en la medida que no debe siquiera justificar la razón por la cual quiere perseverar en el arriendo, en el caso de autos el arrendatario señala que no quiere ponerle fin y a mayor abundamiento, lo que por cierto no es necesario, explica cuál es la utilidad que le significa seguir arrendando lo que no fue expropiado, al referirse a los pozos que ejecutó en dicha parte del predio, pero más aún, aunque dichos pozos no existieran, el arrendatario es libre para perseverar en el arriendo, por lo cual tal como lo señala la judicatura del fondo el arrendador no es titular de la acción para poner fin al arrendamiento de autos por la causal que esgrime, solo lo sería el arrendatario

DÉCIMO: Que por último el artículo 1950 que también invoca el recurrente al señalar que el arrendamiento de cosas expira en su “Nº3, por la extinción del derecho del arrendador”, no es posible aplicarlo en este caso, ya que no se ha extinguido la totalidad del derecho de dominio del arrendador, al haber sido parcial la expropiación,

tal cual está acreditada como hecho de esta causa. Es más, si la expropiación hubiera sido total, le correspondería al Fisco poner fin al contrato de arrendamiento al ser el nuevo titular del derecho de dominio sobre el predio y no al arrendador como pretende el recurrente.

b) Término por desahucio

Otra forma de poner término al contrato de arrendamiento es a través del desahucio, causa de terminación propia de los arrendamientos celebrados a plazo indeterminado³⁴. El desahucio consiste en el aviso anticipado que da una de las partes a la otra de su voluntad de poner término al contrato, la cual puede ser vía judicial o extrajudicial. Es la forma de poner término a los contratos de duración indeterminada.

Una primera sentencia es la del 30 de junio de 2020³⁵ que se pronuncia acerca de la interpretación que debe dársele a la cláusula que regula el desahucio. En tal caso, las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre un inmueble por cinco años, prorrogable tácitamente, salvo aviso en contrario. La cláusula tercera del contrato le otorgaba la facultad al arrendador a poner término anticipado al contrato por necesidad justificada, definiéndose en el propio contrato que se entendería por tal. Conforme a la cláusula, se demandó desahucio y restitución del inmueble, demanda que fue acogida en primera y segunda instancia. El demandado recurrió de casación, afirmando que el tribunal interpretó el sentido y alcance de “necesidad justificada”, en circunstancias que la frase estaba ya definida en el propio contrato. Finalmente, la Corte Suprema acoge el recurso en conformidad a lo expuesto por el recurrente, y declara:

5º) Que, en opinión de este Tribunal, la cláusula tercera del contrato de arrendamiento -cedido a la demandante- fue desnaturalizada mediante la interpretación efectuada. Para la sentencia, los casos señalados en ella como configurativos de necesidad justificada que habilitaría al arrendador unilateralmente para poner término anticipado al contrato de arrendamiento, son meramente enunciativos. De ahí que se asilara en el artículo 1565 del Código Civil, que previene respecto de la situación en que cuando en un contrato se ha expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá por sólo eso haberse querido restringir la convención a ese caso, excluyendo los casos a que naturalmente se extienda. (...)

Como se puede advertir fácilmente, esta cláusula restringe del todo la facultad unilateral que otorga al arrendador, ya que los casos en que ha de tener lugar según la

³⁴ Se trata de una causa de terminación característica de los contratos de larga duración. MOMBERG, Rodrigo y SEVERIN, Gonzalo (2023), “Contrato de arrendamiento de cosas”, en MUNITA, Renzo (dir.), *Contratos. Parte Especial*. Santiago: Tirant Law, p. 220.

³⁵ *Alimentos Perla Oriental Limitada con Sociedad Educacional Saberes Limitada* (2020).

voluntad de las partes, son solo dos, es decir, no se trata como lo interpretó el tribunal, de un señalamiento enunciativo, sino taxativo. Sólo dos situaciones prevé la norma convencional para el ejercicio legítimo por el arrendador de la facultad unilateral que contempla.

Esta Corte ha sostenido que la materia de interpretación de los contratos es en general vedada a los efectos del recurso de casación en el fondo, pero se ha cuidado de advertir contra aquello que desnaturalice el contrato y evidentemente alguna de sus cláusulas. Esto no es nada extraño, es expresión de un principio general del derecho. Las cosas son lo que son. La voluntad de las partes puede ser interpretada y como una mera cuestión fáctica, porque se trata de averiguar la intención de ellas. A eso se refiere el artículo 1560 del Código Civil, cuando dice “Conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras”. Y es explicable, porque con el legislador es al revés, ya que el derecho supone que se ha valido de las palabras más significativas, lo que, sin embargo no impide la interpretación de la ley, pero bajo reglas distintas. Entonces, si las partes dijeron son dos los casos en que una facultad tan especial como la de poner término unilateral a un contrato que es un acto jurídico bilateral y que además es un contrato bilateral, puede llegar a ejercerse, quiere decir que está vedado a otros casos producir este mismo efecto;

7º) (...) Por qué un asunto que regularmente es de hecho se puede transformar en infracción de ley. Simplemente porque la voluntad de las partes era conocida claramente en un sentido, conforme la sola lectura de la cláusula respectiva, acorde el artículo 1560 del Código Civil. Seguidamente, porque se dio aplicación al artículo 1565 del Código Civil, que no era aplicable, porque la voluntad de los contratantes estaba acotada y no admitía otros casos. Y tercero, porque, evidentemente, no se estuvo a la voluntad de las partes del contrato en orden a respetar el derecho que en la cláusula contractual se estableció en favor del arrendatario, vale decir, que tuviera la primera opción sea que se tratase de una oferta de compra, sea que se tratase de una oferta de arrendamiento que mejorara el canon que debía pagar³⁶.

Sobre esta forma de terminación debe considerarse lo dispuesto por los artículos 3 y 4 de la Ley 18.101. El primer precepto regula el desahucio en aquellos contratos de arrendamiento que se pactan mes a mes o de duración indefinida, mientras que la segunda regula el desahucio en contratos de arrendamiento a plazo fijo. La controversia se ha originado en relación con la determinación de cuál es la norma aplicable según la naturaleza del contrato de arrendamiento.

Este es el caso de la sentencia de fecha 27 de abril de 2021³⁷, en que las partes celebraron un contrato de arrendamiento por un año renovable automáticamente, salvo aviso en contrario. Luego, la arrendadora desahucio mediante notificación

³⁶ *Alimentos Perla Oriental Limitada con Sociedad Educacional Saberes Limitada* (2020).

³⁷ *Paola de Lourdes Pavez con Nancy Humilde Mellado Sáez* (2021).

personal a la arrendataria conforme al art. 3 de la Ley 18.101, que supone un arriendo pactado mes a mes o de duración indefinida. La recurrente alega que la norma aplicable es el art. 4 de la Ley 18.101, dado que el contrato es uno de plazo fijo, en virtud de la cual se requiere que el desahucio sea vía judicial. La Corte de Apelaciones estimó que se trata de un contrato de duración indefinida. La Corte Suprema, conociendo del recurso de casación, reconoció que el contrato de arrendamiento de autos no era de duración indefinida, pero de todas formas rechazó el recurso al estimar que el error no influía sustancialmente en lo dispositivo del fallo. En la sentencia se expresa que:

Séptimo: Que esta Corte estima que aun cuando se divisa un error en los jueces de instancia al concluir que el contrato derivó en uno de duración indefinida, por cuanto se trata de un contrato a plazo fijo con vigencia de un año contado desde su celebración, se advierte en el arbitrio que se omite proclamar como denunciados preceptos decisorios relativos al fondo del asunto como son los artículos 1950 y 1951 del Código Civil.

Que, asimismo, el error precedentemente indicado no tiene influencia sustancial en lo dispositivo del fallo por cuanto no existe impedimento para dar un aviso anticipadamente y porque a la demandada se le otorgó un mayor plazo para la restitución del bien inmueble el que se materializó el día 8 de julio de 2019. En efecto, si a la fecha de deducirse la demanda se estaba en presencia de un contrato cuya duración se había renovado por un año más, al no haberse desahuciado judicialmente; extendiéndose por ende su vigencia hasta el 16 de enero de 2019, lo cierto es, que dicha comunicación se efectuó el 1 de junio de 2018 al noticiarse la demanda, de manera tal que al haberse restituido el inmueble el 8 de julio de 2019, se excedió con ello el plazo que concede para tal efecto el artículo 4° de la Ley 18.101 al arrendatario comprendido en la situación planteada en dicha norma legal³⁸.

Ahora bien, aunque el desahucio se encuentra regulado por la ley especial y por el Código Civil, las partes pueden, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, alterar estas reglas de forma convencional, incorporando al contrato cláusulas que modulen el ejercicio de esta facultad.

En la sentencia de 23 de octubre de 2020³⁹, el arrendador notificó por carta certificada el término del contrato de arrendamiento (de duración indefinida), conforme a la cláusula cuarta del contrato. Ante la no restitución voluntaria por parte del arrendatario, demandó la restitución del inmueble, demanda que fue acogida por el tribunal. Sin embargo, el arrendatario recurrente estima que el sentenciador infringió el art. 3 Ley 18.101 en lo relativo a las formalidades que

³⁸ *Paola de Lourdes Pavez con Nancy Humilde Mellado Sáez* (2021).

³⁹ *Milton Hermes Gallardo Narcisi con Alicia del Carmen Buxton Bustamante* (2020).

establece el precepto para efectuar la notificación del desahucio, que, según la norma, requiere de una notificación personal efectuada por notario. Con todo, la Corte Suprema rechaza el recurso, porque en el caso las partes habían estipulado en el contrato que el aviso podía efectuarse en la forma que se realizó por el arrendador, por carta certificada. La sentencia declara que:

TERCERO: Que con relación al primer capítulo de nulidad, es menester concluir que la judicatura del fondo no incurrió en los errores de derecho denunciados, pues si bien el artículo 3 de la Ley N° 18.101 establece que el desahucio dado por el arrendador solo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario, las mismas partes, haciendo aplicación del principio inspirador de la legislación civil conocido como “autonomía de la voluntad”, acordaron una fórmula de aviso y término del contrato distinto al referido por el legislador, el que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, pasó a constituirse en ley para las partes, produciendo efectos relativos y vinculantes, el que debe ser respetado de buena fe, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del mismo cuerpo legal.

De tal manera que, habiéndose cumplido por el actor la fórmula de aviso pactada, no puede la arrendadora pretender denunciar un supuesto incumplimiento sobre la base de una regla que fue modificada y sustituida por las mismas partes al momento de celebrar el respectivo contrato⁴⁰.

c) Terminación por expiración del plazo

Otra causa de término del contrato de arrendamiento es la del art. 1950 N°2, esto es, “[p]or la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo”.

Respecto de esta causa de terminación, la sentencia de 03 de abril de 2021⁴¹, En este caso, el tribunal declaró que el contrato de arrendamiento terminó por expiración del plazo convenido, debiendo pagar la arrendataria las rentas adeudadas y una multa (pactada en el contrato) por los días de atraso en el pago de la renta. La Corte de Apelaciones confirmó el fallo, y ambas partes dedujeron casación. Respecto del recurso de la demandada, esta invoca la infracción al art. 6 de la Ley 18.101, dado que una vez terminado el contrato y restituido el inmueble, no es posible aplicarle la multa alguna. La Corte Suprema acoge el recurso, declarando lo siguiente:

SÉPTIMO: Sobre el particular los artículos 1950 y siguientes del Código Civil, tratan en el párrafo 4: “De la expiración del arrendamiento de cosas”, regulando los casos de la expiración del contrato, como opera, los efectos sobre terceros, entre otros.

⁴⁰ Milton Hermes Gallardo Narcisi con Alicia del Carmen Buxton Bustamante (2020).

⁴¹ Rol N°31712-2019

Tratándose de los bienes raíces urbanos, complementan las normas del Código Civil las disposiciones de la Ley N°18.101, a cuyo respecto el inciso 1° del artículo 6 señala que: “Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta del arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble”, de esta manera, sin perjuicio de lo señalado en el Código Civil, la Ley N°18.101 establece expresamente las obligaciones del arrendatario que subsisten una vez concluido el arrendamiento y que están estrechamente ligadas a las obligaciones de la esencia del contrato que a dicha parte se imponen, a saber, el pago del precio de la renta por el uso y goce de un inmueble del cual no es dueño.

En la misma lógica, el artículo 4 inciso 2 ° de la ley le permite al arrendatario, en los contratos de plazo fijo cuya duración no exceda de un año, restituir el inmueble antes de expirado el plazo, pero mantiene la obligación del arrendatario de pagar el precio de la renta de arrendamiento hasta el día en que aquella se efectúe y, por su parte, el inciso 1 ° de la misma norma, faculta al arrendador para solicitar judicialmente la restitución del inmueble antes del plazo y en tal evento, otorga al arrendatario un plazo de dos meses desde la notificación para efectuar dicha restitución, regulando así también expresamente, por medio legal, prestaciones que pueden prolongarse una vez concluido o expirado el contrato celebrado.

De lo anterior, se desprende que tras la expiración del contrato de arrendamiento recaído en bienes raíces urbanos, la ley impone ciertas obligaciones, en atención a la naturaleza propia de este tipo de contratos de arrendamiento, dada su particularidad habitacional.

Así, entonces, el ya citado artículo 6 inciso 1 ° de la Ley N°18.101 refiere que las únicas obligaciones subsistentes para el arrendatario tras la expiración del plazo estipulado para su duración, es el pago del precio de la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, todo ello, únicamente hasta la restitución efectiva del inmueble al arrendador, de manera que no resultan ser exigibles otro tipo de prestaciones, una vez expirado el contrato por causa legal.

OCTAVO: (...) En consecuencia, en virtud de lo razonado precedentemente, la sentencia revisada por vía de casación en el fondo ha sido pronunciada con vulneración del artículo 6 inciso 1° de la Ley N°18.101, puesto que la obligación en el pago del precio de las rentas impagas ante la no restitución del inmueble una vez concluido el contrato tiene su fuente en la ley, independientemente que las probanzas rendidas en juicio pueda desprenderse que nunca se eximió a la demandada del pago del precio de la renta, mientras estuviera el inmueble en uso y goce del arrendatario, porque, precisamente, es la ley la que ha impuesto el pago, de cuyo respecto se infiere que el atraso en el pago que regula el contrato tiene cabida durante la aplicación y vigencia del contrato, o sea, hasta el 18 de febrero de 2018 y no tras haber cesado el vínculo contractual, porque en este último caso, la obligación del arrendatario deriva de la ley y no del contrato.

d) Terminación del contrato de arrendamiento por resolución administrativa

Por último, un caso que resulta interesante destacar una sentencia del 21 de diciembre de 2020, en que la Corte Suprema puso término al contrato de arriendo por resolución administrativa⁴². En este caso, el arrendatario demandó indemnización de perjuicios por verse vulnerado en el goce de la cosa (art. 1929 CC). Con todo, la Corte decidió que, habiendo terminado el contrato de arrendamiento por acto de la autoridad administrativa, no es posible considerar que el antiguo arrendatario se haya visto turbado en el goce de la cosa arrendada, pues éste presupone la vigencia del contrato de arrendamiento, que en el caso había terminado.

SEXTO: Que de las normas transcritas y de los hechos asentados en autos forzoso es concluir que los jueces del mérito no incurrieron en los errores de derecho que se les atribuyen.

En efecto, para desestimar la acusada contravención de los artículos 1545 y 1915 del Código Civil se debe tener presente que el error de derecho denunciado en torno a su infracción supone, necesariamente, la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, hecho que, sin embargo, los sentenciadores del mérito no dieron por establecido y que, por el contrario, desestimaron al concluir, como circunstancia fáctica inamovible para este Tribunal de Casación, que la Resolución Exenta N° 1.927, del Ministerio de Bienes Nacionales, puso término al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en relación al inmueble objeto del proceso a contar del 13 de abril de 2017.

En efecto, el artículo 1545 dispone que: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”, mientras que el artículo 1915 establece que: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, 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”.

Como se observa, ambas disposiciones discurren sobre la base de la existencia de un acuerdo de voluntades vigente que ligue a las partes, en términos tales que cada una adquiera derechos y obligaciones recíprocos. Sin embargo, en la especie, dicha convención ha terminado por decisión de la autoridad administrativa, consagrada en la Resolución Exenta N° 1.927 aludida más arriba, de manera que en el caso en estudio no concurren los supuestos fácticos a partir de los cuales se habría de examinar la eventual efectividad de las infracciones denunciadas en este extremo.

Semejantes disquisiciones se pueden aplicar, a su vez e igualmente, respecto de la acusada contravención del artículo 1929 del Código Civil, desde que dicho precepto

⁴² *Fisco de Chile con María Teresita Araya Olivares (2020)*.

requiere la existencia de un contrato de arrendamiento, a propósito de cuya ejecución el arrendatario se pueda ver turbado en el goce de la cosa, evento en el que la ley le reconoce el derecho a obtener el resarcimiento de los perjuicios sufridos. Como se dijo en lo que antecede, el mencionado antecedente fáctico no concurre en la especie, pues el contrato que unió a las partes se encuentra terminado desde el 13 de abril de 2017, contexto en el que el citado precepto no puede recibir aplicación.

IV. DEBER DE CONSERVACIÓN DEL ARRENDADOR

El contrato de arrendamiento de cosas se encuentra regulado de forma general en el Código Civil, Título XXVI, Libro IV del Código Civil, y en otras legislaciones especiales. El art. 1924 señala cuales son las obligaciones del arrendador, e indica en su número 2º: “A *mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada*”, lo cual hace referencia a la obligación de conservación del arrendador, conforme a la cual, durante la ejecución del contrato, debe conservar la cosa arrendada en términos tales que sea apta y útil para el fin convenido en el contrato.

Sobre el particular, la Corte Suprema se pronunció en una sentencia del 28 de julio de 2022 sobre el contenido de esta obligación, en los siguientes términos:

La obligación de mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada que establece el numeral 2º, denominada, también, obligación de conservación, implica que el arrendador está obligado a ejecutar durante la vigencia del contrato las reparaciones no locativas provenientes del deterioro normal, del uso normal y del paso del tiempo, y las reparaciones locativas sólo cuando provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, salvo que las partes estipulen otro régimen, ya que estas normas se aplican sólo en defecto de regulación contractual. Se trata de una obligación, en principio, de alcance y aplicación general para todas las modalidades del contrato de arrendamiento, independientemente de la destinación acordada para la cosa⁴³.

En cuanto a los remedios de que dispone el arrendatario para el caso del incumplimiento, resulta plenamente aplicable lo que dispone el art. 1932 del Código Civil, que prevé el supuesto del “*mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada*”, que habilita al arrendatario a solicitar la terminación del arrendamiento o la rescisión del mismo, y en caso de que el impedimento sea parcial, una rebaja del precio.

Con relación a la aplicación de este precepto, la Corte Suprema se ha pronunciado acerca de la acción de cumplimiento forzado de la obligación. Así, en la sentencia del 12 de marzo de 2021⁴⁴, la recurrente invoca que se interpretó erróneamente el art. 1932 del Código Civil, puesto que judicatura dio por terminado el contrato ipso facto, una vez acreditado el incumplimiento de la obligación de conservación del arrendador, sin que el arrendatario haya demandado el término del contrato. La Corte falló que, con independencia de la interpretación que se haga del artículo 1932, en torno a la necesidad o no de una declaración judicial para tener por terminado el

⁴³ *Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA* (2022).

⁴⁴ *Inversiones Magallanes SpA con Víctor Quiñones Sobarzo* (2021).

contrato de arrendamiento por el mal estado de la cosa arrendada, la prueba de los requisitos del supuesto de hecho de la disposición legal y del incumplimiento de la obligación de efectuar las reparaciones a la cosa son elementos suficientes para enervar la acción de cumplimiento forzado, toda vez que la defensa del arrendatario se asemeja a una de excepción de contrato no cumplido. En el considerando sexto se expresa que:

De este modo, en lo concreto, resulta que el demandado justificó su conducta –que la recurrente estima configurativa de un incumplimiento contractual–, alegando ciertas circunstancias fácticas, que, en definitiva, el órgano jurisdiccional tuvo por suficientemente probadas; así las cosas, como ya se expresó, cualquiera sea la postura doctrinal que se adopte frente al alcance y extensión del artículo 1932 del Código Civil, es decir: sea que se estime que la terminación del contrato de arrendamiento basado en los presupuestos que señala, necesariamente debe ser declarado por un tribunal, previo proceso declarativo iniciado con ese fin; o que se considere que basta la sola manifestación de voluntad del afectado para tales efectos, lo concreto es que, en la especie, el órgano jurisdiccional competente tuvo por establecidos ciertos hechos, que finalmente fueron calificados como constitutivos de una inobservancia del arrendador, pues tal como asevera el fallo recurrido, “...el incumplimiento ha correspondido al arrendador, al padecer el inmueble de defectos importantes y notorios, los que son señalados en la carta o comunicación de término...”, que llevaron a descartar los incumplimientos en que se funda la demanda, y, por ende, a desecharla en todas sus partes⁴⁵.

En otro caso similar, la Corte Suprema, en la sentencia del 02 de agosto de 2022, rechaza el recurso de casación interpuesto por la demandada, entendiendo que la solución jurídica pertinente ante la imposibilidad de uso de la cosa para el fin arrendado es la aplicación de uno de los remedios del art. 1932, negando lugar a la demanda de indemnización de perjuicios alegaba por el arrendatario⁴⁶. En el caso el arrendador demandó la terminación de contrato de arrendamiento de local comercial y pago de rentas adeudadas, y el arrendatario reconvencionalmente reclama la indemnización de daños por incumplimiento del arrendador de su obligación de conservación. Afirma que no se le había sido hecho entrega del bien arrendado en estado de servir para el fin que fue arrendando, al verse impedido a acceder al local arrendado, no pudiendo ejercer su actividad comercial. En primera instancia, se acogió la demanda principal y se ordenó la restitución del inmueble. La Corte de Apelaciones revocó el fallo en cuanto al pago de rentas e intereses devengados después que no pudo gozar del inmueble. El demandado recurre de casación en el fondo, insistiendo en la indemnización de perjuicios por

⁴⁵ *Inversiones Magallanes SpA con Víctor Quiñones Sobarzo* (2021).

⁴⁶ *Christian Cantergiani Rabanal en contra de Jorge Amenero Seminario* (2022).

incumplimiento de la obligación de conservación de su contraparte, recurso que fue rechazado. La Corte Suprema, en su considerando séptimo declara que:

(...) Si bien el demandado enervó la acción principal señalando que se encontró imposibilitado de usar del bien, solo a propósito de su recurso de casación en el fondo vino a sostener que la perturbación continuó hasta el año 2018, cuando como consecuencia de las obras de construcción del Metro de Santiago, el estacionamiento fue destruido. Tal precisión fáctica no fue sostenida en el curso de sus presentaciones, las que más bien se centraron en sostener la existencia misma de la perturbación más que de su alcance temporal.

Por otra parte, y aun cuando no fue invocado en el recurso de nulidad sustancial en estudio, la norma del inciso segundo del artículo 1932 del Código Civil otorga al juez, en caso de existir un impedimento parcial del goce de la cosa, la facultad de terminar el contrato –cuestión que el recurrente no solicitó por vía reconvenzional-, o bien concederse una rebaja del precio o renta, petición que sí formuló el demandado y que fue acogida por la Corte de Apelaciones fijando el período de tiempo en el que el demandado no estaba obligado al pago de la renta⁴⁷.

Habrá que considerar que la prueba del incumplimiento esta obligación del arrendador exige que el arrendatario aporte antecedentes suficientes que acrediten que el impedimento que experimenta la cosa arrendada, que no permite que sea utilizada para el fin convenido, tenga su origen en la infracción por parte del arrendador de su deber de mantener la cosa en un buen estado, de modo tal que no provenga de la propia negligencia del arrendatario en la conservación de la cosa.

En tal sentido, el impedimento puede provenir del mal cuidado y mantención que le ha dado el arrendatario a la cosa arrendada, no siendo imputable el vicio al arrendador, por lo que una demanda de incumplimiento contractual debería ser desestimada si concurre este supuesto. Este es el caso de la sentencia de 07 de marzo⁴⁸, en que, tras producido un incendio en el inmueble arrendado por una falla eléctrica, el arrendador invocó un actuar negligente a la arrendataria por omisión de sus deberes de cuidado relacionados a la falta de mantenimiento de las instalaciones eléctricas del inmueble, y demandó indemnización de perjuicios. Por su parte, la demandada alegó que la obligación de mantención del inmueble era de cargo del arrendador. La Corte Suprema anula de oficio la sentencia de alzada, fundamentando la indemnización de perjuicios a favor de la arrendadora en las normas de responsabilidad civil extracontractual, en función de la obligación de seguridad general de la demandad, y que regularmente se encargaba de las reparaciones del inmueble. La sentencia de reemplazo dictaminó lo siguiente:

⁴⁷ *Christian Cantergiani Rabanal en contra de Jorge Amenero Seminario* (2022).

⁴⁸ *Agrícola, Inversiones y Renta Lucía Ltda. con Comercializadora Minorista Ronitex Ltda.* (2022).

5.- Que al contestar el libelo pretensor, la demandada aseguró que la obligación de mantener las instalaciones en buen estado y en condiciones de evitar peligro para las personas o cosas recae en la arrendadora y no en su parte. No obstante, admitió haber encargado mantenciones periódicas al sistema eléctrico (...)

No obstante, la tesis que propone esa parte no se condice con el contenido y sentido de su defensa, pues no se aprecia la necesidad de que se encargará de realizar trabajos de mantención del sistema eléctrico y encomendara su ejecución a una empresa especialista si ese deber recaía en su arrendadora, más todavía si el encargo no se trataba solo del cambio de ampolletas, como recalcó.

6. (...) Si la obligación de ocuparse de la mantención de sistema eléctrico correspondía a la arrendadora, como aseveró Ronitex Limitada, el primer recaudo que le era exigible consistía en informarle de las deficiencias. Pero no produjo prueba en tal sentido y ese aspecto no siquiera formó parte de las argumentaciones que desplegó en su defensa. En cambio, sostuvo y recalcó que ella misma fue quien se hizo cargo de las mantenciones periódicas, de lo que solo puede colegirse que ella misma asumió ese deber, encargando el mantenimiento a una empresa especialista. Luego, a la luz de los hechos del proceso, esa labor no puede calificarse de adecuada suficiente y desde luego con ella no demuestra haber dado estricto “cumplimiento a la norma eléctrica y al deber de cuidado”, como postuló en la contestación, pues la mantención no detectó la insuficiencia de los conductores eléctricos en relación al consumo que debían tolerar. Y tal es así que habiendo transcurrido recién un mes desde la última de esas, revisiones, el local se incendió por un mal funcionamiento del sistema eléctrico.

7.- Que, por lo demás, aunque la mantención del sistema eléctrico no corresponda a las denominadas reparaciones locativas, que son por las que debe responder el arrendatario, en la especie es evidente que constituía una reparación indispensable, esto es, aquellas cuyo costo el artículo 1935 del Código Civil obliga al arrendador a reembolsar al arrendatario, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa.

Con todo, debe precisarse que sin perjuicio de la asignación de obligaciones que desarrollan los artículos 1924 y siguientes del Código Civil –estatuto que solo regula la manera en que se relacionan las partes del contrato de arrendamiento- sobre la demandada pesa una obligación general de seguridad que, en la especie, se traducía en adoptar todas aquellas medidas tendientes a impedir la creación de un riesgo a terceros ajenos al contrato, deber que, conforme el mérito del proceso, no fue satisfecho⁴⁹.

Finalmente, habrá que tener en consideración que los hechos que acrediten esta situación deben ser ponderados por los jueces del fondo, y, al tratarse de una cuestión fáctica, no son susceptibles de ser revisados por la Corte Suprema. Así se

⁴⁹ *Agrícola, Inversiones y Renta Lucía Ltda. con Comercializadora Minorista Ronitex Ltda.* (2022).

reconoce en la sentencia de 07 de marzo de 2023⁵⁰, en cuyo caso el arrendador demandó la terminación de contrato de arriendo por no pago de las rentas. Por su parte, el arrendatario alegó incumplimiento en la obligación de mantener la cosa en el estado de servir para lo cual fue arrendada, puesto que no fue posible regularizar el terreno. Así, indicó que existía cumplimiento imperfecto en la entrega de la cosa, ya que el arrendatario no pudo destinarla a los fines del contrato. La sentencia de la Corte Suprema reconoce que el arrendador incumplió su obligación de conservar la cosa, sin embargo rechazó el recurso dado que no se pueden modificar los hechos ya asentados en la causa, salvo que se denuncie infracción a normas decisorias litis, lo cual no ocurrió. Con todo, cabe destacar los siguientes considerandos de la sentencia:

UNDÉCIMO: (...) Al respecto es necesario indicar que los jueces del fondo determinaron que la cosa dejó de ser útil a los fines del contrato el 28 de junio de 2020, en que cesó la vigencia de la patente comercial provisoria que había otorgado la Municipalidad de Chillán, circunstancia que tuvo su causa en el incumplimiento de las obligaciones del arrendador demandante, al no efectuar los trámites necesarios para la fusión de los roles de avalúo como le era exigido, ya que aquél trámite solo le incumbe a al propietario; tal infracción contractual, precisa la sentencia de primera instancia en su motivo décimo cuarto, importa una infracción al artículo 1924 del Código Civil que comprende no solo el traspaso físico de la cosa, sino que la entrega de ésta en las condiciones de servir para el objeto contratado, cometido que no se materializó finalmente.

DUODÉCIMO: Que, de esta forma, y tratándose de un contrato de tracto sucesivo, como lo es el arrendamiento suscrito por las partes, la condición de servir para los fines que acordaron las partes, constituye una obligación permanente, cuya infracción se verificó en la cesación de los efectos de la patente comercial provisoria el 28 de junio de 2020, no acreditando el actor que tal obligación se cumpliera posteriormente.

Como se advierte, la sentencia de primer grado, fundamenta el cese de la obligación de pago de la renta, en la pérdida de la aptitud de la cosa por culpa del arrendador, con sustento en el artículo 1924 del Código Civil, que contiene las obligaciones esenciales de aquel, circunstancia que alegada – en la contestación de la demanda- llevó a acoger la excepción levantada por la demandada acerca de la improcedencia de pago de rentas ante la imposibilidad de uso de la propiedad⁵¹.

⁵⁰ *Juan Del Pino Pino con Gerardo Zurita Ibáñez (2023)*.

⁵¹ *Juan Del Pino Pino con Gerardo Zurita Ibáñez (2023)*.

V. JURISPRUDENCIA EXAMINADA

Agrícola, Inversiones y Renta Lucía Ltda. con Comercializadora Minorista Ronitex Ltda. (2022). Corte Suprema, 07 de marzo de 2022, Rol N° 21250-2020.

Agroindustrial Machicura SpA con Banco Santander (2022). Corte Suprema, 28 de febrero de 2022, Rol N°97374-2020.

Alimentos Perla Oriental Limitada con Sociedad Educacional Saberes Limitada (2020). Corte Suprema, 30 de junio de 2020, Rol N° 19166-2019.

Andrea Huerta Ruiz con Vidalfa Ltda. (2022). Corte Suprema, 30 de mayo de 2022, Rol N°41194-2021.

Banco Santander Chile con Sociedad Constructora Polonesa Ltda. y otro (2021). Corte Suprema, 18 de noviembre de 2021, Rol N°24704-2018.

Cargioli SpA con Manuel Ojeda Cepeda y otro (2022). Corte Suprema, 31 de enero de 2022, Rol N°119044-2020

Carlos Lira con Sociedad Gastronómica Miel Canela Ltda. (2020). Corte Suprema, 08 de junio de 2020, Rol N°16340-2018.

Carmen Bosticca Moreschi García con Globalmed SpA (2022). Corte Suprema, 08 de noviembre de 2022, Rol N°84418-2021.

Christian Cantergiani Rabanal en contra de Jorge Amenero Seminario (2022). Corte Suprema, 02 de agosto de 2022, Rol N° 45301-2021.

Comercial y Servicios FHP S.A. con Inversiones Anakena Ltda. (2021). Corte Suprema, 28 de septiembre de 2021, Rol N°14916-2019.

Eleonora Lange y Sociedad Gastronómica Rapid Market Limitada (2002): Corte Suprema, 02 de agosto 2022, Rol N° 60-2022.

Fisco de Chile con María Teresita Araya Olivares (2020). Corte Suprema, 21 de diciembre de 2020, Rol N°21267-2020.

Inmobiliaria Rentas II Spa con Mafre Seguros Generales S.A. (2023). Corte Suprema, 31 de marzo de 2023, Rol N°3509-2022.

Inversiones Dos aguas Limitada con Ilop S.A (2022). Corte Suprema, 01 de agosto de 2022, Rol N°s 49739-2022.

Inversiones Magallanes SpA con Víctor Quiñones Sobarzo (2021). Corte Suprema, 12 de marzo de 2021, N°4258-2019.

Inversores, Consultores e Inmobiliaria Elite Ltda. con Fisco de Chile (2021). Corte Suprema, 09 de junio de 2021, Rol N°26.856-2018.

Juan Del Pino Pino con Gerardo Zurita Ibáñez (2023). Corte Suprema, 07 de marzo de 2023, Rol N°22937-2022.

Juan Pablo Correa Jara con María Inés González Castillo (2022). Corte Suprema, 16 de diciembre de 2022, Rol N°25173-2022.

KAPLAN con Sociedad Estética Médica Integral SpA (2020). Corte Suprema, 18 de noviembre de 2020, Rol N°29526-2019.

Marcos Vidal Elías con Marcelo Rojas Soto y otro (2021). Corte Suprema, 29 de noviembre de 2021, Rol N°85084-2020.

Milton Hermes Gallardo Narcisi con Alicia del Carmen Buxton Bustamante (2020). Corte Suprema, 23 de octubre de 2020, Rol N° 26835-2018.

Monte Oscuro S.A con Agrícola Super Ltda. (2021). Corte Suprema, 02 de junio de 2021, Rol N° 14805-2020.

Paola de Lourdes Pavez con Nancy Humilde Mellado Sáez (2021). Corte Suprema, 27 de abril de 2021, Rol N°10134-2019.

Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA (2022). Corte Suprema, 28 de julio de 2022, Rol N°85755-2021.

Tomás Guardia Gutiérrez con Mario de la Cuadra Chávez (2022). 02 de agosto de 2022, Rol N° 63185-2021.

Marcos Vidal Elías con Marcelo Rojas Soto y otro (2021). Corte Suprema, 29 de noviembre de 2021, Rol N°85084-2020.

Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini con Roma Chile SpA (2022). Corte Suprema, 28 de julio de 2022, Rol N°85755-2021.

Tomás Guardia Gutiérrez con Mario de la Cuadra Chávez (2022). 02 de agosto de 2022, Rol N° 63185-2021.