

# ÍNDICE

## Jurisprudencia del arrendamiento (3a. ed.)

Editora: Tamara Vives G.

Editorial Thomson Reuters /2025

www.librotecnia.cl

Página

### CAPÍTULO I

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

### CAPÍTULO II

#### OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

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

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

### CAPÍTULO III

#### OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

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

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

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

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

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

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

#### CAPÍTULO IV

##### PROCEDIMIENTO MONITORIO PARA EL COBRO DE RENTAS

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

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

## CAPÍTULO V

### TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI  
DESAHUCIO

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

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

poner término al contrato de arrendamiento a través del desahucio ..... 293

Desahucio de contrato de arrendamiento de carácter indefinido solo puede realizarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un Notario ..... 295

Transformación del contrato a plazo en un contrato por períodos mensuales. Procedencia de la acción de desahucio ..... 296

Plazo de desahucio en contratos de arrendamientos cuya duración se pacta mes a mes o es indefinida. Carácter de orden público de la norma sobre desahucio del art. 3º de la Ley sobre Arrendamiento de Predios Urbanos..... 297

Contrato a plazo fijo que no excede de un año. Improcedencia de aplicar la regla sobre desahucio y la regla sobre restitución de los artículos 3º y 4º de la Ley N° 18.101 ..... 299

Contrato de arrendamiento indefinido. Desahucio por el arrendador únicamente puede efectuarse judicialmente o mediante notificación personal por un Notario ..... 301

Incumplimiento de la forma de poner término al contrato de arrendamiento pactada por las partes impide el desahucio del mismo..... 302

Terminación de contrato de arrendamiento. Facultad del arrendador de un bien raíz urbano para poner término al contrato de arrendamiento mediante la solicitud de desahucio ..... 303

Rechazar la acción de terminación del contrato de arrendamiento no obsta acoger la acción de desahucio. El desahucio no es solo dar noticia de no perseverar un contrato, sino que permite cobrar rentas adeudadas ..... 304

Demanda de desahucio. Rentas de arrendamiento impagas deben ser pagadas hasta la restitución del inmueble..... 305

Desahucio del contrato de arrendamiento. Arrendatario desahuciado está obligado a pagar la renta sólo hasta el día de la restitución..... 305

## CAPÍTULO VII ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS

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

## CAPÍTULO VIII DERECHO LEGAL DE RETENCIÓN

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

## CAPÍTULO IX INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y COVID-19

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

ciones impartidas por la autoridad. Terminación del contrato o concesión de rebaja de la renta ..... 325

Limitaciones por COVID-19, configura una anomalía de la cosa arrendada. Deuda de un mes de renta carece de relevancia ante la pérdida de utilidad de cosa para fines previstos en contrato ..... 329

Término de contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios. Pandemia. Procede indemnización de perjuicios por daño emergente. Deterioro del inmueble abandonado por la arrendataria..... 331

Limitaciones dispuestas por COVID-19 configura anomalía de cosa arrendada conforme el art. 1932 del Código Civil. Medidas transitorias de confinamiento total impidió dar al bien arrendado el uso comercial para el que fue arrendado..... 333

Pago solidario de rentas de arrendamiento. Claro desequilibrio en obligaciones de partes en contra de arrendatario, por imposibilidad de usar la cosa para fin contratado durante el COVID-19..... 335

Terminación de contrato de arrendamiento por no pago rentas. Procede eximente de responsabilidad por caso fortuito por medidas de autoridad adoptadas por COVID-19 ..... 337

COVID-19 cumple con requisitos del caso fortuito. Deber de distinguir los casos en que a causa de dicha situación la ejecución de la obligación contractual se torna imposible o si la dificultad es simplemente relativa ..... 339

Terminación de contrato de arrendamiento. Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Limitación para el desarrollo de ciertas actividades, dispuesta por la autoridad por COVID-19, configura una anomalía de la cosa ..... 342

Terminación de contrato de arrendamiento. Medidas adoptadas a raíz de COVID-19. Cumple con los tres requisitos del caso fortuito. Medidas restrictivas de la autoridad podrían llegar a considerarse como caso fortuito..... 345

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

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

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