

CONTRATOS ESPECIALES

*Javier Rodríguez Díez**

ARRENDAMIENTO DE OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES, PANDEMIA Y *REMISSIO MERCEDIS*

LEASE OF OFFICES AND BUSINESS PREMISES, PANDEMIC AND RENT ABATEMENT
Corte Suprema, 28 de julio de 2022, rol n.º 85.755-2021

RESUMEN

Este comentario analiza una reciente sentencia que aplica el art. 1932 del *CC* a la pandemia del coronavirus, la que califica como un “vicio jurídico” que eximiría al arrendatario del pago de la renta. Se comentan especialmente los criterios para subsumir la pandemia bajo esta norma, así como el hecho de que se eximiera al arrendatario del pago del total de la renta y se le reconociera la posibilidad de suspender su pago mientras durasen las restricciones al goce de la cosa.

PALABRAS CLAVE: arrendamiento de cosas; caso fortuito; excepción de contrato no cumplido; *remissio mercedis*

ABSTRACT

This commentary analyses a recent decision which applies art. 1932 of the *Civil Code* to the coronavirus pandemic, which is qualified as a “legal defect” that would release the lessee from paying rent. Special attention is drawn to the criteria under which the pandemic is brought under this provision, as well as the fact that the lessee was released for the total amount of the rent and was

* Doctor en Derecho, Erasmus Universiteit Rotterdam. Profesor de Derecho Romano, Facultad de Derecho, Pontificia Universidad Católica de Chile. Dirección postal: Avenida Apoquindo 3721, piso 13, Las Condes, Región Metropolitana, Chile. Correo electrónico: javier.rodriguezdiez@uc.cl

granted the possibility of withholding the payment while the enjoyment of the leased good was restricted.

KEYWORDS: lease of goods; force majeure; *exceptio non adimpleti contractus*; rent abatement

INTRODUCCIÓN

Se trató de uno de los grandes problemas prácticos que tuvo que enfrentar el derecho privado en la pandemia. Como consecuencia de las medidas decretadas por la autoridad sanitaria, los arrendatarios de oficinas y locales comerciales se vieron súbitamente impedidos de hacer uso de estos, llevándolos a preguntarse sobre la justicia de seguir pagando la renta. La pregunta puso a prueba las categorías de la dogmática jurídica, la cual parecía ofrecer respuestas para todos los gustos, a menudo acompañadas con fórmulas latinas, desde la severa *pacta sunt servanda* hasta la indulgente *rebus sic stantibus*. Sin embargo, el amplio espectro de soluciones parecía acotarse si se consideraba aplicable una norma en materia de arrendamiento, asociada, también, a un término técnico latino: la *remissio mercedis* del art. 1932 del CC, en virtud de la cual es posible eximir al arrendatario del pago de la renta o reducir su monto, frente a los defectos de la cosa arrendada. Señala dicha norma:

254

“Art. 1932 del CC. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta”.

El principal desafío que presentaba la aplicación de esta norma al problema de la pandemia es que no resulta evidente que ella cubra problemas externos a la cosa arrendada, en cuanto hace referencia únicamente al “mal estado o calidad de la cosa”. Surgía así la duda de si acaso los tribunales estarían dispuestos a extender esta norma más allá de lo que su tenor literal parecía admitir, cosa que efectivamente hizo la Corte Suprema en el fallo que motiva este comentario. Considerando las implicancias que tiene esta decisión tanto para el análisis de las consecuencias de la pandemia en el derecho de contratos como respecto de los problemas más generales relativos al alcance del art. 1932 y del caso fortuito, se analizará en particular la consistencia del fallo en tres puntos clave: la justificación del alcance del art. 1932, la posibilidad de suspender el pago de la renta y la reducción proporcional de la misma.

I. LA CUESTIÓN DEBATIDA

Encontrándose vigente el arrendamiento de una oficina, las medidas sanitarias decretadas por la autoridad limitaron drásticamente su goce entre marzo y agosto de 2020. El arrendatario decidió suspender el pago de la renta, actitud que mantuvo aun cuando las restricciones más estrictas de la autoridad sanitaria ya habían cesado. Frente a ello, el arrendador demandó la terminación del contrato, junto con el pago de las rentas adeudadas y las multas asociadas. El demandado dedujo, entre otras defensas, la excepción de contrato no cumplido del art. 1552, alegando que la imposibilidad de hacer uso del inmueble implicaría que el arrendador estaría incumpliendo con su obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que había sido arrendada (art. 1924 n.º 2 del CC), incumplimiento que se debería a una disconformidad de tipo jurídico (las medidas de la autoridad sanitaria). Si bien se reconoció que este incumplimiento se debería a un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, se indicó que ello solo sería relevante para efectos de demandar la indemnización de perjuicios, ya que el art. 1932 permitiría demandar la terminación del contrato o la rebaja de la renta cuando se vea afectada la calidad de la cosa, aun cuando no medie culpa del arrendador. Estas alegaciones sirvieron de base para una demanda reconventional de término de contrato, en subsidio de la cual el arrendatario solicitó una rebaja de la renta en un 80 % entre marzo y agosto de 2020, por cuanto habría contado con permisos para hacer uso de la oficina en un 20 % del uso normal, mientras que para las rentas sucesivas se solicitó una rebaja del 50 %, atendida la vigencia a esa época de ciertas restricciones de menor intensidad.

El juzgado de primera instancia acogió de forma parcial la demanda, accediendo a la terminación del contrato y condenando al pago de la renta de todos aquellos meses en los que no existieron restricciones de la autoridad sanitaria al uso de la oficina. Sin embargo, se eximió al arrendatario del pago de la renta en aquellos meses en los que se vio imposibilitado de usar el local, invocándose al efecto la excepción de contrato no cumplido del art. 1552 y la regulación específica en materia de arrendamiento del art. 1932, la cual se estimó aplicable en cuanto los actos de la autoridad sanitaria configurarían un vicio jurídico que daría lugar a un “incumplimiento objetivo” del arrendador¹. La Corte de Apelaciones de Santiago revocó este fallo, condenando al arrendatario al pago de todas las rentas insolutas². Este pronunciamiento contó con un voto de minoría,

¹ S. L. P. con Roma Chile SpA (2021a), cons. 13.º: “Que, aceptando que la regla contenida en el artículo 1932 del Código Civil, tiene cabida ante impedimentos de orden jurídico como sucede con las ordenes de autoridad derivadas del estado de excepción constitucional de catástrofe declarado por decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, ya que privó temporalmente la cosa arrendada del estado de servir para el fin que fue arrendada, se concluye, que el arrendador incurrió, en determinados periodos, en una hipótesis de incumplimiento objetivo de las prestaciones de su cargo, en conformidad al artículo 1924 del mismo cuerpo de normas, por lo que asiste conceptualmente al arrendatario la excepción de contrato no cumplido, como remedio natural”.

² S. L. P. con Roma Chile SpA (2021b).

según el cual no existiría una norma que resolviera la controversia, por lo que proponía aplicar la teoría de la imprevisión.

El arrendatario interpuso un recurso de casación frente a esta sentencia, el cual fue acogido por la Corte Suprema en un fallo con abundantes referencias doctrinarias y jurisprudenciales. El máximo tribunal le dio la razón al juzgado de primera instancia, eximiendo al demandado del pago de las rentas durante el periodo en que se vio imposibilitado de hacer uso del local. Para llegar a esta conclusión, ofreció un panorama de las distintas opiniones doctrinarias relativas al pago de rentas de locales comerciales durante la pandemia, desde aquellas que proponen la aplicación de la teoría de la imprevisión o la frustración del fin del contrato, hasta quienes proponen aplicar directamente el art. 1932. La Corte se decantó por esta última alternativa, considerando especialmente que la idea subyacente a dicha norma sería asegurar que la cosa sirva para el uso perseguido para el cual fue arrendada, por lo que podría extenderse su aplicación a circunstancias extrínsecas a la cosa, como sería la pandemia³. Si bien este razonamiento podría sugerir que se está extendiendo la norma más allá de su tenor literal, a continuación el fallo puntualiza que la expresión “calidad de la cosa” comprendería no solo cuestiones materiales, sino, también, aquellas vinculadas con el destino de la cosa⁴, citándose al efecto diversos fallos en los que se entendió que la cosa no podía destinarse al propósito para el que fue arrendada (*v. gr.* inmuebles que no tenían los permisos para operar como jardín infantil o como establecimiento educacional). Siguiendo estos precedentes, la Corte entendió que los actos de la autoridad sanitaria configurarían una anomalía de tipo jurídico subsumible bajo el art. 1932⁵. A su vez, el fallo

³ S. L. P. con Roma Chile SpA (2022), cons. 16.º: “Que, si bien parte de la doctrina sostiene que el artículo 1932 del Código Civil versa sobre un problema relativo a la materialidad de la cosa arrendada, como es el mal estado o calidad de la misma afecte el goce que de ella tiene derecho a hacer el arrendatario, de lo que seguiría que la regla no está pensando en supuestos donde son ciertos hechos externos al contrato los que impiden el funcionamiento del giro comercial del arrendatario *v. gr.* las medidas sanitarias derivadas de la pandemia de COVID-19, una lectura de la norma acorde a la idea que en ella subyace –obligación de garantía que va envuelta en todos los contratos onerosos, destinada a asegurar que la cosa entregada o transferida sirva para el uso para el cual fue adquirida o recibida, según el caso– conlleva a entender que las hipótesis contempladas en la norma en comento –mal estado de la cosa o la calidad de ésta– deben comprenderse en función del objetivo esencial, cual es que impidan que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada, cualquiera sea el motivo o circunstancia que lo produzca, permitiendo extender su alcance a hechos externos. Más aún, si se está al significado del término, en cuanto la calidad se refiere a la propiedad o conjunto de propiedades, esto es, a las condiciones que hacen apta una cosa para una determinada función”.

⁴ S. L. P. con Roma Chile SpA (2022), cons. 17.º: “...el ‘mal estado’ dice relación con una cuestión puramente física, material. La cosa presenta defectos en su estructura, que no hacen posible destinarla al uso para el cual fue arrendada. Esto corresponde a los vicios redhibitorios, circunscritos a una cuestión estrictamente material. En cuanto a la ‘calidad de la cosa’, puede ir más allá de lo meramente material, y vincularse con el destino que puede darse a la cosa. Dicho de otra forma: puede que la cosa esté en buen estado, pero que sin embargo, no sirva para el destino que el arrendatario tuvo en mente al contratar”.

⁵ S. L. P. con Roma Chile SpA (2022), cons. 19.º: “...la limitación para el desarrollo de ciertas actividades comerciales (...) dispuesta por la autoridad administrativa destinada a mitigar o impedir

dedujo que ello implicaría que el riesgo del caso fortuito o fuerza mayor sería de cargo del arrendador, lo que permitiría al arrendatario suspender el pago de la renta convenida, solución que se calificó como la “buena doctrina”, a diferencia de aquella consagrada en el art. 1550⁶.

II. COMENTARIO

1. Tenor literal y alcance del art. 1932

El principal desafío que enfrentaba la Corte Suprema era decidir si acaso el supuesto bajo análisis era subsumible bajo el art. 1932, y por qué. La fundamentación que se ofrece para responder en la afirmativa es, ante todo, vacilante: primero, se afirma que el tenor literal de la norma pareciera excluir los supuestos en los que la imposibilidad de destinar la cosa arrendada al fin previsto se deba a hechos externos a la cosa misma, sin perjuicio de lo cual la idea subyacente a la norma permitiría aplicarla también al caso de la pandemia (cons. 16.º); sin embargo, se argumenta a continuación que en realidad la expresión “calidad de la cosa” abarcaría también diversos vicios jurídicos, por lo que el caso bajo análisis se encuadraría sin mayor esfuerzo bajo la referida norma (cons. 17.º). Coexisten, de esta forma, dos lecturas de la norma que son, en realidad, incompatibles entre sí.

Más allá de este desajuste argumentativo, el fallo tiene el inconveniente de no detenerse en el problema de fondo: que el arrendador asumiría las consecuencias económicas de eventos externos que inciden en el goce de la cosa arrendada. En lugar de ello, la sentencia en diversos puntos se limita a observar que el pago de la renta es la contraprestación al goce de la cosa arrendada, por lo que una circunstancia que obste a este goce exime del pago de la renta, ya que de lo contrario se produciría un desequilibrio contractual o un enriquecimiento injustificado (*v. gr.* cons. 20.º). El problema, sin embargo, admite más matices. Efectivamente, en el supuesto base de la destrucción total de la cosa arrendada se verificará la terminación del contrato (art. 1950 n.º 1 del *CC*), lo que implica poner de cargo del arrendador el caso fortuito, por cuanto no tendrá derecho a seguir exigiendo la renta al arrendatario. Ahora bien, incluso si la cosa no se destruye totalmente, el art. 1927 pone de cargo del arrendador los deterioros

los contagios por COVID-19, configura una anomalía de la cosa, de tipo jurídica, que integra el supuesto de hecho referido a la calidad de la cosa arrendada reglado por el artículo 1932...”.

⁶ S. L. P. con Roma Chile SpA (2022), cons. 20.º: “...tratándose de un riesgo relacionado con la cosa que, como tal, es de cargo del arrendador, permite al arrendatario la suspensión de la contraprestación que es el pago de la renta convenida. Recuérdese que en todos los casos en que no resulta aplicable el artículo 1550 del Código Civil se debe recurrir a la denominada ‘buena doctrina’, la que pone de cargo del dueño el riesgo de la cosa, de manera que será el arrendador, en su calidad de propietario o titular de la *res*, quien deba soportar el costo por el cierre del inmueble arrendado, dispuesto por la Autoridad Sanitaria”.

provenientes del caso fortuito o de la mala calidad de la cosa. A su turno, la *remissio mercedis* del art. 1932 permite en su inc. 1.º solicitar la terminación del contrato si el mal estado o calidad de la cosa impide darle el uso para que ha sido arrendada, mientras que el inc. 2.º permite la terminación del contrato o la rebaja en la renta si se afecta de forma parcial el goce. Existe así una graduación de las consecuencias del caso fortuito sobre la cosa arrendada, dependiendo de la magnitud de los problemas que experimente la cosa, y que, a su vez, incide en la obligación de pagar la renta. La pregunta es si, dentro de esta graduación, podrían incorporarse circunstancias externas a la cosa arrendada que inciden en su goce, como sería la pandemia. La respuesta dista mucho de ser obvia si se considera una norma en materia de arrendamientos rústicos que, en términos históricos, es un pariente cercano del art. 1932:

“Art. 1983 del CC. El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha.

Exceptúase el colono aparcerero, pues en virtud de la especie de sociedad que media entre el arrendador y él, toca al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo antes o después de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del colono aparcerero en contribuir con su cuota de frutos”.

258

Este artículo regula las consecuencias del caso fortuito que sufre el colono (arrendatario rústico). La peculiaridad respecto a la solución del art. 1932 es que no existe aquí una imposibilidad total o parcial de cultivar el terreno, sino que un caso de deterioro o destrucción de la cosecha misma. En otras palabras, el colono no experimentó un impedimento de usar la cosa debido a su mal estado o calidad, pero una circunstancia sobreviniente (granizo, helada, plaga, etc.) arruinó la cosecha. No es lo mismo verse total o parcialmente privado de la cosa que obtener menores (o nulos) ingresos a consecuencia de un caso fortuito. En este caso, todo el riesgo queda de cargo del arrendatario, salvo en aquel supuesto contemplado en el inc. 2.º, relativo a los contratos de mediaría o aparecería, donde las partes comparten los riesgos de la explotación (cfr. el art. 12 del decreto ley 993 de 1975).

Como sugiere esta norma, no es completamente justo poner de cargo del arrendador cualquier caso fortuito que afecte la actividad del arrendatario⁷. Así, la aplicación del art. 1932 al caso de la pandemia no es autoexplicativa, ni se puede desprender sin más del carácter oneroso conmutativo del arrendamiento. Si se pone de cargo del arrendador cualquier circunstancia que incide en la explotación de la cosa, la lista se vuelve peligrosamente larga. Considérese, por ejemplo, que un comerciante no pueda explotar el local que arrienda como consecuencia de un conflicto bélico. ¿Debería o no aplicarse la *remissio mercedis*?

⁷ NEME y CHINCHILLA (2020), p. 51.

O, por citar un ejemplo reciente en el ámbito nacional, podrían considerarse las consecuencias del llamado “estallido social” de fines de 2019 sobre diversos locales comerciales. ¿Quién debería asumir el costo económico asociado, el arrendatario o el arrendador? La respuesta no es evidente, precisamente porque la extensión de las reglas sobre *remissio mercedis* a cualquier “vicio ambiental” –por tomar la expresión de la doctrina alemana (*Umfeldmangel*)⁸– tiene el riesgo de poner sobre el arrendador el mal desempeño de su arrendatario por las más diversas razones.

En lugar de hacerse cargo de estas complejidades y de trazar un límite dentro del cual sea razonable aplicar el art. 1932, el fallo vuelve sobre sus pasos y afirma que, más que una interpretación basada en la *ratio legis* (adelantada en el cons. 16.^o), en realidad la solución ya está contenida en la referencia a la “calidad de la cosa”, lo que comprendería vicios jurídicos (cons. 11.^o y 17.^o), adhiriendo en este punto a la opinión de Iñigo de la Maza y Álvaro Vidal⁹. Se trata de una afirmación que no es fácil de seguir, ya que diversas circunstancias relativamente específicas a la cosa arrendada que inciden en su goce (*v. gr.* limitaciones asociadas al plano regulador, la normativa urbanística, el reglamento de copropiedad, la falta de recepción definitiva o de permisos municipales, etc.)¹⁰ se equiparan a la pandemia, una calamidad que afectó –literalmente– a todo el mundo¹¹. Resulta, por lo mismo, un tanto artificial aferrarse de la expresión “vicio jurídico” para aplicar el art. 1932 a la pandemia, solo porque existe un acto de autoridad que permite aplicar el calificativo de ‘jurídico’. El problema de fondo –dilucidar en qué medida el acto de autoridad permite configurar el supuesto descrito en el art. 1932– apenas se esboza, y solo se menciona que se imposibilitó de manera temporal el goce de la cosa arrendada (*v. gr.* cons. 20.^o), lo que, por lo demás, no es del todo cierto, considerando que el demandado reconoció que pudo utilizar de forma limitada el inmueble. La calificación de la pandemia como un “vicio jurídico” resulta, por lo mismo, inexpresiva a la hora de motivar la aplicación del art. 1932.

Lo dicho hasta aquí no significa que la aplicación del art. 1932 al caso de la pandemia se necesariamente incorrecto. El problema es cómo justificarlo. Tanto en el ámbito nacional como comparado hay autores que se han resistido a la extensión de las normas sobre *remissio mercedis* a la pandemia, para lo cual toman en consideración el tenor literal de las respectivas normas, la falta de claridad respecto a la verificación de un vicio material o jurídico, la falta de un impedimento absoluto para acceder a la cosa arrendada o el carácter externo del impedimento¹². Frente a estas posturas, resulta especialmente interesante la opinión de aquellos autores nacionales que distinguen, por una parte, los supuestos de

⁸ Cfr. BRINKMANN (2020), p. 163.

⁹ Véase las opiniones vertidas por estos autores en DE LA MAZA y VIDAL (2020), pp. 151-156.

¹⁰ Cfr. DE LA MAZA y VIDAL (2020), pp. 151-156.

¹¹ Resulta decidor que CORRAL (2020) estime en principio aplicable el art. 1932 únicamente para medidas localizadas, y no aquellas que afecten a todo el territorio nacional.

¹² *V. gr.* ALCALDE (2020); WARNIER (2022); y, GREGORACI (2020), p. 478.

limitación (total o parcial) en el goce de la cosa arrendada y, por otra, aquellas situaciones en las que se verifica una mera afectación de la actividad desarrollada por el arrendatario; el primer caso sería subsumible bajo el art. 1932, mientras que el segundo formaría parte de su riesgo empresarial y no podría traspasarse al arrendador¹³. La experiencia comparada que aboga por la aplicación de las normas de la *remissio mercedis* a la pandemia ofrece lineamientos similares¹⁴, que atienden a la magnitud y características de la imposibilidad de goce.

La necesidad de limitar la aplicación de la *remissio mercedis* frente a circunstancias externas a la cosa arrendada no es una novedad de estos tiempos. Raymond Troplong, por ejemplo, consideraba que caen también bajo el espíritu de dicha regulación los casos en los que el arrendatario se ve materialmente impedido de gozar de la cosa, como ocurre en caso de guerra y peste¹⁵. Por lo mismo, este autor consideraba que quien arrendaba una casa en una ciudad que luego era víctima de la peste, sin poder entrar en la ciudad, no estaría obligado a pagar la renta solo cuando las medidas sanitarias cortasen toda comunicación con el exterior, ya que, de lo contrario, si bien sería muy aconsejable no exponerse a la peste, no se trataría de una situación que permitiese romper un contrato¹⁶. Similares distinciones se han elaborado, por ejemplo, a propósito de conflictos bélicos¹⁷.

Este tipo de distinciones ofrece elementos para determinar hasta dónde resulta razonable extender la *remissio mercedis* a circunstancias externas a la cosa arrendada. Se trata de una cuestión que no tiene relación con el hecho de tratarse o no la pandemia de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, sino de la intensidad que tiene este factor externo para limitar el acceso a la cosa y dar lugar a la reducción de la renta o la terminación del contrato. Al no entrar en el fondo del problema, el fallo deja abierta una cuestión sensible relativa a la aplicación del art. 1932 a otras circunstancias externas a la cosa arrendada.

¹³ Cfr. ZÚNIGA (2020), pp. 188-189; CORNEJO (2020), pp. 152-153 y 161 y SAN MARTÍN (2021), pp. 168-169.

¹⁴ Solo a modo referencial, dentro de la vasta literatura producida en relación con este tema, véase BRINKMANN (2020), pp. 163-169; TUCCARI (2021), p. 115 y ss.; GREGORACI (2020), p. 478 y VILJOEN (2020), pp. 362-363.

¹⁵ TROPLONG (1842), pp. 157-158 (n.º 225).

¹⁶ TROPLONG (1842), p. 158 (n.º 225). Similarmente TOULLIER (1838), p. 158 (n.º 524). Para un panorama del análisis de los efectos de la peste en el arrendamiento de cosas por parte de los juristas medievales y modernos (normalmente más benignos respecto del arrendatario que los autores recién citados), véase ASCHERI (2020), pp. 95-101.

¹⁷ *V. gr.* WAHL (1917), p. 202 distingue los siguientes casos: (1) un teatro disminuyó su venta de entradas como consecuencia de la guerra; (2) un teatro disminuyó sus ventas a causa de las medidas de policía adoptadas durante la guerra; (3) las medidas de policía disponen la prohibición de explotar el teatro. A juicio de este autor, en los primeros dos casos solo estaríamos ante la penuria de los negocios como resultado de la guerra, sin que corresponda la reducción de la renta. A continuación (p. 203) menciona el caso de un hotel en un balneario que, a causa de los rumores de guerra en 1914, perdió a toda su clientela de verano. El autor señala, además (pp. 203-204), que no habría derecho a reducción de la renta si ciertos locales comerciales fueron saqueados con ocasión de la declaración de guerra, ya que el inmueble sigue a disposición del arrendatario.

2. Caso fortuito y excepción de contrato no cumplido

El fallo ofrece, también, una pobre fundamentación respecto de otro punto todavía más sensible: el reconocimiento de la posibilidad del arrendatario de suspender el pago de la renta frente a la pandemia. Como ya se indicó, el demandado invocó la excepción de contrato no cumplido del art. 1552, la cual fue acogida por el tribunal de primera instancia en cuanto se verificaría un “incumplimiento objetivo” (cons. 13.º) de las obligaciones del arrendador. La Corte de Apelaciones de Santiago, al revocar dicha sentencia, descartó la aplicación del art. 1552 y reprochó que la demandada se hubiera resistido a cumplir con su prestación sobre la base de la supuesta inexecución de la demandante¹⁸.

Si bien la Corte Suprema de todas formas acogió de manera parcial la pretensión del actor al constatar el no pago de rentas fuera el periodo de la pandemia, el fallo consigna expresamente la posibilidad de que el arrendatario suspendiera el pago entre marzo y agosto de 2020. Pese a los alcances de una decisión de este tipo, resulta curioso constatar que el fallo de la Corte Suprema ni siquiera cita al art. 1552 en los considerandos relevantes. En lugar de ello, para determinar si existe alguna norma que permita al arrendatario suspender el pago de la renta, la Corte constata que la regla general estaría dada por el art. 1550 del CC, pero que esta no sería aplicable al presente caso en atención a lo dispuesto por el art. 1932, por lo que cabría aplicar la “buena doctrina” y poner de cargo del arrendador el cierre del inmueble (cons. 20.º). Sin embargo, resulta evidente que la Corte está confundiendo dos problemas muy distintos: por una parte, si acaso en un contrato bilateral puede suspenderse el cumplimiento de su prestación ante el incumplimiento de la contraparte; por otro, quién debe cargar, en definitiva, con las consecuencias del caso fortuito. El primer problema pareciera tener que abordarse sobre la base del art. 1552; el segundo se soluciona, en el caso del arrendamiento, por medio del art. 1932. Nada dicen ni el art. 1932 ni el art. 1550 respecto a la posibilidad de suspender el cumplimiento de la obligación.

El análisis de este punto merece especial atención considerando que, en otras jurisdicciones, diversos autores negaron la posibilidad de suspender el pago de la renta¹⁹. Precisamente en este contexto es que cobró tanta importancia la interrogante de si acaso se verificaba alguna forma de caso fortuito respecto del arrendatario, que lo eximiera de pagar la renta, la cual fue normalmente respondida en términos negativos, por tratarse de una obligación de género²⁰. Ello, a su tur-

¹⁸ S. L. P. con Roma Chile SpA (2021b), cons. 3.º.

¹⁹ Cfr. BRINKMANN (2020), p. 174; CUENA (2020); PIRAINO (2020), p. 42 n.º 133 y VIIJOEN (2020), pp. 362-365. Entre la doctrina más antigua véase, asimismo, WAHL (1917), p. 195. Para las posturas divididas en Francia y al caótico escenario jurisprudencial asociado, véase GENICON (2020), pp. 138-139; para el caso de España, véase GREGORACI (2020), pp. 477-478.

²⁰ Cfr. TUCCARI (2021), p. 127 y GREGORACI (2020), p. 483. Esta circunstancia también es constatada por la sentencia bajo análisis: S. L. P. con Roma Chile SpA (2022), cons. 10.º. Sobre este punto véase, asimismo, TAPIA (2020), p. 245; CORNEJO (2020), pp. 160-161; ZUÑIGA (2020), pp. 87-89 y SAN MARTÍN (2021), pp. 149-151.

no, ha incidido en la invocación de la teoría de la imprevisión u otras teorías de efecto análogo²¹, o a instar a la urgente renegociación fundada en la buena fe²². Sin embargo, entre los autores que reconocen la posibilidad de recurrir a la imprevisión se constata que en el intertanto el deudor debe seguir cumplimiento de la obligación en los términos pactados²³. En algunos países este estado de cosas se tradujo en una avalancha de arrendatarios que solicitaban un pronunciamiento jurisdiccional para suspender o limitar el pago de la renta²⁴. Considérese, asimismo, que las medidas gubernamentales en favor de los arrendatarios de locales comerciales se tradujeron, sobre todo, en subsidios que permitieran pagar las rentas adeudadas, en la posibilidad de posponer su pago, en incentivos tributarios a la condonación de rentas adeudadas o en las limitaciones al lanzamiento u otras consecuencias jurídicas asociadas al no pago de las rentas, entre otras medidas²⁵, todo lo cual asume que el arrendatario seguiría obligado al pago de las rentas mientras no se resuelva lo contrario²⁶.

Frente a este panorama en la experiencia comparada, y considerando las implicancias prácticas de permitir la suspensión unilateral de una prestación debido a la imposibilidad de cumplimiento de la contraparte por caso fortuito, era de esperar que la Corte Suprema diera una justificación particularmente robusta al desenlace ofrecido, cosa que no hizo. El fallo podría haber desarrollado las opiniones de un creciente sector de la doctrina nacional que considera, por diversas razones, que el art. 1552 resulta igualmente aplicable frente a supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, señalando en muchos casos que sería irrelevante para estos efectos que el incumplimiento no sea imputable a la parte que se ve impedida de realizar su prestación, y que esa circunstancia que incidiría solo en la posibilidad de demandar perjuicios contemplada en el art. 1557²⁷. Para ser justos con el fallo bajo análisis, varios de estos autores mezclan en su análisis los alcances del art. 1552 y del art. 1932, interpretando este último en función del art. 1550, como si estos tres artículos versaran sobre un mismo problema, lo que ha servido para justificar la suspensión del pago de las rentas de locales comerciales debido a la pandemia²⁸. No es posible examinar en detalle esta tesis

²¹ Cfr. GREGORACI (2020), p. 478; BRINKMANN (2020), pp. 173-174; NEME y CHINCHILLA (2020), pp. 52-56. Similarmente en el ámbito nacional véase *v. gr.* TAPIA (2020), p. 246 y WARNIER (2022).

²² Cfr. PIRAINO (2020), pp. 41-46; TUCCARI (2021), pp. 128-134.

²³ GENICON (2020), p. 129. GREGORACI (2020), p. 468 indica que el deudor “puede suspender el cumplimiento a su propio riesgo, ofreciendo una prestación ajustada a la nueva situación”.

²⁴ Cfr. PIRAINO (2020), p. 41 y TUCCARI (2021), p. 103.

²⁵ Para un panorama y comentarios a estas medidas en algunas jurisdicciones véase BRINKMANN (2020), pp. 149-161; GENICON (2020), pp. 139-140; CUENA (2020); GREGORACI (2020), pp. 471-475 y 488-489; TUCCARI (2021), p. 112 y ss.; DE LA MAZA y VIDAL (2020), pp. 160-161 y NEME y CHINCHILLA (2020), pp. 58-61.

²⁶ BRINKMANN (2020), pp. 152 y 161; GENICON (2020), pp. 140; TUCCARI (2021), pp. 113-114 y 135 y NEME y CHINCHILLA (2020), p. 59 y WARNIER (2022).

²⁷ *V. gr.* DE LA MAZA y VIDAL (2020), pp. 101-107 y CAMPOS (2020), pp. 41-43.

²⁸ Cfr. DE LA MAZA y VIDAL (2020), pp. 156-163; PIZARRO (2020), pp. 26-28; CORNEJO (2020), pp. 162-164; ZÚÑIGA (2020), pp. 90-93 y SAN MARTÍN (2021), pp. 151-171. Similarmente CAMPOS (2020), pp. 214-217, con referencia al art. 1924 n.º 2. Por otra parte, TAPIA (2020), p. 245 se muestra

a propósito del presente comentario, pero bastará señalar que se trata de una interpretación que incide de forma decisiva en el ámbito de aplicación del art. 1552, respecto de lo cual el fallo no ofrece ninguna reflexión, y que, a su turno, genera el riesgo de que esta norma sirva para obtener una autotutela inmediata que no se ajuste al fondo de la controversia. Considérese en particular que, para el caso bajo análisis, el art. 1932 puede dar lugar o, bien, a la terminación o, bien, a la rebaja de la renta, por lo que la completa suspensión sobre la base del art. 1552 ni siquiera parece ajustarse al alcance de la *remissio mercedis* por impedimento parcial del goce de la cosa²⁹. En este contexto, reconocer sin matices la excepción de contrato no cumplido en favor del arrendatario bajo la premisa general de que el riesgo debe ser asumido por el arrendador abre la puerta a severos desajustes.

*3. La rebaja proporcional de la renta,
una alternativa frente al “todo o nada”*

La interpretación del art. 1932 descrita en el acápite precedente tiene una consecuencia adicional en la aplicación de esta norma: al entenderla simplemente como una solución inversa a la del art. 1550 (que pone el caso fortuito de cargo del acreedor), la Corte razona en una lógica del “todo o nada”³⁰: como el arrendador es el dueño de la cosa, él debería cargar con todas las consecuencias del caso fortuito, asimilándose para estos efectos el cierre del inmueble a la destrucción de la cosa arrendada (cons. 20.º). Este razonamiento pasa por alto tanto el tenor de la norma como la magnitud del impedimento sufrido por el arrendatario en el caso de la pandemia. En efecto, el art. 1932 prescribe que se podrá pedir la terminación del arrendamiento cuando no puede hacer uso de la cosa arrendada, mientras que un impedimento parcial podría dar lugar a la terminación o a la rebaja de la renta. Y, precisamente, en el caso sometido a la decisión de la Corte, no existió un impedimento absoluto, a tal punto que el mismo demandado señaló en su contestación que pudo utilizar la oficina en un 20 % de su capacidad normal, por lo que solicitó subsidio que se lo condenara a pagar el 80 % de la renta. Y, aun si el cierre hubiera sido total, resulta evidente que no

dubitativo respecto de este desenlace. FUENTES (2021), pp. 25-26 lo considera inequitativo, mientras que CORRAL (2022) y WARNIER (2022) critican la aplicación de la excepción de contrato en el fallo bajo análisis. NEME y CHINCHILLA (2020), pp. 49-51 y 56-58 critican en detalle esta construcción. En términos más generales, considérese, además, la reciente monografía de BOZZO (2021), pp. 173-176, quien a propósito de la *exceptio non rite adimpleti contractus* (que parecería avenirse a una limitación parcial de goce como la aquí descrita) expresamente exige que se trate de un incumplimiento imputable al deudor.

²⁹ Sobre la posibilidad de invocar el art. 1552 en relación con el art. 1932, véase RODRÍGUEZ (2020). Resulta por lo demás decidor que ZÚNIGA (2020), pp. 91-92, si bien está dispuesto a reconocer la excepción de contrato no cumplido en favor del arrendatario, no considera justo eximirlo de pagar toda la renta. En el ámbito comparado, VILJOEN (2020), pp. 363-365 se inclina por la posición que considera que el arrendatario afectado por una privación parcial de la cosa no puede invocar la excepción de contrato no cumplido.

³⁰ SAN MARTÍN (2022).

hubo una *destrucción* de la cosa arrendada, la cual siguió albergando el mobiliario del arrendatario (y, en otros casos, su mercadería), permitiéndole retomar su uso normal cuando terminaran o se mitigaran las medidas de la autoridad³¹. La magnitud de la afectación (y la consecuente necesidad de ajustar el porcentaje a pagar por concepto de renta) sería mayor si se tratara de un local comercial cuyo cierre hubiese implicado la paralización total de la actividad del arrendatario³², como ocurrió en otro caso fallado por la Corte Suprema pocos días después de aquel que se comenta³³. Sin embargo, para ambas situaciones (bastante diversas entre sí) la Corte ofrece el mismo razonamiento y desenlace: el arrendador es el dueño de la cosa y, por lo tanto, debería asumir todas las consecuencias del cierre.

En una situación como la descrita, la solución del “todo o nada” resulta injustificadamente gravosa respecto del arrendador. Asumir que la pandemia es un supuesto que hace aplicable la *remissio mercedis* del art. 1932 no implica en modo alguno que se deba eximir de la totalidad de la renta, en especial frente a un impedimento parcial y temporal (como ocurre en el caso bajo análisis)³⁴. Considerando las características del impedimento en el caso de la pandemia, algunos autores incluso han abogado por fijar como pago mínimo el 50 % de la renta, a fin de distribuir el riesgo de manera equitativa³⁵. Poner todo el riesgo de cargo del arrendador y forzarlo a no cobrar nada puede resultar desproporcionado si se considera que no solo dejaría de percibir la renta, sino que no podría ni siquiera destinar el bien arrendado a un uso alternativo³⁶.

Por otra parte, el criterio del “todo o nada” también puede tener implicancias negativas para el arrendatario. Imagínese, por ejemplo, que después de agosto de 2020 el demandado todavía hubiese experimentado limitaciones para hacer uso de la oficina arrendada, debido a la existencia de medidas sanitarias de menor entidad que permitieran utilizarla solo el 80 % del tiempo habitual. Como subsistiría un impedimento parcial de usar la cosa, bien podría invocarse el art.

³¹ Véase sobre este punto ZÚNIGA (2020), p. 92; CAMPOS (2020), pp. 217-218; DE LA MAZA y VIDAL (2020), p. 162 y SAN MARTÍN (2021), pp. 168-169. En el ámbito comparado véase PIRAINO (2020), pp. 35-36. Si bien algunos de estos autores (Iñigo de la Maza, Álvaro Vidal y Lilian San Martín) adelantan que el inmueble respectivo no fue arrendado como bodega, no puede desconocerse que el arrendatario deriva al menos alguna forma de utilidad económica al mantener allí su mobiliario mientras dure el cierre del inmueble. El fallo sigue la opinión de ALCALDE (2020) al hablar de una destrucción de la cosa; similarmente FUENTES (2021), pp. 26-29 equipara la situación provocada por la pandemia a un supuesto de destrucción, en cuanto las medidas sanitarias no permitan utilizar la cosa en términos absolutos, lo que en cualquier caso resulta difícil de predicar respecto de medidas esencialmente temporales.

³² Sobre la graduación de la reducción atendiendo a la magnitud de la intensidad de las medidas de la autoridad, véase en el ámbito nacional a ZÚNIGA (2020), pp. 92-93; CAMPOS (2020), pp. 229-231 y SAN MARTÍN (2021), pp. 166-171. En el derecho comparado, véanse *v. gr.* las opiniones de TUCCARI (2021), pp. 116-119 y 135-136 y VIJJOEN (2020), p. 363.

³³ Inversiones Dos Aguas Ltda. con Ilos S.A. (2022).

³⁴ Cfr. SAN MARTÍN (2022); PIRAINO (2020), pp. 35 y 47.

³⁵ *V. gr.* CUENA (2020).

³⁶ FUENTES (2021), p. 26; BRINKMANN (2020), p. 172.

1932 inc. 2.º para conseguir la reducción de la renta, solución que cae fuera de los gruesos lineamientos que considera el fallo³⁷.

Por último, cabe apuntar que no existe ninguna razón para asumir que el arrendador es la parte más fuerte del contrato en términos económicos, y que como tal estaría en mejores condiciones para asumir todas las consecuencias del caso fortuito³⁸. Si bien la Corte no explicita esta idea, resulta curioso que enuncie de antemano que se debe evitar un desenlace que ponga las consecuencias del caso fortuito sobre el arrendatario que se ve impedido de desarrollar su giro³⁹. Esto parece asumir que el arrendador es un acaudalado rentista que cobra de manera despótica la renta de un negocio cerrado, arruinando a su contraparte. Pero una situación inversa es igualmente plausible: el arrendador puede, por ejemplo, ser un pensionado que depende de manera sustancial de los bienes que arrienda, mientras que las dificultades sufridas por el arrendatario pueden ser acotadas, como ocurriría en el caso de aquellos que lograron continuar con sus actividades de forma remota o lograron dar un uso alternativo a la cosa arrendada. La reciente Ley n.º 21461, que permite la restitución anticipada de inmuebles y establece un procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento, parece partir del supuesto de un arrendador que no puede darse el lujo de ceder gratuitamente el goce el inmueble. Por lo mismo, resulta recomendable evitar soluciones que graven de manera injustificada al arrendador sobre la base del criterio del “todo o nada”.

CONCLUSIONES

La decisión de la Corte Suprema de aplicar al cierre de oficinas y locales comerciales la *remissio mercedis* del art. 1932 reviste en principio gran interés, en cuanto extiende dicha norma más allá de lo que pareciera comprender su tenor literal por medio de una invocación a su *ratio legis*. Sin embargo, esta idea se desdibuja a continuación en una alambicada fundamentación respecto al alcance de la expresión “calidad de la cosa” del art. 1932 y a la verificación o no de un “vicio jurídico”. De esta forma, la Corte Suprema dejó pasar la posibilidad de ofrecer lineamientos claros respecto las características que deben tener las circunstancias externas que incidan en el goce de la cosa arrendada para efectos de hacer aplicable el art. 1932.

También resulta cuestionable que la Corte valide la suspensión unilateral de la prestación únicamente con referencia al art. 1932, omitiendo cualquier análisis del alcance de la regla específica del art. 1552. Una vez más, en lugar de entrar al fondo del problema, el fallo se extravía en un análisis *a contrario sensu* del art. 1550

³⁷ Similarmente CORRAL (2022).

³⁸ Véase sobre este punto GREGORACI (2020), p. 473 y CUENA (2020).

³⁹ S. L. P. con Roma Chile SpA (2022), cons. 10.º: “Esta posición [...], sin embargo, juega en favor del arrendador, pues, por medidas de autoridad, ajenas a él, no se puede abrir el local que él entregó en arriendo”.

basado en el art. 1932 para resolver un problema ajeno a cualquiera de estos artículos, como sería la posibilidad de suspender de forma anticipada la prestación. Con ello se permite al arrendatario la suspensión completa del pago de la renta, pese a que –tratándose de un impedimento parcial– dicha suspensión ni siquiera está en armonía con la solución otorgada por el art. 1932. Este razonamiento descuida, al mismo tiempo, la posibilidad de reducción de la renta sobre la base del art. 1932, equiparando los efectos de la pandemia a la destrucción de la cosa. Se obtiene así un resultado gravoso respecto del arrendador por medio de una interpretación pobremente fundada del alcance de la *remissio mercedis*.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ALCALDE SILVA, Jaime (2020). “De nuevo sobre arrendamiento de locales: sobre el sentido del artículo 1932 del Código Civil y dos célebres casos ingleses”. *Estado Diario*, 11 de junio de 2020. Disponible en <https://estadodiario.com/columnas/de-nuevo-sobre-el-arrendamiento-de-locales-sobre-el-sentido-del-articulo-1932-del-codigo-civil-y-dos-celebres-casos-ingleses/> [fecha de consulta: 31 de octubre de 2022].
- ASCHERI, Mario (2020). *Rimedi contro le epidemia. I consigli di diritto europeo dei giuristi (Secoli XIV-XVI)*. Canterano: Aracne editrice.
- BOZZO HAURI, Sebastián (2021). *Excepción de contrato no cumplido*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- BRINKMANN, Jonas David (2020). “Niemand zahlt mehr Miete!?!-Die Corona-Krise und ihre Auswirkungen auf die Pflicht zur Mietzahlung”, in Daniel EFFER-UHE & Alica MOHNERT (eds.). *Vertragsrecht in der Coronakrise*. Baden-Baden: Nomos.
- CAMPOS MICIN, Sebastián (2020). *Caso fortuito y teoría de la imprevisión en el derecho de los contratos*. Santiago: DER Ediciones.
- CORNEJO AGUILERA, Pablo (2020). “Covid-19 e incumplimiento contractual: contrato de arrendamiento”, en Gabriel HERNÁNDEZ (coord.). *COVID-19 e incumplimiento contractual*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- CORRAL TALCIANI, Hernán (2020). “Un quiltro entre perros grandes: sobre los efectos del covid-19 en los contratos de arrendamiento de locales comerciales”. *El Mercurio Legal*, 8 de mayo de 2020. Disponible en www.elmercurio.com/legal/movil/detalle.aspx?Id=908430&Path=/0D/DC/ [fecha de consulta: 31 de octubre de 2022].
- CORRAL TALCIANI, Hernán (2022). “Covid-19 y arrendamiento de locales comerciales”. *El Mercurio Legal*, 10 de agosto de 2022. Disponible en www.elmercurio.com/legal/noticias/analisis-juridico/2022/08/10/covid19-y-arrendamiento-locales-comerciales.aspx [fecha de consulta: 31 de octubre de 2022].
- CUENA CASAS, Matilde (2020). “Pandemia por coronavirus y contratos de arrendamiento. Propuestas de solución”. *El Notario del Siglo XXI*, n.º 90. Madrid. Disponible en www.elnotario.es/hemeroteca/revista-90/opinion/opinion/10018-pan

- demia-por-coronavirus-y-contratos-de-arrendamiento-propuestas de-solucion [fecha de consulta: 31 de octubre de 2022].
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Álvaro VIDAL OLIVARES (2020). *Contrato y caso fortuito. Irresistibilidad y consecuencias*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- FUENTES GUÍÑEZ, Rodrigo (2021). “Caso fortuito, contrato de arrendamiento de local comercial y servicios de educaciones superiores en situaciones de crisis sanitaria”, en Carlos CÉSPEDES (dir.). *Derecho y situaciones de excepcionalidad*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- GENICON, Thomas (2020). “L’impatto del COVID-19 sul diritto dei contratti in Francia”. *Annuario del Contratto 2020*. Génova.
- GREGORACI FERNÁNDEZ, Beatriz (2020). “El impacto del COVID-19 en el derecho de contratos español”. *Anuario de Derecho Civil*, vol. 73, n.º 2. Madrid.
- NEME VILLARREAL, Martha Lucía y Carlos Alberto CHINCHILLA IMBETT (2020). “El cumplimiento del contrato de arrendamiento en tiempos de pandemia”, en Mónica Lucía FERNÁNDEZ MUÑOZ y José Manuel GUAL ACOSTA (eds.). *Desafíos del derecho en época de pandemia COVID-19*. Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez.
- PIRAINO, Fabrizio (2020). “L’impatto della pandemia sui rapporti contrattuali: problema e rimedi”. *Annuario del Contratto 2020*. Génova.
- PIZARRO WILSON, Carlos (2020). “Covid-19. El arrendamiento de locales comerciales”. *Revista del Abogado*. n.º 78. Santiago.
- RODRÍGUEZ DIEZ, Javier (2020). “La excepción de contrato no cumplido frente a la destrucción parcial de la cosa arrendada”. *Revista Chilena de Derecho Privado*. n.º 34. Santiago.
- SAN MARTÍN, Lilian (2021). “El contrato de arrendamiento de locales comerciales frente al Covid-19”, en Erika ISLER y María Elisa MORALES (eds.). *Retos del derecho privado en un contexto de crisis*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- SAN MARTÍN, Lilian (2022). “Alcances de la reciente jurisprudencia sobre arrendamiento de locales comerciales”. *El Mercurio Legal*, 22 de agosto de 2022. Disponible en www.elmercurio.com/legal/noticias/analisis-juridico/2022/08/22/arrendamiento-locales-comerciales.aspx [fecha de consulta: 31 de octubre de 2022].
- TAPIA RODRÍGUEZ, Mauricio (2020). *Caso fortuito en el derecho civil chileno*. 3ª ed. Santiago: Thomson Reuters.
- TOULLIER, Charles (1838). *Le droit civil français, suivant l’ordre du Code*. Bruselas: Société Typographique Belge, tome x.
- TROPLONG, Raymond (1842). *Droit civil expliqué suivant l’ordre du Code: l’échange et du louage*. Bruselas: Société Typographique Belge.
- TUCCARI, Emanuele (2021). “La pandemia da covid-19 e la revisione del canone nei contratti di locazione ad uso commerciale e di affitto di ramo d’azienda fra (pochi) luci e (molte) ombre”. *Rivista di Diritto Bancario*. Fascicolo I Supplemento Gennaio/Marzo. Trento.
- VILJOEN, Sue-Mari (2020). “The impact of the COVID-19 regulations on rent obligations”. *De Jure Law Journal*, vol. 53. Pretoria.

- WAHL, Alberto (1917). “De las exoneraciones y reducciones de las rentas de arrendamiento a consecuencia de una fuerza mayor resultante de la fuera” [traducción del artículo publicado en la *Revue Trimestrielle de Droit Civil*, 1916]. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, tomo XIV, primera parte. Santiago.
- WARNIER READI, Isabel (2022). “La solución dada por la Corte Suprema para el conflicto entre un arrendador y un arrendatario de una oficina comercial en pandemia”. *El Mercurio Legal*, 23 de agosto de 2022. Disponible en www.elmercurio.com/Legal/Noticias/Opinion/2022/08/23/corte-suprema-arrendamiento-oficina-pandemia.aspx [fecha de consulta: 31 de octubre de 2022].
- ZÚÑIGA TEJOS, Alex (2020). “Notas sobre la renta en el contrato de arrendamiento de inmuebles y el COVID-19”, en Cristián LEPIN (dir.). *Caso fortuito o fuerza mayor en el derecho. Estudios a partir de la pandemia del COVID-19*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Normas citadas

Código Civil

- Decreto Ley 993, Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros. *Diario Oficial de la República de Chile*, Santiago, 24 de abril de 1975.
- Ley n.º 21461, incorpora medida precautoria de restitución anticipada de inmuebles y establece procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento. *Diario Oficial de la República de Chile*, Santiago, 30 de junio de 2022.

Jurisprudencia citada

- Inversiones Dos Aguas Ltda. con Ilos S.A. (2022), Corte Suprema, 1.º de agosto de 2022, rol n.º 49.739-2021, Legal Publishing CL/JUR/29475/2022.
- S. L. P. con Roma Chile SpA (2021a): 16.º Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, 13 de mayo de 2021, rol n.º 16.626-2020.
- S. L. P. con Roma Chile SpA (2021b): Corte de Apelaciones de Santiago, 13 de mayo de 2021, rol n.º 2.728-2021.
- S. L. P. con Roma Chile SpA (2022): Corte Suprema, 28 de julio de 2022, rol n.º 85.755-2021, Legal Publishing CL/JUR/29350/2022.

SIGLAS Y ABREVIATURAS

art. <i>a veces</i>	Art.	artículo
	CC	<i>Código Civil</i>
	cfr.	<i>confer</i> (compare)
	cons.	considerando
	coord.	coordinador
	COVID-19	Enfermedad por coronavirus de 2019

dir.	director
ed.	edición
eds.	editores
etc.	etcétera
https	Hyper Text Transfer Protocol Secure
inc.	inciso
Ltda.	limitada
n.º a veces Nº	número
p.	página
pp.	páginas
S.A.	Sociedad anónima
SpA	Sociedad por acciones
ss.	siguientes
v. gr.	<i>verbi gratia</i>
vol.	volumen
www	World Wide Web