

12 de agosto de 2022

Alerta legal

Cuarentena y pago de renta de arrendamiento de oficinas. Sentencia de la Corte Suprema Rol N° 85.755-2021

1. El 28 de julio de 2022, la Corte Suprema dictó una sentencia en un juicio de terminación de arrendamiento por no pago de renta, en que estableció que el arrendatario de una oficina comercial ubicada en la comuna de Santiago, que no pudo usar entre marzo y agosto de 2020 por la cuarentena impuesta por la autoridad sanitaria producto de la pandemia de Covid-19, se vio liberado de su obligación de pagar la renta de arrendamiento durante la vigencia de dicha restricción.
2. El máximo tribunal estimó que la limitación para el desarrollo de actividades comerciales producto de las restricciones sanitarias configura una anomalía de la cosa, de tipo jurídica, que integra el supuesto de hecho referido a la calidad de la cosa arrendada a que se refiere el artículo 1932 del Código Civil. Luego, tratándose de un riesgo relacionado con la cosa que según la Corte Suprema es de cargo del arrendador, en su calidad de dueño de la oficina, permite al arrendatario la suspensión de la contraprestación consistente en el pago de la renta.
3. La Corte señaló que el embarazo en el uso de la cosa es asimilable a la destrucción de la misma, por cuanto desaparece la aptitud de esta para el objeto que tenía según el contrato, con la salvedad de que esta imposibilidad fue transitoria. Así, entre marzo y agosto de 2020, el inmueble arrendado no reunió las condiciones necesarias para ser destinado a oficina, defecto de carácter jurídico que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que, de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho a liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la medida sanitaria.