

CONTRATOS ESPECIALES

Íñigo de la Maza Gazmuri
Profesor de Derecho Civil
Universidad Diego Portales

COMENTARIO. TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MAL ESTADO O CALIDAD DE LA COSA. CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO, N° LEGAL PUBLISHING 43257.

El artículo 1932 del *CC* dispone en su inciso primero:

“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”.

En los hechos que dieron lugar a la sentencia que aquí se comenta se celebró un contrato de arrendamiento sobre un inmueble. En la primera cláusula de dicho contrato se estableció que el destino del inmueble arrendado sería cobijar oficinas comerciales. Según consta de un certificado emitido por el director de Obras Municipales de la Municipalidad de Las Condes, acompañado al proceso, de acuerdo con el plan regulador comunal vigente, en la zona de uso de suelo donde se ubica el inmueble dado en arrendamiento no se permite la actividad de oficina comercial.

En lo que aquí importa, la Corte de Apelaciones de Santiago se sirve de esta circunstancia para acoger la demanda reconvenzional de término de arrendamiento incoada por el arrendatario. Señala el tribunal:

“Que el artículo 1932 del Código Civil otorga al arrendatario el derecho a poner término al arrendamiento, 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 estuviese o no en conocimiento de

tal circunstancia, derecho que puede devenir en una rebaja de la renta si el juez estima que el impedimento para el goce de la cosa es parcial.

Este derecho no es más que una expresión de la 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. En consecuencia, las hipótesis contempladas en la norma en comentario –mal estado de la cosa o la calidad de ésta– deben entenderse en función del objetivo esencial, cual es que impidan que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada. Si nos atenemos al sentido natural del término, hemos de entender que 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, de donde resulta que si, como ocurre con el inmueble de autos, éste no reúne las condiciones necesarias o no tiene la calidad que le permitiría ser destinado a oficina comercial –que es el uso para el cual el arrendatario celebró el contrato– se da el supuesto de hecho que habilita al arrendatario para pedir la terminación del contrato”.

El párrafo extractado resulta interesante por lo que dice y por lo que no dice. En ambos sentidos se encuentra alineado con una sentencia de la Corte Suprema que comenté en esta misma revista un par de números atrás (véase *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 13, diciembre 2009, pp. 249-256).

Lo que señala la sentencia en cuestión es que la obligación de garantía que va envuelta en todos los contratos onerosos tiene como finalidad primordial que la cosa sirva para su objetivo esencial. Particularmente, en este caso, dicho objetivo esencial se encontraba establecido en el contrato: servir de oficina comercial, por lo mismo, en la medida de que el inmueble carezca de dicha calidad da derecho a la terminación del arrendamiento. Lo que no señala la sentencia es que la ausencia de esa calidad pudo haber sido fácilmente detectada por la arrendataria; habría bastado que se dirigiese a la Municipalidad de Las Condes y hubiese preguntado si era posible destinar el inmueble a uso comercial.

Ambas cuestiones merecen comentarse.

Con respecto a la función de garantía del artículo 1932 del *CC*. La interpretación que realiza la Corte de Apelaciones de dicho precepto parece desapegarse de su tenor literal. Después de todo, la lectura atenta del precepto pareciera mostrar que lo disciplinado es la existencia de vicios redhibitorios que determinan el mal estado o calidad de la cosa. En este caso, desde luego, no existía un vicio *material* de la cosa (que es a lo

que se limitan los redhibitorios [véase Arturo ALESSANDRI RODRÍGUEZ, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 1, p. 213], sino un defecto *jurídico* que imposibilitaba asignarle el uso proyectado en el contrato. Se trata, sin embargo, de una interpretación adecuada. Lo que en definitiva garantiza el arrendador, es que la cosa arrendada sirva para el propósito práctico fijado en el contrato, con independencia de si aquello que lo torna inadecuado sean defectos de carácter jurídico o material. Después de todo, ¿qué justifica que un defecto jurídico como éste deba ser reclamado a través de una acción ordinaria de incumplimiento y un vicio material a través de una acción redhibitoria o estimatoria? La respuesta es, únicamente, la existencia de un sistema de remedios contractuales incoherente y desarticulado (sobre esta idea véase, en general, Fernando PANTALEÓN PRIETO, “El sistema de responsabilidad contractual: (materiales para un debate)”, en *ADC*, vol. 44, N° 3, Madrid, 1991, pp. 1.019-1.092 y Fernando PANTALEÓN PRIETO, “Las nuevas bases de la responsabilidad contractual”, en *ADC*, vol. 46, N° 4, Madrid, 1993, pp. 1.719-1.745 y Antonio Manuel MORALES MORENO, “Bases para una regulación del contrato de compraventa en un futuro código europeo de las obligaciones”, en Antonio Manuel MORALES MORENO, *La modernización del derecho de obligaciones*, Navarra, Thomson Civitas, Cizur Menor, 2006, pp. 145-159). Una idea de “obligación de garantía” en los

términos que la presenta la Corte de Apelaciones de Santiago resulta más atractiva en la medida de que tiende a unificar el sistema de responsabilidad por incumplimiento, aligerando la fragmentación –francamente indeseable– que, en este sentido, afecta al contrato de compraventa.

En lo que se refiere al hecho de que la falta de aptitud del bien para satisfacer el objetivo en el contrato pudo, fácilmente, ser detectado por el arrendatario, es necesario –teniendo en cuenta que el tribunal se sirvió del artículo 1932– comenzar prestando atención al artículo 1934, según cuyo tenor:

“El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios, que se le concede por el artículo precedente, si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo”.

El precepto, sin embargo, responde a una pregunta que no fue planteada en el caso, a saber, como repercute el conocimiento –real o imputado– del arrendatario respecto de la posibilidad de obtener una indemnización de perjuicios. Sin embargo, nada dice respecto a la repercusión de la ignorancia inexcusable respecto de la posibilidad de pedir la terminación del contrato. Esta constatación lleva a

preguntarse si existe una regla similar a la del artículo 1932, pero esta vez destinada a la terminación. La respuesta es que sí y puede justificarse de dos formas diversas. La primera de ellas es recurriendo a la regulación de los vicios redhibitorios en la compraventa. Particularmente al artículo 1858 inc. 3 en la medida que dicho precepto exige que el vicio haya podido ser ignorado sin negligencia grave por parte del comprador. *Mutatis mutandis* eso significaría que el hecho de que el inmueble no pudiera ser destinado a local comercial no pudiese ser ignorado, sin negligencia grave, por el arrendador. Que sea negligencia grave es un asunto que, en definitiva, debe apreciarse según las peculiaridades de la situación. Sin embargo, si se presta atención a las sentencias judiciales citadas por Arturo Alessandri Rodríguez (*op. cit.*, pp. 202-206), se advierte que se trata de una falta de cuidado realmente grosera, se trata de defectos que aparecen a simple vista de tal manera que no resulte creíble que el comprador los ignoró. En definitiva, la racionalidad de la regla no consiste en sancionar la negligencia del comprador, sino, más bien, en proteger la confianza del vendedor. En otras palabras, si el vicio está a la vista y, aun así, se compra la cosa, la única interpretación razonable es que el vendedor aceptó la cosa con su defecto.

En caso de que no se acepte la utilización del artículo 1858 inc. 3 todavía es posible justificar la exigencia de una mínima diligencia por parte del arrendatario. En realidad, para justificar la

terminación del contrato, el arrendatario debe acreditar el incumplimiento de lo que la Corte de Apelaciones ha llamado “obligación de garantía”. Para esos efectos es necesario acreditar que aquella prestación que se ejecutó no se correspondía con la proyectada en el contrato. Lo anterior, por supuesto, involucra la necesidad de precisar cuál era exactamente la prestación proyectada en el contrato (*v.gr.*, la entrega de un inmueble o la entrega de inmueble apto para servir de local comercial) y, como ha señalado un asunto, en definitiva, de interpretación contractual y, como ha manifestado la Corte Suprema en la otra sentencia comentada en este número, con cita al profesor Jorge López Santa María, en la interpretación de un contrato se debe recurrir a las circunstancias de la especie, es decir, “todos los hechos susceptibles de esclarecer el sentido de la convención”. Si en los hechos no resulta creíble que el arrendador pudiera ignorar la imposibilidad de destinar el inmueble a local comercial, entonces es necesario concluir que lo aceptó de esa manera.

Pues bien, sea que se recurra al artículo 1858 inc. 3, a la interpretación de la regla contractual o, bien, a la regla del error (es perfectamente sostenible afirmar que el arrendatario padeció un error respecto de una cualidad accidental de la cosa, elevada a esencial por actuación de la voluntad de las partes. Sobre esto me remito al otro comentario de este número), la imputabilidad de la negligencia, eventualmente, desempeña una función (impedir el alegato de

vicio redhibitorio, de incumplimiento contractual o de error). Sin embargo, en este caso no parece posible considerar que el arrendatario se comportó con una negligencia grosera, si bien es cierto que podría haberse dirigido a la municipalidad a averiguar si el inmueble podía destinarse a usos comerciales, igualmente parece serlo que si el objeto que se obligaba a entregar el arrendador era un inmueble susceptible de usos comerciales, era él quien debió averiguar si efectivamente podía dársele semejante uso. Por lo mismo, el arrendatario podía, razonablemente, confiar en que el arrendador hubiese hecho las averiguaciones pertinentes y, como quedó dicho en el otro comentario, la carga de informarse comienza allí donde concluye la confianza razonable.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 1.
- MORALES MORENO Antonio Manuel, “Bases para una regulación del contrato de compraventa en un futuro código europeo de las obligaciones”, en Antonio Manuel MORALES MORENO, *La modernización del derecho de obligaciones*, Navarra, Thomson Civitas, Cizur Menor, 2006.
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando, “El sistema de responsabilidad contractual: (materiales para un debate)”, en *ADC*, vol. 44, N° 3, Madrid, 1991
- PANTALEÓN PRIETO, Fernando, “Las nuevas bases de la responsabilidad contrac-

tual”, en *ADC*, vol. 46, N° 4, Madrid, 1993.

Revista Chilena de Derecho Privado, N° 13, Santiago, diciembre 2009.

COMENTARIO. CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ERROR. CORTE DE APELACIONES DE ARICA, 2 DE MARZO DE 2008, CORTE SUPREMA, 19 DE ENERO DE 2010, ROL N° 1.908-2008, N° LEGAL PUBLISHING 43283.

La disciplina del error vicio ha sido considerada como uno de los aspectos más complejos del derecho de contratos (véase Ernst KRAMER, “Mistake”, en Arthur VON MEHREN (ed.), *Internacional enciclopedia of Comparative Law*, vol. VII. *Contracts in General*, part 2, Herndon, UK, Mohr Siebeck-Martinus Nijhoff Publishers, 2008, p. 4). Por una parte, la regulación de esta figura tutela una de las dimensiones de la autonomía privada: la libertad contractual. Por otra parte, sin embargo, dicha regulación debe considerar la necesidad de proteger la seguridad del tráfico jurídico, específicamente la confianza de quien ha recibido la declaración del *errans*. (Federico de CASTRO Y BRAVO, “De nuevo sobre el error en el consentimiento”, en *ADC*, vol. XLI, N° 2, Madrid, 1988, p. 413) ha sintetizado bien estas tensiones a propósito del error preguntando:

“¿Quién merece protección, respecto de su propio error? ¿A