

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza Gazmuri

Profesor de Derecho Civil

Universidad Diego Portales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ARTÍCULOS 1932 Y 1933 DEL CC., BUENA FE, PROPÓSITO PRÁCTICO, DEBER DE INFORMAR (CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO, 29 DE NOVIEMBRE DE 2007, CORTE SUPREMA, 19 DE MAYO DE 2008, ROL N° 1287-2008, N° LEGAL PUBLISHING 39372).

El 1 de octubre de 2001 se celebra un contrato de arrendamiento de inmueble entre la Sociedad Glide Diversiones Limitada (en adelante Glide, la arrendataria o la demandante) y la Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A (en adelante Cidsur, la arrendadora o la demandada). De acuerdo con la cláusula segunda de dicho contrato, el predio se destinaría exclusivamente a la instalación, manejo y desarrollo de un mini golf y las actividades relacionadas con el negocio. Después de iniciados los trabajos de habilitación por la arrendataria, ésta presentó los antecedentes a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura para su aprobación. Su solicitud fue rechazada, señalándose que el predio no se encontraba urbanizado, no contaba con permiso de edificación ni con recepción final. Los representantes de

la arrendataria y de la arrendadora se reunieron con el Director de Obras de la municipalidad, el que les informa que el terreno mayor en el cual se encuentra el predio arrendado no ha adoptado la línea oficial, por lo tanto no obtendrá patente ni recepción final mientras no se urbanice y adopte la línea oficial. Agrega, además, que el terreno mayor tiene una franja sujeta a utilidad pública, de manera que para obtener los respectivos permisos el propietario debe hacer cesión de dicha franja.

La demandante solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento y que se le indemnicen los perjuicios que el incumplimiento de la demandada le ha ocasionado. Funda su pretensión en que los hechos ya descritos corresponderían al supuesto de hecho de los artículos 1932 y 1933 del CC. La demandada contesta la demanda solicitando que ésta se rechace en todas sus partes. Señalando que había cumplido con su obligación de entregar la cosa y que el cumplimiento de los requisitos legales y administrativos era, según la cláusula segunda del contrato, de cargo de la arrendataria. Específicamente respecto de la pretensión indem-

nizatoria señala la demandada que el daño emergente alegado por la demandada proviene de su propia negligencia, toda vez que no verificó el estado jurídico del bien arrendado con anterioridad a la suscripción del contrato ni tampoco diligenció antes de empezar las obras los permisos requeridos.

El tribunal de primera instancia considera que es necesario determinar si el predio se entregó en estado de servir para el fin que se tuvo en vista a la época de celebrar el contrato de arrendamiento. Dicha finalidad –en opinión del tribunal– es la instalación, manejo y desarrollo de un mini golf. Una vez determinada la finalidad, el tribunal considera que, desde luego, el predio, en las condiciones legales en que se encuentra, no es apto para dicha finalidad. Añade, además, que

“...la arrendadora necesariamente debió haberse preocupado de averiguar por sí misma si la cosa que iba a arrendar podía o no servir desde el punto de vista jurídico para el fin que se tenía en vista al contratar, más aún si conocía con 50 días de anticipación al perfeccionamiento del contrato el destino que se daría al inmueble. Por lo demás la calidad de las personas que la asesoraron en la celebración del mismo, un arquitecto y un ingeniero civil, que por su profesión ha de suponerse los conocedores

de la legislación urbanística y municipal, lleva a la misma conclusión. Así de haberse preocupado de constatar que el predio no cumplía con los requisitos urbanísticos y municipales mínimos para que fuera utilizado en la implementación del proyecto, habría tomado conciencia de que no podría cumplir su obligación de entregar la cosa en la forma descrita más arriba y sencillamente, o subsanaba tales defectos o no contrataba, pues la obligación de entregar la cosa en estado de servir al fin a qué fue arrendada, como ya se expresó, era de su exclusivo cargo, aun cuando se estableciera en el contrato que la obtención de los permisos respectivos era de cargo del actor, pues dicha obligación ha de referírsele a los permisos posibles de obtener con su sola actividad”.

El tribunal declara, entonces, terminado el contrato.

La sentencia de primera instancia es apelada por la demandada, quien señala que no se encontraba obligada a informar a la demandante del estado legal en el que se encontraba el predio arrendado; específicamente porque la cláusula segunda del contrato establece que serían de cargo de la arrendataria obtener las autorizaciones municipales. Además, señala Cidsur, la demandante fue negligente al no haberse cerciorado

previamente a la celebración del contrato de las exigencias urbanísticas aplicables al desarrollo del proyecto. Esta argumentación no convenció a la Corte de Apelaciones. El tribunal de alzada considera, en lo que aquí importa, que no puede entenderse

“que la mencionada cláusula haya liberado a la demandada de su obligación de informar a la demandante acerca del estado o situación legal del inmueble, obligación a la que, desde luego, no pudo haber renunciado, atendido el principio de buena fe que debe estar presente en todo contrato”.

Más adelante, añade la Corte:

“La expectativa es que en esta etapa [la precontractual], los contratantes se den toda la información necesaria para definir los términos del contrato y que esté orientada a ilustrar de la mejor forma a la otra parte, en una actitud de corrección y lealtad”.

Algo más abajo, el tribunal de alzada advierte que no es posible aceptar que la arrendadora haya ignorado la imposibilidad de la cosa para servir a la finalidad a la que fue arrendada, entre otras cosas porque disponía de un certificado en el que se hacía mención a la franja de utilidad pública a la que estaba afecto el inmueble. Por lo tanto:

“aun cuando de la prueba rendida en autos se desprenda que la demandante, efectivamente, pudo haber desplegado una mayor actividad para conocer el estado del inmueble, en lo que respecta a las normas urbanísticas aplicables, no estima este Tribunal que haya incurrido en una conducta excesiva o gravemente descuidada, como pretende la demandada para morigerar los efectos de su propio incumplimiento, ya que tratándose de defectos como los evidenciados al tramitar la solicitud de permiso, no cabe imaginar siquiera que el arrendador pudiera haberlos obviado en las conversaciones preliminares, lo que lleva a concluir que la negligencia no estuvo en el arrendatario, que no conocía la propiedad, sino a sus dueños, que sí debieron haber informado lealmente al demandante, de la existencia de tales vicios”.

Pues bien, esta exposición levemente fragmentaria de la sentencia y sus hechos resulta suficiente para presentar algunas cuestiones que merecen atención. La primera de ellas es el alcance de los artículos 1932 y 1933 del *CC*. La segunda, se refiere a la relación entre el “propósito práctico” del contrato y el incumplimiento resolutorio. Finalmente, la tercera consiste en la afirmación según la cual la buena fe exige a las partes suministrarse toda la información.

EL ALCANCE LOS ARTÍCULOS
1932 Y 1933 DEL CC.

Una mirada a ambos preceptos muestra que el supuesto de hecho de las normas tiene lugar cuando la cosa objeto del contrato, debido a su mal estado o calidad, impide al arrendatario hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada. Lo que determina el mal estado o la calidad es la presencia de un vicio. Así se desprende, con claridad, del uso que se hace de esta expresión en ambos preceptos. Es el vicio de la cosa –haya existido antes o después de la celebración del contrato (arts. 1932, 1933), haya sido o no conocido por el arrendador (art. 1933)– lo que determina el mal estado o calidad de la cosa en los términos que el artículo emplea esa expresión. Ahora bien, la coordinación de estos vicios y los propios de la compraventa abre una serie de interrogantes que, en el ámbito chileno, permanecen sin respuestas. Lo que me interesa aquí, sin embargo, es simplemente apuntar dos diferencias entre el tratamiento de los vicios a propósito del contrato de compraventa y aquél del contrato de arrendamiento. Una diferencia se desprende del tenor literal de los preceptos, la otra –la más interesante en mi opinión– se desprende de la aplicación que de estos preceptos han hecho los tribunales. La primera diferencia es que, tratándose de la compraventa, los vicios deben existir –al menos como un germen– con anterioridad a la celebración del contrato. Así se desprende del artículo

1858-1, así lo ha aceptado la doctrina (véase ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 1, pp. 189-194). En el caso del arrendamiento el vicio puede haber comenzado a existir después del contrato de arrendamiento, el artículo 1932 es suficientemente explícito al respecto. La segunda diferencia se refiere a que tratándose de la compraventa los vicios redhibitorios afectan a la materialidad de la cosa, no a su situación jurídica. Como señala ALESSANDRI RODRÍGUEZ, *op. cit.*, p. 213:

“Los vicios redhibitorios suponen defectos intrínsecos en la cosa, emanados de sí misma y no de actos externos”.

Así lo han entendido, además, los tribunales. Pues bien, tratándose de los vicios en el contrato de arrendamiento, parece ser que el alcance de éstos se extiende a la situación jurídica de los bienes. Así se desprende con toda claridad de la sentencia en comento. Aquello que impide dedicar la cosa al uso proyectado en el contrato no es un defecto inherente a la materialidad de la cosa, sino un defecto concerniente a su situación jurídica. Esta aplicación de los artículos 1932 y 1933 no es exclusiva de esta sentencia. La misma idea se encuentra en una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago confirmada por la Corte Suprema (Alejandra Victoria Pacheco; Sucesión de Ignacio Cabrera Payá; con

SQM Nitratos Sociedad Anónima, 30 de diciembre de 2003, rol N° 2142-2003, N° Legal Publishing 29646). En dicha sentencia el objeto arrendado es una bodega para el almacenaje de productos químicos, la aplicación del artículo 1932 se justifica en una decisión municipal que, durante la ejecución del contrato, prohibió darle dicho uso a la bodega.

LA RELACIÓN
ENTRE EL “PROPÓSITO PRÁCTICO”
DEL CONTRATO Y EL INCUMPLIMIENTO
RESOLUTORIO

Actualmente parece bien asentado en la doctrina nacional que no cualquier incumplimiento justifica la resolución del contrato (ver, por ejemplo, Daniel PEÑAILILLO ARÉVALO, *Obligaciones. Teoría general y clasificaciones. La resolución por incumplimiento*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, pp. 407-410 y Álvaro VIDAL OLIVARES, *La protección del comprador. Régimen de la Convención de Viena y su contraste con el Código Civil*, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2006, pp.193-195). Lo que no resulta, sin embargo, tan evidente es la métrica que debe emplearse para determinar si un incumplimiento es o no grave, esencial, resolutorio o como quiera denominarse. Siguiendo la Convención de Viena sobre compraventa internacional de mercaderías, Álvaro VIDAL OLIVARES “El incumplimiento resolutorio en el Código Civil”, en Carlos PIZARRO WILSON

(editor) *Estudios de Derecho Civil IV. Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Olmué, 2008*, Santiago, LegalPublishing, 2009, pp. 362-363, propone tres criterios, señalando que será incumplimiento resolutorio:

“a) aquel que priva al acreedor de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato siempre que tal resultado hubiere sido previsible para el deudor al tiempo del contrato;

b) los incumplimientos dolosos o con culpa grave y todo caso en el que se concluya inequívocamente que el acreedor no tiene razones para confiar en el cumplimiento posterior del deudor, y

c) cuando las partes así lo hubieren estipulado específica y claramente”.

La sentencia en comento muestra que uno de los criterios que se emplea para determinar el carácter resolutorio de un incumplimiento consiste en determinar si la prestación del deudor es apta o no para satisfacer el propósito práctico del contrato. Por propósito práctico del contrato entiende Antonio Manuel MORALES MORENO –siguiendo en esto a F. de Castro- el “resultado que las partes se proponen alcanzar a través del mismo” (Antonio Manuel, MORALES MORENO, *La modernización del derecho de obligaciones*, Navarra, Thomson Civitas, Cizur Menor, 2006, p. 329). Ese resultado en este caso –según lo expresa la sentencia

de primera instancia— es la finalidad que tuvieron ambas partes al momento de contratar, es decir, dedicar al predio a la instalación, manejo y desarrollo de un mini golf. Por lo tanto, la obligación del deudor no es, exactamente, entregar el predio individualizado en el contrato, sino que entregar un predio apto para el propósito práctico fijado por las partes (en el mismo sentido puede consultarse la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción de 6 de abril de 2009 Jorge Andrés Benntt Loosli con Aravena y Compañía Limitada, rol N° 599-2007, N° Legal Publishing 42290). Por lo tanto, si entrega el predio fijado en el contrato, pero éste no es apto para el propósito práctico fijado por las partes existe falta de conformidad entre aquello que se obligó a entregar y aquello que entrega.

LAS EXIGENCIAS DE LA BUENA FE

Según ha quedado dicho el tribunal de alzada señala que la expectativa que mantienen las partes durante la etapa precontractual es que

“los contratantes se den toda la información necesaria para definir los términos del contrato y que esté orientada a ilustrar de la mejor forma a la otra parte, en una actitud de corrección y lealtad”.

Lo que parece querer decir la Corte de Apelaciones es que durante la

negociación de un contrato la buena fe —entendida como principio general del Derecho— impone a las partes un deber de informarse recíprocamente. En los países del derecho continental esto no se discute (véase, para una visión comparativa, Ruth SEFTON GREEN, (ed.) *Mistake, Fraud and Duties to Inform in European Contract Law*, Cambridge, Cambridge University Press, 2005). Lo segundo que nadie discute seriamente es que la buena fe *no siempre* impone a las partes el deber de informar (véase, por ejemplo, Muriel FABRE-MAGNAN, *De l'obligation d'information dans les contrats. Essai d'une théorie*, Paris, LGDJ, 1992, pp. 120-218; Patrice JOURDAIN, “Le devoir de ‘se’ renseigner”, *Dalloz*, 1983, Chron., p. 139; Andreas VON TUHR, *Derecho civil. Teoría general del derecho civil alemán*, traducción Tito Ravá, Madrid, Marcial Pons, 2005, vol. II: Los hechos jurídicos p. 544; Hein KÖTZ y Salvatore PATTI, *Diritto europeo dei contratti*, traducción Sabine Buchberger, Roma, Giuffrè Editore, 2006, p. 352 y Vincenzo ROPPO, “Formation of Contract and Pre-Contractual Information from an Italian Perspective (Final Remarks from the Perspective of European Contract Law)”, in Stefan GRUNDMANN y Martin SCHAUER (eds.), *The Architecture of European Codes and Contract Law*, Alphen aan den Rijn, Kluwer Law International, 2006, p. 286). Por lo tanto, la mejor lectura de la opinión de la Corte es que *in abstracto* es posible desprender deberes precontractuales de información de la buena fe y que este caso constituye uno de los supuestos más

evidentes (en un momento explicaré por qué). La lectura que debe evitarse consiste en afirmar que la buena fe exige *siempre* a las partes suministrarse recíprocamente *toda* la información de que dispongan en la medida que la otra parte la ignore y sea relevante para ella. Pues bien, resta mostrar en qué sentido la Corte está en lo correcto cuando afirma que la expectativa de las partes en casos como éste es que se suministre la información que se omitió. Para explicar esto conviene recordar que según el Tribunal de Alzada no es creíble que la arrendadora haya ignorado la información acerca de las limitaciones urbanísticas que afectaban al terreno. La pregunta, entonces, es si resulta correcto afirmar que una parte tiene una expectativa jurídicamente protegida de que se le suministre este tipo de información. La respuesta es que sí, y la afirmativa se explica porque se trata de información relativa al propósito práctico del contrato, específicamente de información según la cual el objeto de la prestación de la arrendadora carecía de idoneidad para satisfacer el fin proyectado en el contrato. Parece evidente que las exigencias más mínimas que plantea el principio de buena fe a la partes demandan que si una parte dispone de información sobre la falta de idoneidad del objeto de su prestación la comunique a la otra.

Ahora bien, dejando por un momento de lado el conocimiento que le imputa la Corte de Apelaciones a la arrendadora y asumiendo que ignoraba los defectos jurídicos que afectaban al predio es necesario pre-

guntarse qué peso debe asignársele a la defensa de la demandada según la cual la demandante fue negligente al no procurarse información respecto de la posibilidad de instalar y explotar un mini golf en el terreno. La respuesta es que ninguno, no era carga de la arrendataria verificar la idoneidad jurídica del objeto de la prestación de la arrendadora. Fue esta última quien se obligó a entregar un terreno apto para el fin proyectado por las partes. No obsta a lo dicho el hecho de que la cláusula segunda del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes disponga que sea de cargo de la arrendataria la obtención de las autorizaciones y permisos, es evidente que la interpretación correcta de la cláusula en cuestión no puede ser que el riesgo de la falta de obtención de las autorizaciones y perjuicios sea asignado al arrendatario cuando la razón que imposibilite la autorización sea limitaciones jurídicas del terreno. Lo que significa la cláusula es que, asumiendo que el terreno es apto para el fin proyectado, las gestiones municipales necesarias para destinarlo son de cargo de la arrendataria.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, *De la compraventa y de la promesa de venta*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, tomo II, vol. 1.
- FABRE-MAGNAN, Muriel, *De l'obligation d'information dans les contrats. Essai d'une théorie*, Paris, LGDJ, 1992.

- JOURDAIN, Patrice, “Le devoir de ‘se’ renseigner”, *Dalloz*, 1983, Chron.
- KÖTZ, Hein y PATTI, Salvatore, *Diritto europeo dei contratti*, traduzion Sabine. Buchberger, Roma Giuffrè Editore, 2006.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel, *La modernización del derecho de obligaciones*, Navarra, Thomson Civitas, Cizur Menor, 2006.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, *Obligaciones. Teoría general y clasificaciones. La resolución por incumplimiento*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003.
- ROPPO, Vincenzo, “Formation of Contract and Pre-Contractual Information from an Italian Perspective (Final Remarks from the Perspective of European Contract Law)”, in Stefan GRUNDMANN, y Maryin SCHAUER (eds.), *The Architecture of European Codes and Contract Law*, Alphen aan den Rijn, Kluwer Law International, 2006.
- SEFTON GREEN, Ruth (ed.) *Mistake, Fraud and Duties to Inform in European Contract Law*, Cambridge, Cambridge University Press, 2005.
- VIDAL OLIVARES, Álvaro, *La protección del comprador. Régimen de la Convención de Viena y su contraste con el Código Civil*, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso, 2006.
- VIDAL OLIVARES, Álvaro, “El incumplimiento resolutorio en el Código Civil”, en Carlos PIZARRO WILSON (editor), *Estudios de Derecho Civil IV. Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Olmué, 2008*, Santiago, LegalPublishing, 2009.
- VON TUHR, Andreas, *Derecho civil. Teoría general del derecho civil alemán*, traducción Tito Ravá, Madrid, Marcial Pons, 2005, vol. II: Los hechos jurídicos.