

## CONTRATOS ESPECIALES

*Iñigo de la Maza Gazmuri*  
Profesor de Derecho Civil  
Universidad Diego Portales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NULIDAD, VICIOS REDHIBITORIOS E INCUMPLIMIENTO. CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO, 10 DE ENERO DE 2008. NÚMERO IDENTIFICADO LEXISNEXIS: 38166.

Casa do Brasil Sociedad Limitada (la demandante) demanda la nulidad absoluta de dos contratos de arrendamiento celebrados con *Mall Puente S.A.* (la demandada) con fecha 26 de agosto de 1996 y 25 de septiembre de 1997. Solicitando, además, se le restituyan las sumas que pagó a título de arrendamiento, intereses, multas y una indemnización por lucro cesante por no haber podido dedicar los locales comerciales al fin previsto (una cafetería y un restorán).

Señala la demandante, que inmediatamente después de la entrega material de las propiedades arrendadas ejecutó las obras necesarias para poder instalarse. Sin embargo, los locales carecían de los requisitos necesarios para satisfacer la finalidad por la que habían sido arrendados. Uno de los locales no estaba conectado a la red de agua potable y alcantarillados, careciendo, además, de servicios higiénicos independientes

para hombres y mujeres y para quienes manipularan los alimentos. El otro, tampoco pudo ser destinado al fin previsto, toda vez que se impidió al arrendatario utilizar una máquina asadora de pollos por la exclusividad que el arrendador tenía con la cadena Kentucky Fried Chicken.

En su contestación –y en lo que importa aquí– la demandada señaló que según lo dispuesto en los contratos de arrendamiento y en los anexos correspondientes –que se declararon incorporados a los contratos y conocidos por las partes– correspondía al arrendatario instalar y equipar los locales arrendados para dejarlos aptos al fin de su giro.

La demanda por nulidad absoluta se funda en en consideración a varios motivos, según se lee en la sentencia:

“En primer término, por ausencia de requisitos prescritos para su valor, por dos razones: a) los locales comerciales no contaban con recepción final del edificio en que se sitúan; y b) no contaban con servicios higiénicos, agua potable ni alcantarillado. Luego,

por falta de consentimiento, lo que se funda también en dos hechos diferentes: a) en el error obstáculo o esencial, ya que no coincidieron las voluntades de las partes en relación a la identidad de la cosa arrendada; y b) por falta de firma de los anexos de los contratos suscritos, por lo que no se perfeccionó, en lo allí pactado el consentimiento de los comparecientes. En tercer lugar, por adolecer de objeto ilícito, en razón de dos causas: a) con su celebración se infringe una ley prohibitiva, específicamente la normativa sanitaria y urbanística; y b) al ignorar la arrendataria, por la falta de firma de los anexos, que la habilitación de los locales comerciales era de su cargo, se la indujo, al contratar, a desarrollar una actividad económica que resultará contraria al orden público y a las buenas costumbres. Finalmente, la nulidad absoluta se funda en que la suscripción de los contratos de arrendamiento, en relación a inmuebles que no eran aptos para realizar el negocio previsto importó una contratación cuya causa es ilícita”.

En resumen, habría nulidad absoluta por falta de requisitos prescritos para el valor del contrato; por falta de consentimiento y por adolecer el contrato de objeto ilícito. Todos estos motivos son despejados por el

Tribunal de Alzada en su sentencia, negando lugar a la declaración de nulidad absoluta solicitada por la demandante. A efectos de este comentario interesa únicamente uno de ellos: el error obstáculo o esencial.

La Corte de Apelaciones considera que no concurren los requisitos para configurar el error obstáculo o esencial alegado por la demandante. Y lleva razón, para que este fuera el caso el desacuerdo de las partes debiera ser respecto a la especie de acto o contrato que se celebra –ambas estaban de acuerdo en que se trataba de un contrato de arrendamiento– o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata –ambas estaban de acuerdo en que se trataba de locales comerciales–. Si es efectivo que las partes no coincidieron en la cosa arrendada –advierde el Tribunal– lo que habría, más bien, es un error sustancial, en la medida que los locales comerciales carecían de ciertas características indispensables para desarrollar los negocios propios de su giro.

A propósito del error sustancial, conviene preguntarse en qué sentido las partes no coincidieron sobre la cosa. En la sentencia se lee que la demandante (arrendataria) creyó que los locales comerciales cumplían con los requerimientos sanitarios y urbanísticos para desarrollar su actividad, mientras que la demandada (arrendador) entendía que ello era de cargo del arrendatario. La divergencia se encuentra, entonces, en el objeto de la obligación del arrendador: una parte entendió que dicho objeto era

un local apto para funcionar y la otra que era la obra bruta del local y que el arrendatario debía habilitarlo.

Planteadas así las cosas, es fácil advertir que la discrepancia se centra en el contenido de la prestación de la demandada, ¿a qué se obligaba? Si efectivamente existió discrepancia, entonces surge el problema del error. Si no existió discrepancia, entonces el problema es de incumplimiento. En otras palabras, si la parte A creyó que se obligaba a X y la parte B creyó que A se obligaba a XY, existe error y habrá que determinar si es posible encajar dicho supuesto de error en las reglas pertinentes del CC. Pero, si ambas partes estaban de acuerdo en el contenido de la prestación de A, lo que habrá que determinar es si la cumplió o no.

¿Hubo, entonces, discrepancia en este caso? La respuesta es, aparentemente, que no. Convendrá citar extensamente la sentencia, que, a su turno, cita los contratos de arrendamiento, para entender esto:

“Que el Anexo C, denominado ‘Descripción de los trabajos a ser ejecutados por el propietario y por el arrendatario’, precisa que será de cargo de este último las labores de habilitación del local comercial a los fines de su proyecto. Mientras que el punto 2.1 señala como uno

de los trabajos de cargo del propietario las conexiones necesarias para servicios sanitarios y agua potable siempre que estén especificadas y previstas en el proyecto, ya que junto con indicar el arrendatario el destino que le asignará a los inmuebles debía presentar un ‘proyecto’. Luego, el punto 3.1 incluido en el título ‘Instalaciones Comunes’, le impone al propietario sólo la obligación de proveer de baños públicos, por lo que los de cada local comercial quedan de cargo del arrendatario respectivo. Tal conclusión se reafirma en el punto 5.21, cuando le impone a los arrendatarios la obligación de ‘mantener en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo...’ sus dependencias. Por último, el Título 6º del mismo Anexo C, denominado ‘Trabajos del arrendatario’, expresa: ‘...toda la gasfitería, incluyendo las conexiones al local desde el sistema instalado...’ es un trabajo de cargo del arrendatario”.

Si la respuesta es que no hubo discrepancia, entonces no es posible alegar error. El problema debe resolverse en sede de incumplimiento.