

Santiago, veinte de diciembre de dos mil veintidós.

VISTOS:

En estos autos Rol C-3.393-2020 del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar sobre terminación de contrato de arrendamiento de inmueble por falta de pago de las rentas, caratulados “Langer con Sociedad Gastronómica Rapid Market Limitada”, por sentencia de veintiocho de abril de dos mil veintiuno y en lo que interesa, se acogió parcialmente la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, disponiendo que la demandada pague a la actora las rentas devengadas desde marzo a noviembre de dos mil veinte a razón de \$450.000 mensuales con el reajuste que indica y los gastos por consumo de energía eléctrica hasta el mes de noviembre del mismo año, con costas.

La demandada apeló el fallo y mediante sentencia de veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno la Corte de Apelaciones de Valparaíso lo revocó en cuanto condenó a la parte arrendataria a pagar a la actora las rentas de marzo a noviembre de 2020 y le impuso las costas de la causa, declarando en su lugar que se le eximía de esas obligaciones, confirmando en lo demás el pronunciamiento impugnado.

En contra de esa resolución la parte demandante interpone recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente aduce que el fallo quebranta los artículos 25, 45, 1547 N° 3, 1698 del Código Civil y 8 N° 7 de la Ley N° 18.101.

Reprueba que el fallo haya estimado que las sucesivas medidas de organismos estatales adoptadas a propósito de la contingencia sanitaria, que suspendieron el desarrollo de una actividad comercial, constituyan un caso de fuerza mayor que incidió en la merma de los ingresos monetarios del arrendatario al impedirle el uso de la cosa arrendada, lo que derivó en un incumplimiento en el pago de rentas. En opinión de la impugnante, la sentencia no examina si en los hechos particulares materia de autos se verifican y concurren los requisitos que permiten asignarle a los actos de



autoridad el carácter de fuerza mayor y recrimina que, aun en ese evento, el fallo no analiza cómo operaría la eximente de cumplimiento.

Reclama que los jueces simplemente liberen al deudor de su obligación sin hacerse cargo de los argumentos del fallo de primera instancia, dictamen que realizó correctamente la exégesis que ameritaba la discusión, relacionando la doctrina con los artículos 24, 45 y 1932 del Código de Bello y 8 N° 7 de la Ley N° 18.101 para concluir que no existe impedimento material o jurídico para que el arrendatario cumpla su obligación de pago de la renta convenida –pues la cosa se encontraba a su disposición aunque por un hecho externo no haya podido darle el uso que pretendía- pudiendo también haber instado por la resolución del contrato, la disminución de la renta o aun por la suspensión de pago con efecto liberatorio.

Explica que tratándose el pago de la renta de una obligación de género y fungible, no concurre el requisito de la irresistibilidad ya que siempre será factible jurídicamente para el deudor pagar. Tampoco puede sostenerse que el arrendador haya incumplido su obligación, en la medida que la cosa se encuentra disponible para el arrendatario en el estado material y jurídico de que sirva para el fin que fue arrendada, sin perjuicio que por un hecho externo no pueda dársele el uso convenido.

Si se entendiera que el arrendador ha incumplido con su obligación, el arrendatario podía acudir a los remedios que indica la sentencia de primer grado, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 1924 del Código Civil y que la cosa físicamente sigue sirviendo para el fin que ha sido arrendada, como se concluyó en los dictámenes de esta Corte Suprema que el recurso menciona, y todavía, si no pudiese ser utilizada para ese fin, dicha circunstancias es ajena al arrendador y excedería su obligación.

Da cuenta que la jurisprudencia mayoritaria ha configurado la causal de fuerza mayor como una circunstancia completamente ajena a la voluntad de las partes, imprevisible, que no le es posible resistir y que le impide absolutamente seguir proporcionando lo pactado y convenido, tornándose inviable el vínculo contractual, porque las condiciones pactadas al momento de suscribirlo devinieron impracticables y extremadamente gravosas.



En tal caso, el arrendatario no optó por resolver el contrato, pedir la rebaja de la renta o suspender el pago con efecto liberatorio, alternativas que eran las adecuadas a la situación en estudio, como también ha sostenido la doctrina que menciona la recurrente y así también es considerado por la nueva legislación francesa sobre contratos puesto que, en relación a los requisitos de la causal de fuerza mayor, el hecho alegado puede ser inevitable pero sus consecuencias no necesariamente son irresistibles o irremontables.

Por otro lado, quien tiene la carga de probar la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos del caso fortuito o fuerza mayor es quien lo alega, en este caso el arrendatario, conforme lo dispuesto en el artículo 1547 inciso 3, en relación al 1698, ambos del Código Civil, lo que en la especie no resultó acreditado. De este modo, también se vulnera el artículo 8 N° 7 de la Ley N°18.101, porque el fallo no expresa las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas o técnicas en cuya virtud asigne valor o desestime las probanzas reunidas en la causa.

Lo que no aprecian los jueces es que en las medidas y restricción sanitaria decretada por la autoridad ninguna participación le ha cabido al deudor y que ellas tampoco convierten en irresistible el cumplimiento de la obligación de pago de rentas -aunque la cosa se encuentre turbada para su uso convencional- inhibiendo totalmente su ejecución por imposibilidad.

Además, las máximas de la experiencia enseñan que las diversas empresas comerciales del rubro continuaron funcionando y que aunque se vieron mermadas en sus ingresos y actividades, no dejaron de cumplir, reorganizándose e implementando sistemas de “delivery”, o emplazaron al arrendador a reducir la renta, a terminar el contrato o incluso restituyendo la propiedad objeto del contrato de arrendamiento, nada de lo cual hizo la demandada de autos, prefiriendo mantener una conducta pasiva, sin pagar rentas e imponiendo sus pretensiones para restituir la propiedad, lo que se logró recién una vez que la sentencia de primera instancia lo ordenó.

Afirma, por último, que la demandada ya se encontraba en incumplimiento voluntario antes del momento que la autoridad adoptara medidas sanitarias, en el mes de marzo de 2020, de modo que desde inicio



de ese mes y hasta que se dicta la medida de autoridad no era posible invocar fuerza mayor.

SEGUNDO: Que la mejor comprensión de las argumentaciones que promueve la recurrente para justificar la invalidación del fallo que censura amerita considerar los siguientes antecedentes de la causa, en lo que estrictamente interesa para el análisis del recurso en revisión.

1.- Mediante libelo de 28 de agosto de 2020, Eleonora Langer Navarrete demandó a Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 5 de abril del año 2016 y modificado el 2 de agosto de ese año, convención relativa al inmueble ubicado en Calle 2 Poniente N° 281, Viña del Mar, arrendado exclusivamente para el giro de cafetería y gastronomía. El contrato comenzó a regir desde el 1 de enero del año 2016 con una duración de tres años, prorrogables, pactándose una renta mensual por la suma de \$850.000 y la actora adujo que su contraparte dejó de pagar la renta a contar del mes de enero de 2020, adeudando además los consumos de servicios básicos que eran de cargo de la arrendataria.

Conforme a la cláusula duodécima del contrato, exigió la terminación del contrato y resarcimiento de perjuicios consistentes en el pago de las rentas de los meses de marzo a agosto del año 2020, los servicios adeudados y los gastos de su reposición, la cantidad equivalente a la renta de 23 meses por vencer, contados desde septiembre del año 2020 hasta agosto del 2022. En subsidio demandó la terminación del contrato por incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios.

2.- Oportunamente compareció la demandada y contestó el libelo solicitando su íntegro rechazo. En lo que incumbe referir, explicó que el contrato fue alterado por fuerza mayor o caso fortuito a propósito de las medidas implementadas por la autoridad con ocasión de la crisis sanitaria producida por el virus del COVID 19, medidas que le impidieron el uso y goce de la cosa arrendada. Informó también que el 13 de mayo de 2020 la actora le remitió una carta certificada señalándole su voluntad de poner término al contrato de arriendo, por lo tanto la actual demanda resulta contraria a derecho al afirmar dolosamente la falta de pago del arriendo a contar del mes de marzo del mismo año, explicando, en el mismo sentido,



que la contraria se niega a la entrega material del bien raíz, como lo pretende la demandada quien procedió a la entrega formal de la propiedad en el mes de noviembre de ese año, encontrándose ya terminado el contrato.

3.- El tribunal de primer grado asentó la existencia del contrato, su vigencia a la data de interposición de la demanda, el hecho que el inmueble arrendado debía ser destinado a establecimiento comercial de cafetería y gastronomía, así como el cumplimiento por parte de la actora de las obligaciones que le imponía esa convención. Y también estableció que la arrendataria dejó de solucionar las rentas a contar del mes de marzo de 2020 y hasta el mes de noviembre de ese año, así como los gastos de consumo adeudados, data en la cual la demandada puso el inmueble a disposición de la arrendadora mediante la entrega de sus llaves.

En consecuencia, el fallo acogió la demanda solo en cuanto declaró terminado el contrato y ordenó a la demandada el pago de las rentas adeudadas, reajustadas, aunque por la mitad de la suma convenida, habida consideración que las restricciones de funcionamiento impuestas por la autoridad administrativa con ocasión de la emergencia sanitaria principiaron el 16 de marzo de 2020 y resultaron ser un impedimento para la arrendataria de utilizar el inmueble arrendado.

TERCERO: Que, empero, el fallo de segundo grado revocó lo resuelto en lo relativo al pago de las rentas y las costas de la causa.

Sobre lo primero –lo que interesa al recurso en revisión- los juzgadores expresan que las diversas medidas impuestas por la autoridad sanitaria ante el brote de Covid 19 *“...han constituido hechos imprevistos y extraordinarios, que han dificultado, entre otros, el libre ejercicio de actividades económicas, como la desarrollada por la arrendataria. En dicho contexto, dicha parte se ha visto impedida de usar la cosa arrendada por un determinado lapso, por causas ajenas a su voluntad, por acontecimientos que fueron imprevisibles para los comparecientes, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, materia de autos”*.

Tales circunstancias constituyen un caso de fuerza mayor, *“...toda vez que se trata de un imprevisto, ajeno a los contratantes, imposible de resistir, que en este caso se traduce en la imposibilidad temporal de usar la*



cosa arrendada, para su fin natural o convencional, ante sucesivas medidas de organismos estatales competentes, que han suspendido el desarrollo de una actividad comercial, lo que por ende ha incidido en una merma en los ingresos monetarios del recurrente. Ello ha derivado en un incumplimiento en el pago de rentas, durante un periodo acotado de tiempo, coincidente con las medidas compulsivas decretadas por la autoridad. Bajo tales circunstancias, y habiéndose visto impedido de usar el local arrendado, para el fin pretendido, no corresponde imponerle al arrendatario el pago de las rentas insolutas por el periodo marzo de 2020 a noviembre del mismo”,

CUARTO: Que, como se aprecia de los fundamentos del recurso y las argumentaciones desarrolladas en el fallo censurado, la sustancia de lo debatido en autos dice relación con el efecto de las restricciones impuestas por la autoridad durante la pandemia y si ellas constituyen un impedimento para el goce de la cosa, autorizando al arrendatario a no cumplir con su obligación de pago de las rentas.

QUINTO: Que debe reconocerse que a partir del momento en que las autoridades gubernamentales decidieron tomar medidas para afrontar la pandemia del Coronavirus COVID-19, concretamente ordenando el aislamiento preventivo obligatorio, la restricción de la libre circulación, reunión y desarrollo de actividades económicas ha tenido por consecuencia una alteración en la actividad económica y social del país. Una de esas consecuencias es la limitación, legal o de facto, para el desarrollo de actividades comerciales declaradas no esenciales por el Gobierno.

A raíz de estos impactos negativos han surgido múltiples interrogantes jurídicas, sobre todo encaminadas a tratar de buscar respuestas para los contratos civiles y mercantiles en ejecución, en los cuales los deudores, a causa de estas restricciones, enfrentan dificultades para cumplir sus obligaciones, dado que se han visto impedidos de desarrollar sus particulares giros comerciales y consiguiente merma de ingresos con los cuales dar solución a aquellas, como sucedía con los arrendatarios de oficinas o locales comerciales, de giros no esenciales.

SEXTO: Que, la doctrina especializada durante los últimos dos años ha abordado los principales problemas que esta crisis está provocando en el ámbito de la contratación. Sobre el particular y tal como da cuenta la



recurrente en su libelo de nulidad, se han planteado diversas teorías para resolver la interrogante relativa a los contratos de arriendo vigentes en que el arrendatario no puede hacer uso de la cosa arrendada o sólo acceder a un uso limitado de ella debido a la crisis sanitaria y definir, en fin, si el arrendatario está liberado o no del pago de la renta.

Para el profesor Rodrigo Momberg Uribe, dos doctrinas pueden ser de ayuda a los arrendatarios que hayan visto alterado el uso y goce de la cosa arrendada por un hecho sobrevenido. La teoría de la frustración del fin del contrato y la teoría de la desaparición de la causa. En su concepto, ambas son complementarias y de hecho, la primera, cuyo origen está en el common law, puede ser explicada en el derecho continental por medio de la segunda.

Para este autor, si como consecuencia de un hecho externo, sobrevenido, imprevisible, cuyo riesgo no ha sido asumido por la parte afectada, la prestación que recibe ha perdido completa utilidad en relación con el propósito práctico perseguido con la ejecución del contrato, se habrá frustrado el fin del contrato, habiendo desaparecido la causa de su propia obligación. Ello trae como consecuencia, normalmente, la terminación del contrato. Sin embargo, aclara, en caso que los hechos que motivan la frustración sean temporales, podría sostenerse que -al igual como sucede con la fuerza mayor de carácter transitoria- las obligaciones de las partes quedan suspendidas hasta que cesen tales circunstancias. Especifica que la frustración deber ser total, es decir, afectar completamente el propósito perseguido por el acreedor. Si la ejecución del contrato aún es útil para el arrendatario, aunque sea parcialmente, no se ha producido la frustración del mismo, y deberá cumplir con su obligación de pagar la renta.

Descarta este autor la fuerza mayor o caso fortuito como eximente de responsabilidad para el arrendatario. Afirma que es insostenible plantear que respecto a la obligación de pagar la renta pueda concurrir el requisito de la irresistibilidad, atendido que las obligaciones de dinero son por definición obligaciones de género, siendo, además, el dinero una cosa fungible. En otras palabras, según este profesor, el cumplimiento de una obligación de dinero no puede hacerse imposible, ya que siempre será factible –jurídicamente- para el deudor pagar. El dinero no se extingue, y el



riesgo de disponer de una cantidad suficiente para pagar es del deudor. Esta posición es compartida por el profesor Mauricio Tapia, para quien el COVID-19 cumple, en general y abstracto, con los tres requisitos del caso fortuito. 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. Sostiene este autor que el arrendatario, en principio, sigue obligado al pago de la renta, porque el dinero no perece y, en teoría, siempre es posible endeudarse para pagar (V. Momberg Uribe, Rodrigo: *“La obligación del arrendatario durante la pandemia por Coronavirus”*, en <https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/la-obligacion-del-arrendatariodurante-la-pandemia-por-coronavirus>; y Tapia R., Mauricio: *“El COVID-19 ¿es un caso fortuito?”*, en <http://www.derecho.uchile.cl/comunicaciones/columnas-de-opinion/el-covid-19-es-un-caso-fortuito-mauricio-tapia>).

SÉPTIMO: Que, a su turno, los profesores Álvaro Vidal e Iñigo de la Maza sostienen que a la luz de las reglas del Código Civil chileno -artículos 1928 y 1932- se reconoce al arrendatario el derecho a reducir la renta cuando por una anomalía de la cosa -en este caso jurídica-, se ve impedido parcialmente -en forma temporal o definitiva- de usar la cosa para el destino que fue arrendada. Afirman estos autores que el derecho a la reducción del precio, fuera de constituir una adecuación temporal o definitiva del contrato -de un elemento esencial-, implica la liberación parcial de la obligación del arrendatario de pagar la renta y que la razón por la que se le libera parcialmente de la obligación, es que, por una anomalía jurídica, ha disminuido el uso de la cosa para el fin que fue arrendada y tal liberación parcial de la obligación se mantendrá hasta que cese aquella anomalía que impide su uso.

Afirman que la excepción de contrato no cumplido en los arrendamientos comerciales, respecto de la obligación de pagar la renta, no suspende su cumplimiento, sino que libera al deudor de pagarla mientras se mantengan las consecuencias del caso fortuito motivado por la epidemia (Vidal Olivares, Álvaro y De la Maza Gazmuri, Iñigo. *“Excepción de contrato no cumplido en los arrendamientos comerciales”*. En



<https://idealex.press/excepcion-contrato-nocumplido-arrendamientos-comerciales/>).

Para el profesor Jaime Alcalde, en la situación que se analiza hay un caso que se asimila a la destrucción de la cosa, puesto que ella también se produce cuando desaparece la aptitud de esta para el objeto a que según su naturaleza o el contrato se destina, con la particularidad de que esa imposibilidad de goce tiene un efecto temporal o relativo, y no definitivo o absoluto. Eso significa que ese hecho no pone fin al contrato, sino que suspende su eficacia para evitar que se produzca un desequilibrio patrimonial de las partes.

Agrega este autor que el arrendamiento es un contrato conmutativo y, por ende, las prestaciones de las partes deben propender hacia aquella equivalencia que ellas previeron al contratar según el artículo 1441 del Código Civil. Explica que el goce de la cosa se mira como equivalente de la renta, de suerte que, si el primero no se puede obtener, tampoco hay un deber de pagar dicha renta por todo el tiempo que dure ese impedimento, puesto que de ocurrir se producirá un enriquecimiento injustificado. Tal es la regla que da el artículo 1932 del Código Civil, siempre que el hecho sea completamente ajeno al arrendatario. Señala que esto no sucede, por ejemplo, cuando la explotación de un determinado giro depende de los anhelos de éste, pero no de su situación objetiva, como si abre el restaurante sin contar con los permisos y patentes respectivas. Entonces, y salvo que se haya convenido una moratoria en el propio contrato, la renta se sigue devengando mes a mes, según lo estipulado.

Concluye que de esto no se sigue que el arrendador no pueda pedir la restitución del inmueble. Afirma que siempre lo puede hacer, observando los requisitos que estipule el contrato o aquellos que establece la Ley 18.101. Cuestión aparte, indica, es que, judicializada la restitución, el arrendador no pueda exigir el pago de la renta por el tiempo que estuvieron vigentes las prohibiciones de apertura, puesto que el riesgo operó de la manera antes expuesta. Nada impide igualmente que las partes renegocien el contrato y convengan una suerte de pago con beneficio de competencia por un determinado plazo respecto de las rentas futuras a modo de transacción. (Alcalde Silva, Jaime: “Asignación de riesgos en tiempos de COVID-19: una



mirada desde el Arrendamiento. En <http://derecho.uc.cl/es/noticias/derecho-uc-en-los-medios/25143-profesor-jaime-alcalde-asignacion-de-riesgos-en-tiempos-de-covid19-una-mirada-desde-el-arrendamiento>).

En fin, para el profesor Hernán Corral Talciani, no es necesario recurrir a ninguna de estas teorías. Afirma este autor que la solución reside en aplicar directa y no analógicamente la regla del artículo 1932 del Código Civil, ya sea que se le entienda como distribución de riesgos por caso fortuito que impide transitoriamente el cumplimiento de la obligación del arrendador, o porque se está frente a una norma que excepcionalmente permite terminar o revisar el contrato por un cambio de circunstancias que impide temporalmente que el arrendatario use la cosa para el fin para el cual la arrendó (frustración del fin del contrato, desaparición de la causa o de la conmutatividad). V. Corral Talciani, Hernán: *“Pandemia, obligaciones y contratos: nuevas soluciones para nuevos problemas”*, en Revista Jurídica Digital, UANDES 4/1 (2020).

OCTAVO: Que, ahora bien, es necesario dejar asentado a la luz de los parámetros legales y jurisprudenciales, que el COVID-19 cumple, en general y en abstracto, con los requisitos del caso fortuito: imprevisibilidad e irresistibilidad de un hecho exterior. La doctrina especializada así lo ha considerado (V. Tapia R. Mauricio: *“Caso fortuito o fuerza mayor”*. 3º Edic. Edit. Thomson Reuters, Santiago, 2020, p. 181). Y, a su turno, las medidas restrictivas de la autoridad, como las cuarentenas obligatorias, eventualmente podrían llegar a considerarse en algunas situaciones como caso fortuito.

En efecto, si bien podría llegar a pensarse que en esta situación se verifican algunos de los requisitos del caso fortuito -ser una situación causada por un hecho ajeno a la voluntad del deudor y la imprevisibilidad- habrá que distinguir los casos en que a causa de dicha situación la ejecución de la obligación contractual se torna imposible o si la dificultad es simplemente relativa, como el caso de la disminución de la capacidad económica del deudor, además que corresponderá verificar el objeto de la obligación afectada pues en casos como las obligaciones dinerarias, al versar estas sobre un bien de género, el caso fortuito no las extingue (v. Oviedo



Albán, Jorge: “*El caso fortuito y el incumplimiento de los contratos a propósito del COVID 19*”, en <https://app.vlex.com/#vid/caso-fortuito-incumplimiento-contratos-44405298>)

NOVENO: Que, por otro lado, analizadas de manera sistemática las reglas que fija el Código Civil en el Título XXVI del Libro IV, se concluye que en el contrato de arrendamiento la principal obligación del arrendatario es el pago de la renta, mientras que la del arrendador es la entrega y mantención de la cosa para el fin que ha sido arrendada, obligaciones que, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, se desarrollan y se cumplen a lo largo de toda la vigencia del contrato, de manera sucesiva y sin interrupciones, a fin de permitir tanto al arrendador como al arrendatario el máximo provecho económico y jurídico de la relación contractual.

De la definición de arrendamiento del artículo 1915 del Código Civil aparece que el arrendador contrae una sola obligación, la de conceder el goce de una cosa al arrendatario, esto es, proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador. Y esta obligación, conforme el artículo 1924 del mismo código, se descompone en tres, quedando sujeto el arrendador: 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

La entrega de la cosa arrendada señalada en el ordinal 1 del artículo 1924 del Código Civil es la principal obligación del arrendador, ya que el objeto del contrato es permitir el uso y goce del bien, y ello no sería posible si no se efectúa dicha entrega en forma material u objetiva.

La obligación de mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada que establece el numeral 2, denominada, también, obligación de conservación, implica que el arrendador está obligado a ejecutar durante la vigencia del contrato las reparaciones no locativas provenientes del deterioro normal, del uso normal y del paso del tiempo, y las reparaciones locativas sólo cuando provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, salvo que las partes



estipulen otro régimen, ya que estas normas se aplican sólo en defecto de regulación contractual. Se trata de una obligación, en principio, de alcance y aplicación general para todas las modalidades del contrato de arrendamiento, independientemente de la destinación acordada para la cosa.

Por último, la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada que señala el numeral 3 del artículo 1924 del Código de Bello, refiere a las turbaciones que pueden ser materiales o jurídicas, provenir del arrendador o sus dependientes, o provenir de la acción de terceros. El sustrato de esta obligación es garantizar al arrendatario el goce pacífico y tranquilo de la cosa arrendada, en vista a que puedan cumplirse los fines que tienen las partes con el contrato.

Desde la perspectiva de la parte arrendataria, además de la obligación de pagar la renta, las normas legales también hacen de su cargo las referidas a la custodia, conservación y reparación del inmueble.

DÉCIMO: Que la recurrente de autos ha sostenido que frente a las restricciones sanitarias impuestas por la autoridad -que pudieron impedir a la arrendataria destinar la propiedad arrendada al uso comercial previsto por las partes-, la recurrida bien podía ampararse en algunos de los remedios contractuales previstos en la legislación, instando por la resolución del contrato, la disminución de la renta o aun por la suspensión de pago con efecto liberatorio.

Semejante argumentación hace necesario recordar que el artículo 1932 del Código Civil estatuye que: *“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”*.

Como se aprecia, el precepto contempla causales de terminación y de rescisión del contrato de arrendamiento que tienen como supuesto material



el mal estado o calidad de la cosa arrendada, acciones que concede el legislador aunque el vicio no exista al momento del contrato y sólo sea sobreviniente. No puede concluirse otra cosa a partir de la expresión *“y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario”* que emplea dicho precepto.

UNDÉCIMO: Que 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, lo que llevaría a concluir que la regla no está pensada en supuestos donde son ciertos hechos externos al contrato los que impiden el funcionamiento del giro comercial del arrendatario, como es el caso de las medidas sanitarias derivadas de la pandemia de COVID-19. Empero, 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 disposición 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.

Así lo entiende también el profesor Orrego Acuña al sostener que las hipótesis del artículo 1932 son dos: “mal estado” o “calidad de la cosa”, que impiden hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, explicando el autor que 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 (Orrego Acuña, Juan Andrés. “*El contrato de arrendamiento*”. 2º Edic., Edit. Metropolitana, Santiago, 2011, p.182).

DUODÉCIMO: Que este alcance que se da a la expresión calidad no es desconocido por la jurisprudencia. Este tribunal ya ha empleado el artículo 1932 del Código Civil para enfrentar cuestiones relacionadas con actos externos. Tal es el caso referido al arrendamiento de un inmueble que se dedicaría a un jardín infantil, donde la arrendadora autorizó expresamente a la arrendataria a solicitar al ente edilicio el cambio de destino del inmueble. Sin embargo, el permiso fue denegado toda vez que el inmueble no cumplía con las normas relativas a los permisos ni con las relativas a la recepción de obras (Corte Suprema, 29 de septiembre de 2003, rol N° 4213-2002). En otro caso, se arrendó un departamento para un uso diverso del que permitía el condominio en el que se encontraba. Por lo mismo, el arrendatario no pudo destinar el inmueble al uso que garantizaba el contrato (Corte Suprema, 13 de agosto de 2015, rol N° 7205-2015). Y, en fin, está la situación en que se arrendó un inmueble para dedicarlo a actividades educacionales pero, sin embargo, en la recepción definitiva de edificaciones realizadas en el inmueble -anterior al contrato de arrendamiento- se señalaba que se excluían las actividades de educación (Corte Suprema, 6 de octubre de 2016, rol N° 55067-2016).

De este conjunto de sentencias, los profesores De la Maza Gazmuri y Ulloa Valenzuela infieren que al menos en los últimos años, la tutela del arrendatario no solo alcanza a cuestiones que se podrían denominar de disconformidad material, es decir, aquellas en que la materialidad de la cosa no termina de adecuarse a lo que exige el contrato, sino que además cubren aspectos de disconformidad jurídica. Y dentro de estos aspectos, encontramos no solo la presencia de derechos de terceros según lo dispone el artículo 1931, sino que, también, lo que denominan vicios jurídicos, cuya peculiaridad es que se trata de cuestiones que no afectan a la materialidad de la cosa, sino a su situación legal en términos que impiden u obstaculizan aquello que garantiza el contrato al arrendatario. De lo que concluyen que frente a la presencia de un vicio jurídico, la tutela del arrendatario queda determinado por el régimen de los artículos 1932 a 1937, es decir, por parte



de las normas que disciplinan la obligación del arrendador de mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada (De la Maza Gazmuri, Iñigo y Ulloa Valenzuela, Pablo: “*La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles*”. En Revista Ius et Prais, año 24, N° 3, 2018, pp. 784 - 786).

Por la aplicación directa del artículo 1932 del Código Civil, está el profesor Hernán Corral Talciani (v. Corral Talciani, Hernán. Ob. Cit).

DÉCIMO TERCERO: Que, en conclusión, el mal estado de la cosa o la calidad de ésta a que se refiere el artículo 1932 del Código Civil, deben entenderse en función del objetivo esencial, cual es que impidan que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada.

Y, en las condiciones referidas, la limitación para el desarrollo de ciertas actividades comerciales, de esparcimiento, productivos y de construcción o prohibición de estas, dispuesta por la autoridad administrativa destinada a mitigar o impedir 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 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO: Que en lo que toca a la consecuencia jurídica que se imputa a la ocurrencia del supuesto de hecho descrito en el párrafo que antecede, tratándose de un riesgo relacionado con la cosa que, como tal, es de cargo del arrendador, permite al arrendatario la suspensión de la contra prestación 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 es el arrendador, en su calidad de propietario o titular de la res, quien debe soportar el costo por el cierre del inmueble arrendado dispuesto por la Autoridad Sanitaria.

DÉCIMO QUINTO: Que, en virtud de los razonamientos que se han expuesto solo puede colegirse que los jueces han dado una correcta aplicación a las normas que permiten resolver la contienda y, en particular, a aquellas que la recurrente aduce vulneradas.

En efecto, el mérito del proceso ha permitido asentar que las partes celebraron un contrato de arrendamiento el 5 de abril de 2018, modificado



el 2 de agosto de ese año, en cuya virtud la demandante dio a la demandada la tenencia de un inmueble destinado exclusivamente para un fin comercial consistente en la explotación del giro de gastronomía y cafetería. Y también ha sido establecido que a contar del 16 de marzo del año 2020 la autoridad pública dispuso una serie de medidas transitorias de confinamiento que impidieron a la arrendataria explotar el inmueble arrendado para los fines que habían sido previstos. No existe en el establecimiento de esos hechos una infracción a la carga probatoria que reglamenta el artículo 1698 del Código Civil.

El advenimiento del acto de autoridad materializado en diversas medidas adoptadas para enfrentar una contingencia sanitaria que reúne las características contempladas en el artículo 45 del Código Civil determinó que a contar de mediados del mes de marzo de 2020 el local comercial arrendado dejara de reunir las condiciones necesarias que le permitieran ser destinado a las actividades que las partes tuvieron a la vista en el contrato.

En esas condiciones, no se observa que la decisión haya vulnerado el artículo 45 del Código Civil, aun cuando los sentenciadores estimaran que el hecho se subsume en una hipótesis de fuerza mayor y no en un caso fortuito, como correspondía colegir conforme se viene razonando, ni quebrantan el artículo 1932 del mismo texto legal al concluir que no corresponde imponer a la demandada el pago de las rentas insolutas a contar del mes de marzo de 2020, máxime si el mérito del proceso no da cuenta que esa parte haya incumplido sus obligaciones de pago con anterioridad a esa data, como concluyó la sentencia de primer grado y que la recurrente no cuestionó.

De conformidad a este último precepto legal, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la prohibición impuesta por la autoridad, lo que bien ha podido ser declarado en esta causa con ocasión de la demanda de terminación del contrato interpuesta en autos, al tenor de las defensas opuestas por la arrendataria.

A diferencia de lo que postula quien recurre, sí existía un impedimento material y jurídico para que el arrendatario pudiese usar el



inmueble para el fin convenido aun cuando la cosa se encontraba a su disposición y es ese impedimento el que le ha permitido exonerarse del cumplimiento de su deber de pagar la renta, tal como lo planteó al enfrentar la pretensión de la recurrente, habida consideración a que tampoco existe prueba que permite colegir que la demandada estuviera en condiciones de implementar una actividad distinta a la que convinieron las partes en el contrato y que le hubiese permitido sortear la imposibilidad de explotar el negocio para el cual arrendó el inmueble de autos.

Como quiera y según ya fue latamente explicado, en último término la regla general pone de cargo del dueño el riesgo de la cosa, de manera que es el recurrente propietario del bien que da en arrendamiento quien ha debido soportar el costo por el cierre del inmueble dispuesto por la autoridad sanitaria.

DÉCIMO SEXTO: Que, siendo así, no se observa que los jueces vulneraran las disposiciones que la recurrente aduce infringidas, de modo que el recurso intentado no podrá tener acogida.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la abogada Alejandra Patricia Amor Gárate en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, de veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del ministro señor Prado Puga.

Nº 60-2022.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros, Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P. Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Abogado Integrante Sr. Raúl Fuentes M.

No firman la Ministra Sra. Repetto y el Abogado Integrante Sr. Fuentes, no obstante ambos haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con licencia médica la primera y ausente el segundo.





XHHKXCXXWKW

null

En Santiago, a veinte de diciembre de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

