

Legal |
Opinión | Artículo 1 de 1

Contratos de arrendamiento de locales comerciales en pandemia, posiciones, criterios e imprevisión

"...El núcleo del problema, más que a una cuestión de incumplimientos de alguna de las partes contratantes, corresponde a un palmario caso de desequilibrio prestacional por causas imprevisibles al tiempo de la celebración de un contrato de tracto sucesivo (...) Y es que, si no es aquí, ¿en que otro escenario pudiéramos aplicar la noción?..."

Jueves, 05 de agosto de 2021 a las 9:45



Isabel Warnier

Renzo Munita



A⁻ A⁺ Imprimir Enviar

Isabel Warnier y Renzo Munita

La calificación de pandemia del covid-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) y, a su turno, las órdenes ministeriales de confinamiento han traído —bien lo sabemos— importantes consecuencias en los efectos de los contratos de arrendamiento de locales comerciales.

El asunto, sobre el cual desde algunos meses hemos estado reflexionando, impacta en el indicado acuerdo, particularmente desde una doble perspectiva. Por una parte, ¿el cierre forzado del local implica entender que el arrendador incumplió sus obligaciones? y, por otra, ¿el arrendatario está obligado a pagar íntegramente la renta de arrendamiento en circunstancias que no puede desarrollar su oficio? Ambas inquietudes han sido abordadas por relevantes voces tanto en la esfera académica nacional como comparada. Si conocida es la discrepancia de opiniones entre los célebres Carrasco y Pantaleón, no lo son menos, entre nosotros, las opiniones de Alcalde (2021), Campos (2020), Cornejo (2020) Corral (2020), San Martín (2021), Vidal y De la Maza (2020-2021).

Para una postura, el arrendador efectivamente habría incumplido la obligación de mantener la

cosa en estado de servir para los fines del arriendo. Aquello se desprendería de lo dispuesto por el N° 2 del artículo 1924 del Código Civil, siendo su causa un evento de fuerza mayor, cuales son las órdenes de autoridad que impusieron el cierre del comercio o las medidas de cuarentena. Así las cosas, el arrendatario dispondría a su favor el recurso a impetrar la resolución del contrato, la suspensión del mismo o la rebaja de la renta pactada. Es del caso mencionar que tanto el primero de ellos — resolución— como el último —rebaja— reconocen su sustento normativo en la regla contenida en el artículo 1932 del mismo Código que, según se afirma, sería una proyección de la obligación referida. Subyace en esta idea la noción amplia, unitaria y objetiva del incumplimiento que se postula, teniendo a la vista, entre otros argumentos, las normas contenidas en la CISG.

Según otra posición, el problema se relaciona con una imposibilidad sobrevenida no imputable padecida por el arrendador, en concreto, al no poder mantener la cosa en estado de servir para los fines del arriendo, mirada que se proyecta desde la perspectiva de la teoría de los riesgos. En rigor, se plantea una aplicación analógica de la norma que respecto de la destrucción de la cosa arrendada previó Bello en el artículo 1950 del Código Civil y que impone el riesgo en la persona del deudor, esto es, del arrendador. El arrendatario, por tanto, no estaría obligado al pago del precio o la renta por tal razón.

También se ha dicho que el arrendador cumplió las obligaciones que le impone el contrato, de modo tal que, atendidas las reglas generales sobre los contratos bilaterales, onerosos y conmutativos, el arrendatario estaría obligado a pagar íntegramente la renta arrendaticia a pesar de no poder usar el establecimiento comercial. Así se resolvió, por ejemplo, en el considerando 3° de la sentencia Leigh Pacciarini con Inversiones Roma de la Corte de Apelaciones de Santiago (rol 2728-2021) en que se estimó: "...en el caso de autos, la arrendadora oportunamente cumplió con la obligación de hacer entrega del inmueble y le suministro diligentemente a la arrendataria el goce continuo de este de acuerdo a los términos del contrato, debiendo la arrendataria haberle retribuido con el pago de la renta de dinero durante los períodos pactados, tal como fue estipulada esta obligación en el contrato de arrendamiento", o en Muhe con Salit, del 11° Juzgado Civil de Santiago, (rol 1033-2021) en que se llegó a la misma convicción.

En nuestra opinión, descartado el incumplimiento del arrendador, pues la obligación de mantener la cosa en estado de servir para los fines del arriendo consiste, conforme reza el artículo 1927 del Código Civil, "en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias", norma cuya vocación persigue pronunciarse respecto del deber de reparar materialmente la cosa objeto del contrato —de aquí que no pueda entenderse como incumplimiento del arrendador el cierre del local— (en este sentido, puede verse el considerando vigésimo primero de la sentencia Inmobiliaria Rentas II con Mapfre Seguros Generales S.A., del 9° Juzgado Civil de Santiago (rol 19.070-2020), que señala: "...al respecto el artículo 1924 del Código Civil, en su numeral 2°, impone al arrendador la obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. El contenido de esta obligación está regulado en el artículo 1927, señalando que consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias e incluso las locativas si los deterioros provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o mala calidad de la cosa arrendada"), la solución al conflicto se resuelve bajo el prisma de la teoría de la imprevisión, pues siendo excesivamente más onerosa la obligación del arrendatario (al no poder percibir ingresos al verse obligado a cerrar), el juez debiera estar en posición de adecuar la prestación o bien de declarar la terminación del contrato.

Nos parece que lo dispuesto no se opone a la literalidad del art. 1545 del Código Civil, pues la imprevisión la entendemos como una causa legal que pudiera poder poner término a un contrato en caso que el equilibrio no pueda ser restablecido (en este sentido, Peñailillo, 2000), incluso es posible afirmar que la obligatoriedad del contrato exige como presupuesto esencial, que sean mantenidas las condiciones de hecho existentes al momento de contratar; el *pacta sunt servanda*, en definitiva, tiene sentido en la medida que se respete el *rebus sic stantibus*.

Es con lógica de imprevisión, según inferimos, que la Corte de Apelaciones de Santiago en Guarda con De la Cuadra (rol 2142-2021) precisamente resolvió, al declarar el término del contrato de arrendamiento por haberse visto impedido el arrendatario de usar el local comercial. Lo dicho, ya que en el considerando octavo de la indicada sentencia se ordenó: "No queda más que acoger la alegación de la demandada, quien se vio impedida de usar el local arrendado para el fin pretendido, por lo que no corresponde imponerle el pago de las rentas insolutas y gastos que se cobran en la demanda".

Lo propio consignó el ministro Zepeda en la causa Leigh Pacciarini con Inversiones Roma antes referida, y que con base en la imprevisión estuvo por confirmar la sentencia de primera instancia que rebajó el monto de la renta de arrendamiento mientras se mantuvo cerrado el local comercial, señalando: "Que, sin embargo, los jueces están en el deber de juzgar tal imprevisión del modo que más conforme parezca al espíritu general de la legislación y a la equidad natural de acuerdo con lo dispuesto en el No 5, del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, pues no es justo ni equitativo dejar obligada a la parte demandada por una cláusula contractual no obstante que —considerando el acontecimiento que fue imprevisible para las partes al momento de celebrar el contrato, ajenos a la voluntad de estas y que produce perturbaciones graves a toda una categoría de personas, lo que es público y notorio— pueden atenuarse las consecuencias del contrato y modificar parcialmente este, al haber llegado el juez a formarse la convicción de que si se hubieran previsto las perturbaciones que se han producido, las partes no habrían contratado o lo habrían hecho en términos muy diversos" (Luis Claro Solar, Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Tomo V, De Las Obligaciones, página 755)".

Para nosotros, el arrendador no es responsable frente a hechos que ocurran fuera de la órbita del local comercial, como lo es la pandemia causada por el covid-19, de forma tal que el problema deba ser leído como uno de excesiva onerosidad sobrevenida del contrato para el arrendatario, esto es, un problema de imprevisión o de cláusula *rebus sic stantibus*, por el hecho de que frente al no uso del local comercial dejó de generar ingresos que le permitieran cumplir con su obligación.

En síntesis, el núcleo del problema, más que a una cuestión de incumplimientos de alguna de las partes contratantes, corresponde a un palmario caso de desequilibrio prestacional por causas imprevisibles al tiempo de la celebración de un contrato de tracto sucesivo. Las ganancias han caído estrepitosamente y se busca con mayor o menor acierto, ya lo dirán los tribunales, encarnar el requisito del incumplimiento en la figura del arrendador, ejercicio que es de suyo debatible. Es la cláusula *rebus*, o si se quiere, la teoría de la imprevisión, la figura conforme a la cual la encrucijada debiera resolverse. Y es que, si no es aquí, ¿en que otro escenario podríamos aplicar la noción? Y si no es ahora, ¿vale realmente la pena seguir reflexionando sobre ella, al menos en nuestro sistema normativo?

* Isabel Warnier Readí y Renzo Munita Marambio son profesores de Derecho Civil de la Universidad del Desarrollo. Munita integra, además, el Centro de Derecho Regulatorio y Empresa del mismo plantel.

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online