

Legal |
Opinión | Artículo 2 de 2

Ley del contrato, imprevisión y covid-19

"...Lo justo no proviene necesariamente porque el acuerdo haya dado nacimiento a un contrato. Existen contratos que devienen injustos, qué duda cabe. Lo justo proviene del espacio vital en el cual las prestaciones que las partes han comprometido respetar, en libertad y autonomía, sea precisamente capaz de desarrollarse, sin asfixias al deudor..."

Miércoles, 26 de mayo de 2021 a las 9:40



A⁻ A⁺ Imprimir Enviar

Isabel Warnier y Renzo Munita

Varios fueron los profesores que en diversos medios se pronunciaron a lo largo del 2020 respecto de la teoría de la imprevisión; en particular, a propósito de su aplicación para resolver los problemas derivados del cumplimiento excesivamente oneroso de ciertas y determinadas obligaciones para el deudor durante la pandemia del covid 19, trayendo a colación, entre otras, la moción legislativa que propone reconocer la figura incorporándola en un proyectado artículo 1546 bis al Código Civil (CC) (Boletín nº 13.474-07).

Indudablemente, lo anterior obedece a una cuestión relevante, tanto por las consecuencias jurídicas de la iniciativa —si aquella ve la luz— como por las extrajurídicas vinculadas a la misma.

Más allá del proyecto en referencia, es sabido que el actual artículo 1546 del CC, relativo a la buena fe,

permite avizorar intelectualmente la pertinencia de la imprevisión en nuestro esquema obligacional, aunque aquella representación no haya tenido otro destino que su esterilidad en atención a la dimensión normativa de otra gran disposición, el artículo 1545 del CC. Así las cosas, hoy resulta prácticamente imposible esquivar del razonamiento de jueces civiles el apego fiel a la denominada *ley del contrato*, en pos de atribuirle al sentenciador un rol revisor del vínculo contractual.



Isabel Warnier

Renzo Munita

Dicho de otro modo, el contrato, una vez celebrado, resulta obligatorio; la voluntad que lo ha sellado no advierte otro mecanismo de salida que el de alguna causa legal o del pacto de quienes le han dado vida. Es el dogma de la voluntad en acción, o el respeto por la autonomía privada, el que se opone, en definitiva, al tratamiento de la imprevisión. Lo expuesto nos permite relevar el espíritu de quienes cuestionan la figura, el cual se enfrenta al criterio defendido, entre nosotros, desde el trabajo de De la Maza (1933) y más adelante retomado por Peñailillo (2000), Caprile (2007) y Momberg (2010). Y es que el postulado tendiente al rechazo de la figura no parece ser incontrovertible. De hecho, existen argumentos de fondo en torno a la justificación de la imprevisión en el derecho de contratos, los cuales no se agotan en la buena fe. Si así lo fuera, la imprevisión sería más bien un anexo de aquella y un desconocimiento de su corporalidad y autonomía.

Por otra parte, no debemos olvidar que un planteamiento como el expuesto —el de su rechazo— es a su turno manifestación de una conocida consigna “quien dice contractual, dice justo”, expresión que en nuestro parecer exige precisiones. Lo justo no proviene necesariamente porque el acuerdo haya dado nacimiento a un contrato. Existen contratos que devienen injustos, qué duda cabe. Lo justo proviene del espacio vital en el cual las prestaciones que las partes han comprometido respetar, en libertad y autonomía, sea precisamente capaz de desarrollarse, sin asfixias al deudor.

Lo justo entonces, al menos en los contratos bilaterales onerosos y conmutativos, supone equilibrio, no solo voluntad. De aquí que la obligatoriedad no deba centrarse en el indicado elemento, aquella es imprescindible para el nacimiento, mas no para la preservación. En esta línea, estimamos que la alteración sobrevenida e imprevisible de las circunstancias puede alterar la armonía del acuerdo, transformarlo en desequilibrado, injusto, desproporcionado, de manera que exigir en todo caso y a ultranza la observancia del *pacta sunt servanda* aparece desconectado de particulares vicisitudes por las que puede atravesar un deudor en un contrato en particular (V. Pereira 2016).

Sosteniendo lo anterior, la cuestión que conviene aclarar aquí es si el covid-19, o más precisamente, la disposición de confinamientos por la autoridad sanitaria a causa del covid-19, presenta las características suficientes para considerarla como una causal de imprevisión, de manera que a través de ella pueda ser conseguido un reequilibrio prestacional.

Nuestra respuesta es la afirmativa, en la medida que la contingencia incida en el contenido del contrato, en su equilibrio.

Clarificando lo expuesto, en el caso de arrendamiento de inmuebles para fines de vivienda, al haberse acordado la renta con prescindencia al riesgo de insolvencia del arrendatario, dicha contingencia, de producirse, no alterará el equilibrio contractual y no dará paso a la imprevisión.

Más complejo es el caso del contrato de arrendamiento de locales de negocio que han sido cerrados por

orden expresa de la autoridad o como consecuencia de las medidas de confinamiento.

Si bien desde una perspectiva pudiera intuitivamente descartarse un incumplimiento de las obligaciones del arrendador previstas en el artículo 1924 del CC (considerando, por una parte, la entrega del local previo a la pandemia, el no tratarse de un problema de reparaciones o mejoras en la cosa, ni tampoco de un asunto relacionado con turbaciones de hecho del arrendador o de derechos alegados por terceros sobre la cosa, y por otra, el reciente pronunciamiento judicial de la ICA de Santiago en causa Rol N° 2728-2021), creemos que en este caso no quedaría sino buscando en la imprevisión accionar para pretender una adecuación al contrato frente a la obligación del arrendatario de pagar la renta arrendaticia, al encontrarse impedido de explotar el local comercial.

Otra manera en que se ha visto el asunto es entendiendo que el incumplimiento es neutro u objetivo, verificándose este por el hecho que la cosa no está en estado de servir para el fin que ha sido arrendada (1924 N° 2), lo que le permitiría al arrendatario fundar la terminación del contrato, aunque sin derecho a reclamar indemnización. No obstante, eventualmente puede el arrendatario no estar interesado en formular aquella acción (pues el local le ofrece una satisfacción a sus intereses imposible de conseguir en otro local en tiempos normales), siendo la imprevisión, también aquí, una significativa herramienta en pos del equilibrio contractual. Con todo, esta no sería la única alternativa de que dispone el arrendatario en este estadio, ya que si la cosa sirve, pero parcialmente, reconociéndose incumplimiento parcial de la obligación referida, bien podría invocar una acción de rebaja de precio en los términos del artículo 1932. En un caso ya resuelto, seguido ante el 24° Juzgado Civil de Santiago (Rol N° 7910-2020), confirmado por la ICA de Santiago, la juez de la causa resolvió el término del contrato dado el desahucio invocado por el arrendador, empero, respecto de las rentas arrendaticias estimó que el arrendatario solo quedaba obligado al pago de la mitad durante los meses en que la comuna en que se emplaza el inmueble estaba afectada a la medida de confinamiento ordenada por la autoridad.

En la ejecución de contratos de confección de obra material a suma alzada, en que las consecuencias de la pandemia pudieran significar para el artífice un encarecimiento inmanejable, puede ser también aplicable la imprevisión. Aquello en línea de considerar que lo ordenado por el art. 2003 regla primera no comulga con un escenario de pandemia (V. Campos 2020). Los pretextos a los que alude la norma citada (encarecimiento de jornales o materiales, agregaciones o modificaciones al plan original) ciertamente son muy diversos a los efectos del covid-19 o a los actos de autoridad dictados en el marco del estado de excepción constitucional.

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

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online

