

Legal |
Opinión | Artículo 1 de 1

El contrato de arrendamiento y la cláusula *rebus*: el caso de Mango en España

"...Será la Corte Suprema quien, conociendo los conflictos entre arrendadores y arrendatarios de locales comerciales, resolverá esta cuestión y confiamos en que siguiendo la teoría de la imprevisión e invocando los mismos argumentos del caso español, adapte la obligación de los arrendatarios o bien declare, por causa de las órdenes de la autoridad, el término anticipado de los contratos..."

Miércoles, 19 de enero de 2022 a las 13:45



A⁻ A⁺ Imprimir Enviar

Isabel Warnier

En 2005, Confecciones Montosa dio en arrendamiento a Barraza Inversiones, franquiciada de la marca de vestuario Mango, un local comercial ubicado en Badajoz, España. El 2 de abril de 2020 Barraza pidió a Montosa la exoneración del pago de la renta mientras durase el cierre ordenado por el art. 10 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por razón de la crisis sanitaria producida por el covid-19. Montosa no aceptó dicha propuesta. Frente a la negativa, al alero del Real Decreto 15/2020, Barraza solicitó a Montosa la aplicación automática de la moratoria en el pago de la renta para el aplazamiento, sin penalización ni devengo de intereses, durante el tiempo que durase el estado de alarma y sus prórrogas y a las cuatro mensualidades siguientes. Montosa tampoco aceptó esta petición del arrendatario.

Habiéndose rechazado en primera instancia la aplicación de la moratoria en el pago de la renta por no cumplirse los requisitos del Real Decreto 15/2020 y la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, la Audiencia

Provincial de Badajoz, en lo que nos interesa, estimó, en sentencia de 30 de diciembre de 2021, que “el cierre forzoso de la actividad sí justifica, en este caso y al menos en parte, la aplicación de la cláusula *rebus*”, pues, por una parte, descarta que la dictación del Real Decreto 15/2020 impida invocarla y porque se dan los presupuestos para su admisión, que en los términos del tribunal solo tiene como fin revisar o reajustar el desequilibrio de las prestaciones, reconociendo que la situación vivida con motivo de la pandemia producida por el covid-19 sí puede justificar la aplicación de dicha cláusula. “Es evidente que el cierre convirtió en excesivamente oneroso para ‘Barrasa Inversiones, SL’ el cumplimiento de la obligación contractual tal cual se pactó con ‘Confecciones Montosa, SL’. Durante esos días se produjo una desproporción exorbitante entre las obligaciones de los contratantes. En ese período, se rompió desde luego el equilibrio de las prestaciones. La conmutabilidad del contrato desapareció y se frustró la finalidad económica del contrato”.

Para el tribunal, la fundamentación de la cláusula *rebus* estaría, entre otras, en la buena fe contenida en el art. 1258 del Código Civil (CC) español. En cuanto a sus efectos, el tribunal estableció que era equitativo repartir el riesgo por partes iguales, de modo que se reduzca la renta a la mitad durante los días en que el local estuvo cerrado por imperativo legal.

En Chile, esta también debería ser la solución frente al conflicto de arrendadores y arrendatarios de locales comerciales que cerraron por orden de autoridad.

En efecto, descartada la existencia en este caso de un incumplimiento contractual del arrendador de la obligación contenida en el Nº 2 del art. 1924, con proyección en el art. 1932 del Código Civil chileno, o que exista imposibilidad sobrevenida no imputable del arrendador, como connotados juristas nacionales han señalado, el problema entre arrendadores y arrendatarios de locales comerciales que se vieron en la obligación de suspender la actividad comercial producto de las cuarentenas impuestas por la autoridad debe resolverse con lógica de imprevisión.

Conforme a esta teoría, el juez está facultado a revisar los contratos y adecuar la prestación del arrendatario a las nuevas circunstancias o bien declarar la terminación.

El contrato obliga al arrendatario mientras se mantengan las circunstancias previstas al momento de contratar, si cambian, como en este caso, el juez debe modificar la prestación alterada o bien declarar la terminación. Si así no lo hace, impone al deudor una obligación injusta que desconsidera la particular situación de la pandemia y que el derecho no puede ni debe tolerar. El elemental sentido de justicia obliga a revisar la situación y si las partes no son capaces de negociar un cambio en la prestación, entonces no puede sino el juez atajar las perniciosas consecuencias de tan brutal desproporción. El equilibrio se debe mantener y, si no es posible, las partes deben recobrar su libertad y desligarse de un pacto que a una ciertamente afecta de sobremanera por un hecho no imputable que escapa en lo absoluto de su voluntad.

La fuerza obligatoria del contrato de arrendamiento debe considerarse mientras se mantengan las condiciones al momento de contratar. Si por un hecho sobreviniente e imprevisto, como es la pandemia, se altera de sobremanera la prestación del arrendatario, por justicia y también por equidad, la renta se debe adecuar o el contrato terminar.

En fin, será la Corte Suprema quien, conociendo los conflictos entre arrendadores y arrendatarios de locales comerciales, resolverá esta cuestión y confiamos en que siguiendo la teoría de la imprevisión e invocando los mismos argumentos del caso español, adapte la obligación de los arrendatarios o bien declare, por causa de las órdenes de la autoridad, el término anticipado de los contratos de arrendamiento en aquellos casos en que no pudieron desarrollar la actividad comercial.

** Isabel Warnier Readi es profesora de Derecho Civil de la Universidad del Desarrollo e investigadora del Centro de Derecho Regulatorio y Empresa del mismo plantel.*

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online