



TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES: Consecuencias del Covid-2019 en las obligaciones del contrato de arrendamiento Sentencia rol N° 85755-2021

CONFLICTO JURÍDICO



La arrendadora interpone demanda de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento grave de las obligaciones del contrato, alegando que la parte arrendataria se encuentra en mora desde marzo de 2020.

La contraparte alega que a causa de la pandemia el inmueble se vio afectado por las medidas sanitarias, no pudiendo ser utilizado para el fin con el que fue arrendado.

TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA

El tribunal sentenció la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, exceptuando aquellas en que el inmueble no fue utilizado por el arrendatario en el lapso de tiempo de confinamiento obligatorio decretado por la autoridad sanitaria para la comuna de Santiago. Concluye que el artículo 1932 del Código Civil, aplica ante impedimentos de orden jurídico como sucedió en el caso, en el que no se encontraba el bien en el estado de servir para el fin que fue arrendado, incurriendo el arrendador en incumplimiento.



CORTE DE APELACIONES



La Corte de Apelaciones confirmó el término del contrato de arrendamiento y ordenó a la demandada a pagar todas las rentas adeudadas desde que se encontró en mora, inclusive aquellas entre marzo y agosto.

Concluye que la parte demandante cumplió oportunamente con todas sus obligaciones respecto del contrato de arrendamiento. Por otra parte, dispone que la parte demandada se encuentra en mora en términos del artículo 1551 del Código Civil, desde antes que las medidas sanitarias fueran implementadas. Por lo tanto, no corresponde aplicar el derecho consagrado en el artículo 1932 del mismo cuerpo legal.

CORTE SUPREMA

El tribunal sentenció acoger el recurso de casación en el fondo fundado en error de derecho, por infracción al artículo 1932 del Código Civil, que influyó sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia.

Ya que se dispuso el pago de rentas por un periodo de marzo a agosto de 2020 en que el inmueble (oficina) no pudo ser utilizado por la demandada, no cumpliendo el inmueble con las condiciones pactadas, y por consiguiente, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la medida transitoria de confinamiento total dispuesta por la autoridad sanitaria. Por tanto, correspondía el término del contrato, y el pago de las rentas exceptuando aquellas dentro del periodo referido.



Normativa relevante

Artículos 13, 1551, 1552, 1924, 1932 del Código Civil

DOCTRINA APLICABLE AL CASO



Rodrigo Momberg

Sostiene que existen dos doctrinas de ayuda a los arrendatarios que hayan visto alterado el uso y goce de la cosa por un hecho sobrevenido, la teoría de la frustración del fin del contrato y la teoría de la desaparición de la causa. Donde si como consecuencia de un hecho externo, sobrevenido, imprevisible, cuyo riesgo no ha sido asumido por la parte afectada, la prestación ha perdido completa utilidad se habrá frustrado el fin del contrato, desapareciendo la causa de su propia obligación. Sin embargo, en caso que la frustración total sea temporal, podría sostenerse que las obligaciones de las partes quedan suspendidas hasta que cesen tales circunstancias.

Descarta la fuerza mayor o caso fortuito como eximente de responsabilidad, del arrendatario ya que no concurren los requisitos de la irresistibilidad respecto a obligaciones de género, (pago de dinero).

Apoya la idea de que el dinero no se extingue. Sostiene que 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 utilizar el bien. Sostiene este autor que el arrendatario, en principio sigue obligado al pago de la renta, porque el dinero no perece.



Mauricio Tapia



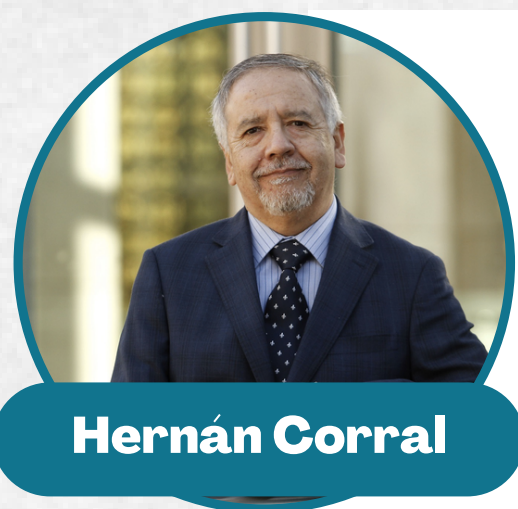
Alvaro Vidal e Iñigo de la Maza

Señalan que, de acuerdo con los artículos 1928 y 1932 del Código Civil, se reconoce al arrendatario el derecho a reducir la renta cuando por una anomalía jurídica de la cosa, se ve impedido parcialmente (temporal o definitivamente) de usar la cosa para el fin que fue arrendada. Esto implica la liberación de la obligación del arrendatario de pagar la renta hasta el cese de esta anomalía.

Plantea un caso que se asimila a la destrucción de la cosa, ya que también ocurre que desaparece la aptitud para lo que se destina el bien según lo estipulado, con la diferencia que la imposibilidad de goce tiene un efecto temporal, suspendiendo su eficacia para evitar el desequilibrio patrimonial de las partes. Siendo el arrendamiento un contrato conmutativo debe propender a la equivalencia, como lo sería el goce de la cosa a la renta, donde si no se obtiene el primero, tampoco habría deber de pagar dicha renta por el tiempo que dure el impedimento.



Jaime Alcalde



Hernán Corral

Señala que no son necesarias las teorías, la solución está en aplicar directamente 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.

Sostiene que las medidas restrictivas de la autoridad, podrían llegar a considerarse en algunas situaciones como caso fortuito al verificar algunos de los requisitos del caso fortuito (hecho ajeno e imprevisibilidad). Por lo tanto, 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. Además corresponderá verificar el objeto de la obligación afectada ya que en el caso de las obligaciones dinerarias (bien de género), el caso fortuito no las extingue.



Jorge Oviedo



Juan Andrés Orrego

Sostiene 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. Por lo tanto, el "mal estado" dice relación con una cuestión puramente física, material. En cuanto a la "calidad de la cosa", 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.