

Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS:

En estos autos tramitados ante el Vigésimo Juzgado Civil de esta ciudad, rol C-7913-2020, caratulados “Inversiones dos aguas Ltda. con Ilos S.A.”, por sentencia de primero de abril de dos mil veintiuno se acogió la demanda y se declaró terminados los contratos de arrendamiento condenándose a los demandados al pago de las rentas adeudadas, más intereses, multa y restitución de los inmuebles.

La demandada apeló de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por sentencia de veinticinco de junio de dos mil veintiuno, confirmó la decisión con declaración que en relación al bien raíz ubicado en la comuna de Reñaca las rentas de arrendamiento se devengarán hasta la entrega material ocurrida el 26 de octubre de 2020.

Contra esta última sentencia recurre la parte demandada de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

Primero: Que la recurrente sostiene que en el fallo impugnado se ha infringido el numeral 7 del artículo 8 de la Ley N° 18101.

Afirma que la sentencia no se hace cargo de la pandemia que sufre el país, no se pronuncia sobre la rebaja en las rentas de arrendamiento o el pago proporcional, dejando toda la responsabilidad de soportar las pérdidas sufridas en el contrato a una sola parte el arrendatario y no se pronuncia sobre las multas cobradas por todo el periodo y solo se limita a ratificar el fallo de primera instancia. Señala que una correcta aplicación de las normas en comento se habría traducido en a lo menos rebajar las rentas de arrendamiento tal como lo dispone el artículo 1932 del Código Civil.

Segundo: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1. Comparece Inversiones Dos Aguas Limitada quien deduce demanda de terminación de los contratos de arrendamientos en contra de Ilop S.A.

Expone que se celebró un contrato de arrendamiento el 1 de agosto de 2009 por el cual entregó el local comercial número 2 de la planta del piso 1 y de los estacionamientos números 74 y 75, de la planta piso segundo subterráneo,



todos del Edificio El Bosque, ubicado en Avenida El Bosque Norte número 0123, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, para fines comerciales, por la suma mensual de 105 UF más IVA.

Indica que desde abril del 2020 la demandada está en mora de pagar las rentas, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$8.524.919, más gastos comunes parciales por un monto de \$152.153, más servicios de luz, agua, teléfono, gas y multa por atraso, lo cual asciende a \$3.934.164.

Sostiene, que celebró un segundo contrato de arrendamiento el día 1 de agosto del año 2009 respecto de los locales Nos 58 y 59 de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plaza Reñaca” ubicado en Avenida Borgoño N° 14.580, acceso común, Sector Reñaca, Viña del Mar, para fines comerciales, por la suma mensual de 42 UF, más IVA.

Señala que la demandada adeuda los meses de abril de 2020 en adelante, por la suma de \$4.812.346 más cuentas de gastos comunes parciales por un monto de \$743.089, lo cual asciende a \$11.802.490.

Solicita tener por interpuesta demanda en contra de Ilop S.A., acogerla en todas sus partes y, en definitiva, que se declare terminado los contratos de arrendamiento celebrados con el demandado, condenando a éste a la restitución de los inmuebles singularizados, pago de las rentas adeudadas, así como las sumas adeudada por concepto de cuentas de servicios de luz, agua, teléfono, gas, gastos comunes impagas al momento de la restitución del inmueble, así como las multas por retraso, con costas, por la suma de \$13.337.265; por conceptos de gastos comunes un monto de \$895.242; y por concepto de multa convencional por atraso un monto de \$15.736.654; ascendiendo la deuda a un total de \$29.969.161.

2.- El demandado contestó la demanda y pidió el rechazo de la acción fundado en que las partes suscribieron dos contratos de arrendamiento y que el año 2020 y comienzos del 2021, producto de la pandemia se emitió un acto de autoridad, que decretó cuarentena total en la comuna de Las Condes y comuna de Viña del Mar, donde se encuentran los locales arrendados para la venta de artículos de oficina, que impedía abrir los locales que no fueran de primera necesidad, como lo es el rubro al que se dedica el demandado, viéndose obligado a cerrar impidiéndose con ello poder realizar el objeto para el que fue arrendado y que fue determinante al momento de suscribir el contrato, determinación que



siempre fue conocida por la arrendadora. Respecto al no pago de las rentas de arrendamiento, relata que el local comercial ubicado en Plaza Reñaca fue entregado con fecha 26 de octubre de 2020.

3.- El tribunal de primera instancia acogió la acción y declaró terminado los contratos de arrendamientos, por no pago de las rentas condenándose a la demandada al pago de las rentas adeudadas, más intereses, multas y restitución del inmueble.

Tercero: Que la sentencia recurrida confirmó la decisión del tribunal de primer grado que acogió la demanda, sosteniendo que respecto del local Plaza Reñaca, el arrendatario no pagó las rentas desde el mes de abril de 2020, adeudando las sumas señaladas en la demanda más las devengadas hasta el día 22 de febrero de 2021, fecha en que correspondía la entrega del inmueble, según el artículo 3 de la Ley 18.101; y en cuanto al inmueble ubicado en la comuna de Las Condes, el demandado no pagó de forma íntegra lo adeudado en los meses entre abril y agosto de 2020, adeudando la suma de \$8.524.919.

Luego establecieron que la declaración de confinamiento y prohibición de funcionamiento en la comuna de Las Condes, y Viña del Mar, por parte de las autoridades, no califica por sí sola como una cuestión que permita eximir a la demandada de cumplir con sus obligaciones. Si bien, se puede presumir una disminución en las ganancias del demandado, no se ha acreditado de manera fehaciente que este se viera imposibilitado de cumplir su obligación, y por lo demás, la demandada sigue haciendo uso del inmueble ubicado en la comuna de Las Condes, debiendo descartarse una turbación en el goce de la cosa arrendada por parte de la demandante, por lo que, no habiendo prestado seguridad competente de pagar las rentas y demás prestaciones dentro del plazo establecido en el artículo 1977 del Código Civil, no cabe sino concluir que deberá acogerse la demanda de terminación del contrato arrendamiento entablada por incumplimiento en el pago de la renta.

La Corte agregó que fue acreditado que el inmueble ubicado en el Centro Comercial Plaza Reñaca fue entregado el 26 de octubre de 2020, de modo que no cabe el cobro de rentas de arrendamiento con posterioridad a la fecha de devolución, y dejó sin efecto la orden de pagar aquellas hasta el 22 de febrero de 2021.

Cuarto: Que, en realidad, el quid de lo debatido dice relación con si las restricciones impuestas por la autoridad durante la pandemia constituye un



impedimento para el goce de la cosa que autoriza al arrendatario a no cumplir con su obligación de pagar las rentas, lo que debió llevar a los jueces a rechazar la acción. Tal argumento, empero, no resulta pertinente, apropiado ni acertado en relación a las precisas infracciones de derecho denunciadas en el recurso, ya que si el pronunciamiento censurado resuelve la contienda por considerar que el acto de autoridad no califica por sí solo como una cuestión que permita eximir a la demandada de cumplir con sus obligaciones, la impugnante debió conducir su reproche adecuadamente, esto es, denunciando la conculcación de los preceptos que se ocupan de regular el impedimento en el goce de la cosa, en el artículo 1932 del Código Civil, normativa que, no obstante, no formó parte del libelo de nulidad, incurriendo en un defecto de formalización que impide prestar acogida al recurso deducido.

Quinto: Que, esta Corte Suprema ejercerá la facultad de invalidar de oficio la sentencia recurrida, conforme lo autoriza el inciso segundo del artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, por haberse dictado con infracción de ley con influencia substancial en lo dispositivo, como se evidenciará en los razonamientos que siguen.

Sexto: Que, es conveniente reconocer 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 jurídicos, sobre todo encaminados 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 aquéllas, como sucedió con los arrendatarios de oficinas o locales comerciales, de giros no esenciales.



Séptimo: 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 en lo que interesa para la solución de este asunto, se han planteado diversas teorías para resolver la interrogante, respecto a los contratos de arriendo vigentes, en que el arrendatario no puede hacer uso de la cosa arrendada o sólo puede hacer un uso limitado de ella debido a la crisis sanitaria: Está el arrendatario 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 deberá 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-arrendatario-durante-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>).

Octavo: 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 la 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-no-cumplido-arrendamientos-comerciales/>).

En tanto que 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 ésta 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 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 produciría un enriquecimiento injustificado. Tal es la regla que da el artículo 1932 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-covid-19-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 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).

Noveno: Que, para efecto de lo que se resolverá, conviene dejar asentado desde ya, que según parámetros legales y jurisprudenciales el COVID-19 cumple, en general y en abstracto, con los tres requisitos del caso fortuito: imprevisibilidad, irresistibilidad de un hecho exterior. La doctrina especializada así lo ha considerado. (V. Tapia R. Mauricio: “Caso fortuito o fuerza mayor”. 3ª edic. Edit. Thomson Reuters, Santiago, 2020, p. 181).

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 tornó 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-844405298>).

Décimo: Que, por otro lado, analizado 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.



En efecto, de la definición de arrendamiento del artículo 1915 del Código Civil 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. Esta obligación se descompone en tres, por el artículo 1924 del Código Civil: 1º. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2º. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3º. 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 1º 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 nos 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 2º, 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 3º 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, las normas legales además de la obligación de pagar la renta, consagran, también, de su cargo determinadas obligaciones referidas a la custodia, conservación y reparación del inmueble arrendado.



Undécimo: Que, asentado lo anterior, para resolver el recurso en estudio, es preciso internarse en la exégesis del artículo 1932 del Código Civil, solo así podrá desentrañarse si el cierre de espacios comerciales, de esparcimiento, productivos y de construcción por orden del Gobierno para combatir la propagación del COVID-19, se sitúa dentro de alguno de los elementos que integran el supuesto de hecho de aquella norma y de ser el caso, si ello permitiría al arrendatario liberarse de la obligación de pagar la renta por el tiempo que duró la imposibilidad de usar la cosa para el fin que fue arrendada.

Duodécimo: Que, el artículo 1932 del Código Civil previene: *“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”.

Este precepto, que contempla casos de terminación del contrato de arrendamiento y de rescisión del mismo, tiene como supuesto material el mal estado o calidad de la cosa arrendada. Se trata de acciones que concede el legislador aunque el vicio no exista al momento del contrato y sólo sea sobreviniente; no otra cosa puede concluirse 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.

Décimo tercero: Que, si bien 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, de lo que seguiría que la regla no está pensando en supuestos donde son ciertos hechos externos al contrato los que impiden el funcionamiento del giro comercial del arrendatario v. gr. las medidas sanitarias derivadas de la pandemia de COVID-19, 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 norma 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.

Décimo cuarto: Que, en armonía con lo que se viene reflexionando, el profesor Orrego Acuña 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. Según este autor, 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". 2ª edic., Edit. Metropolitana, Santiago, 2011, p. 182*).

Este alcance que se da a la expresión "calidad", no es desconocido por la Jurisprudencia. Este tribunal 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); otro ejemplo, 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 la situación en que se arrendó un inmueble para dedicarlo a actividades educacionales; 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). En el mismo sentido, Corte de Apelaciones de Santiago, 29 de noviembre de 2007, rol N° 3073-2003, en que se desestimó el recurso de casación.

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 de 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, Íñigo 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 quinto: Que, a modo de colofón, 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.

Décimo sexto: Que, en las condiciones antes dicha, la limitación para el desarrollo de ciertas actividades comerciales, de esparcimiento, productivos y de construcción o prohibición de éstas, dispuesta por la autoridad administrativa destinada a mitigar o impedir los contagios por CIVID-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 séptimo: 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 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 será el arrendador, en su calidad de propietario o titular de la *res*, quien deba soportar el costo por el cierre del inmueble arrendado, dispuesto por la Autoridad Sanitaria.

Además, el embarazo o perturbación en el uso que se analiza es asimilable a la destrucción de la cosa, puesto que ella, también, se produce cuando desaparece la aptitud de ésta para el objeto a que, según su naturaleza o el contrato, se destina, con la particularidad de que la imposibilidad dispuesta por la autoridad pública -por razones de salud- al ser esencialmente transitoria, genera un efecto temporal o relativo. En palabras del profesor Alcalde, no significa el fin del contrato, sino que suspende su eficacia para evitar que se produzca un desequilibrio patrimonial de las partes. Para este autor, siendo el arrendamiento un contrato conmutativo, las prestaciones de las partes deben propender hacia aquella equivalencia que ellas previeron al contratar, donde 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 produciría un enriquecimiento injustificado (*v. Alcalde Silva, Jaime. Ob. Cit.*). A esta solución arriban también los profesores Álvaro Vidal e Iñigo de la Maza, para quienes el derecho a la reducción del precio a que se refiere el inciso segundo del artículo 1932 del Código Civil, 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 (*v. Vidal Olivares, Álvaro y De la Maza Gazmuri, Iñigo: Excepción de contrato no cumplido en los arrendamientos comerciales”. Ob. Cit.*).

Décimo octavo: Que, en la situación en análisis, según se dejó anotado en los motivos segundo y tercero, las partes celebraron un contrato de arrendamiento el 1 de agosto de 2009 en cuya virtud la demandante entregó a la demandada el local comercial número 2 de la planta del piso 1 y los estacionamientos números 74 y 75, de la planta piso segundo subterráneo, todos del Edificio El Bosque, ubicado en Avenida El Bosque Norte número 0123,



Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, para fines comerciales, y suscribieron un segundo contrato de arrendamiento, el 1 de agosto del año 2009, respecto de los locales Nos 58 y 59 de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plaza Reñaca” ubicado en Avenida Borgoño N° 14.580, acceso común, Sector Reñaca, Viña del Mar, empero, la autoridad pública durante el año 2020, dispuso medida transitoria de confinamiento total que impidió a la arrendataria darle a los bienes arrendados – por un lapso determinado– el uso comercial para el que fueron arrendados.

De este modo y de acuerdo al tenor de la controversia, fluye que los inmuebles arrendados no reunieron las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a local comercial –que es el uso para el cual la arrendataria celebró los contratos– desde el 26 de marzo de 2020 hasta el 17 de agosto de 2020 por disponerlo así la autoridad sanitaria, defecto de carácter jurídico en la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la indicada prohibición.

Décimo noveno: Que, al no haberse aplicado correctamente la normativa que regulaba y resolvía la controversia, los jueces del fondo han cometido error de derecho, infringiendo el artículo 1932 del Código Civil, error que ha influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, puesto que dispusieron el pago de rentas por un periodo en que los inmuebles -locales comerciales- no pudieron ser utilizado por la demandada, lo cual hace que el fallo en comento incurra en un vicio de invalidez que obliga a este tribunal a declarar de oficio su nulidad.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, a lo expuesto y lo normado en los artículos 766, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve que **de oficio, se casa en el fondo** la mencionada sentencia, la que se reemplaza por la que se dictar acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro Suplente señor Juan Manuel Muñoz Pardo, quien estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo en base a las siguientes consideraciones:

1º Que, pese al esfuerzo argumentativo de la impugnante, su recurso no ha sido encaminado como debió serlo, abarcando el basamento jurídico que en



propiedad e ineludiblemente resultaba ser pertinente y de rigor. Esto es así, puesto que la preceptiva legal citada en el motivo primero de este fallo y que constituye, como se ha visto, aquella en que se asila la estructura normativa sobre la cual viene construido el alegato de casación de fondo, no es bastante para abordar el examen de la resolución de la controversia de la forma en que se hizo por los juzgadores al no venir denunciada la conculcación de las normas que en la especie tienen el carácter de decisoria de la litis, es decir, aquellos preceptos que al ser aplicados han servido para resolver la cuestión controvertida, particularmente, los artículos 1915, 1942 y 1977 del Código Civil por tratarse, precisamente, de la normativa que sustenta la decisión de acoger la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, conforme se dejó anotado.

2º Que en esas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comentario, su vigor se ve radicalmente debilitado.

En efecto, en este punto de la reflexión vale poner de relieve la particularidad que, en cuanto constituye su objetivo directo, define al recurso de casación en el fondo y es que este permite la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

Semejante connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada, sino solo aquella que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis.

En tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas infringidas en el fallo, para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo, han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. (Así, entre otros, en fallo de 14 diciembre de 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).



3º Que no debe perderse de vista que el recurso de casación en el fondo persigue instar por un examen del juicio conclusivo de la cuestión principal, desplegado en la sustancia misma de la sentencia definitiva o interlocutoria que se busca anular, cuyos desaciertos jurídicos solo autorizarán una sanción procesal de esa envergadura en la medida que hayan trascendido hasta la decisión propiamente tal del asunto, definiéndola en un sentido distinto a aquel que se imponía según la recta inteligencia y aplicación de la normativa aplicable.

De este modo, entonces, aun bajo los parámetros de desformalización y simplificación que caracterizan a este arbitrio desde la entrada en vigencia de la Ley N° 19.374, no se exime a quien lo plantea de indicar la ley que se denuncia como vulnerada y que ha tenido influencia sustancial en lo resolutivo de la sentencia cuya anulación se persigue, esto es, según ya se anotó, aquellos preceptos legales que en la resolución del asunto sub judice ostentan la condición de ley decisoria litis.

4º Que lo razonado conduce derechamente a concluir que las infracciones denunciadas en el recurso, aún de ser efectivos, en caso alguno pueden sustentar un recurso como el de la especie, pues no pueden por sí solos servir de apoyo idóneo al remedio procesal que se examina, por ser una condición fundamental del mismo que el yerro jurídico invocado influya sustancialmente en lo dispositivo del fallo, exigencia que no se cumple en la especie, pues aun en el evento de ser acertada la interpretación que el impugnante otorga al precepto legal aludido, no puede entenderse que ella haya repercutido en forma determinante en la resolución del asunto de fondo que viene decidido, esto es, mora en el pago de las rentas que da derecho al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo, puesto que nada se ha objetado respecto de las normas nutrientes de la decisión.

Al escrito folio N° 77.290-2022: estése a lo resuelto.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro Suplente Señor Mario Gómez M. y la disidencia de su autor.

Rol N° 49.739-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., los Ministros Suplentes Sr. Juan Manuel Muñoz P., Sr. Mario Gómez M., y el Abogado Integrante Sr. Diego Munita L. No firman el el Ministro Sr. Prado y Ministro Suplente Sr. Gómez M., no



obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con permiso el primero y haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 01/08/2022 13:36:06

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO
MINISTRO(S)
Fecha: 01/08/2022 13:36:07

DIEGO ANTONIO MUNITA LUCO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 01/08/2022 13:36:08



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por Ministro Mauricio Alonso Silva C., Ministro Suplente Juan Manuel Muñoz P. y Abogado Integrante Diego Antonio Munita L. Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.

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



Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo que corresponde de conformidad con la ley.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, eliminando los considerandos noveno a décimo séptimo, vigésimo primero, y vigésimo cuarto y vigésimo sexto.

Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

1º Que se dan por reproducidos los motivos segundo y desde el cuarto al décimo octavo del fallo de casación que antecede.

2º Que de acuerdo al tenor de la controversia, fluye que los inmuebles arrendados no reunieron las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a locales comerciales –que es el uso para el cual la arrendataria celebró los contratos– desde el 26 de marzo de 2020 hasta el 17 de agosto de 2020 por disponerlo así la autoridad sanitaria, defecto de carácter jurídico en la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la indicada prohibición.

3º Que, con todo, asiste al arrendador derecho a terminar en forma inmediata el contrato de análisis, ya que el arrendatario está en mora de un período entero de rentas no afectas a liberación, toda vez que este último no ha acreditado el pago de los cánones de arrendamiento con vencimiento los días 16 y 11 de septiembre de 2020 en adelante, períodos no comprendidos en el confinamiento obligatorio decretado por la Autoridad para la comuna de Santiago y Viña del Mar, por lo que mediando dos reconvenciones frustradas, se acogerá la demanda principal declarando el término del contrato, la restitución de la cosa y el pago de lo debido es decir las rentas no afectas a liberación y multas.

4º Que, aquellas rentas comprendidas entre los meses de abril y agosto de 2020 ambos inclusive, atendido a lo dispuesto en el citado artículo



1937 del Código Civil, se encuentran afecta a liberación de pago, así como también sus reajustes e intereses, y multas convenidas a su respecto.

5° Que respecto del local comercial de Avenida Borgoño N° 14580, Sector Reñaca, Viña del Mar, acreditada la entrega material el 26 de octubre de 2020, se adeudan las rentas de arrendamientos de septiembre y 26 días de octubre de 2020, más reajustes e intereses y multas; y en cuanto al local N° 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N° 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana se adeudan las rentas de arrendamientos de septiembre de 2020 y aquellas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble, más reajustes e intereses y multas, toda vez que a su respecto no concurre la imposibilidad absoluta de uso en atención, a que en los indicados meses no concurrió confinamiento total para la comuna de Viña del Mar y Santiago, debiendo considerarse los pagos realizados los que deberán tenerse presente al momento de efectuar la liquidación.

Por estas consideraciones y en atención, además, a lo dispuesto en los artículos 1915, 1924, 1925, 1932 y 1977 siguientes del Código Civil, se declara que:

I.- **Se revoca** la sentencia apelada de primera instancia, de primero de abril de dos mil veintiuno, y en su lugar se decide que **se acoge**, con costas, la demanda, solo en cuanto se declaran terminados los contratos de arrendamientos que recaen sobre el local comercial de Avenida Borgoño N° 14580, Sector Reñaca, Viña del Mar y el local N° 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N° 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana y se condena a la demandada a las siguientes prestaciones: a) Restituir al local N° 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N° 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana, libre de todo ocupante y con íntegro pago de todos los servicios asociados al uso del inmueble, dentro de 10 día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con uso de la fuerza pública. b) Al pago de las rentas de arrendamiento adeudadas conforme se dispone en el considerando 5° de la presente



sentencia. c) Multa, por cada día de retraso en el pago de rentas, conforme a liquidación que se practique en la etapa de cumplimiento.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro Suplente señor Muñoz Pardo quien estuvo por confirmar la sentencia en alzada.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 49.739-2021.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., los Ministros Suplentes Sr. Juan Manuel Muñoz P., Sr. Mario Gómez M., y el Abogado Integrante Sr. Diego Munita L. No firman el el Ministro Sr. Prado y Ministro Suplente Sr. Gómez M., no obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con permiso el primero y haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 01/08/2022 13:36:09

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO
MINISTRO(S)
Fecha: 01/08/2022 13:36:09

DIEGO ANTONIO MUNITA LUCO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 01/08/2022 13:36:10



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

