

Santiago, veintiocho de julio de dos mil veintidós.

VISTOS:

En estos autos sobre terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, Rol N° 16.626-2020, seguidos ante el Décimo Sexto Juzgado Civil de Santiago, caratulados “Leigh Pacciarini Stephanie con Roma Chile SpA (S)”, mediante sentencia de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, el referido tribunal acogió la demanda interpuesta, y en consecuencia, declaró terminado el contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble ubicado en calle Valentín Letelier 20, oficina 503, comuna de Santiago, condenó a la demandada a restituirlo libre de todo ocupante y con íntegro pago de todos los servicios asociados al uso del inmueble, dentro de décimo día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con uso de la fuerza pública. Condenó, además, al pago de las rentas de arrendamiento por los meses de marzo, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero del año 2021 más aquellas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, eximiéndolo del pago de las rentas comprendidas entre los meses de abril y agosto del año 2020; al pago de una multa equivalente a 0,5% de la renta vigente, por cada día de retraso en el pago de rentas, con el límite contemplado en el artículo 1544 del Código Civil, conforme a liquidación que se practique en la etapa de cumplimiento; rechazó demanda reconvenzional de terminación de contrato de arrendamiento; y condenó a cada parte soportar sus costas.

Se alzó el demandante en aquella parte de la sentencia que liberó al demandado del pago de las rentas comprendidas entre los meses de abril y agosto del año 2020 y la Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de trece de mayo de dos mil veintiuno, revocó en lo apelado y en su lugar ordenó a la demandada Roma Chile SpA, pagar a la demandante Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini, todas las rentas adeudadas desde el mes de marzo de 2020 hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado.

En contra de este pronunciamiento la parte demandada deduce recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA.



PRIMERO: Que, la nulidad formal que se postula por el recurrente, se fundamenta en la causal prevista en el N° 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil en relación con los numerales 4 y 5 del artículo 170 del mismo cuerpo legal.

Sostiene que la sentencia recurrida contiene decisiones contradictorias, atendido que en el considerando segundo señala que no tiene cabida en el contrato de arrendamiento, la excepción del artículo 1552 del Código Civil, sirviéndose de dicho precepto los jueces recurridos para revocar la sentencia de primera instancia y, por otro lado, en el considerando cuarto se sostiene que sí tiene cabida la excepción del artículo 1551 del Código Civil, por cuanto el acto de autoridad se habría dictado cuando la arrendataria –demandada– ya estaba en mora, lo que en concepto de los jueces de la instancia no la liberaba de su responsabilidad contractual ya que se encontraba en un retardo culpable.

Afirma que si la Corte de Apelaciones de Santiago hubiera decidido en forma coherente, esto es, que en el contrato de arrendamiento tiene aplicación el artículo 1932 del Código Civil, norma especial que prevalece a las normas generales como lo es el artículo 1552 del mismo cuerpo legal, dicho tribunal habría confirmado la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO: Que, en cuanto a la supuesta concurrencia de decisiones contradictorias que configurarían la causal de nulidad formal contenida en el N° 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, que se denuncia en el recurso en análisis, del tenor del libelo de la casación se advierte que los hechos en que se funda la causal de invalidación formal no configuran el vicio invocado, pues la irregularidad que sanciona el precepto que la consagra, se presenta únicamente si una sentencia contiene decisiones contradictorias, esto es, imposibles de cumplir por contraponerse unas con otras y no cuando tal discordancia se produce en relación con los fundamentos de la decisión o el mérito del proceso, como sugiere quien recurre, defecto que podría constituir un vicio distinto al alegado.

En el caso de autos, frente a pretensiones contrapuestas los jueces han resuelto acoger la demanda principal y condenar a la demandada Roma Chile SpA, a pagar a la demandante Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini, todas las rentas adeudadas desde el mes de marzo de 2020 hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, decisión que, por ende, no admite la contradicción que la causal de nulidad está llamada a evitar, circunstancia que deja desprovista de



asidero a la fundamentación de la impugnante, pues, en definitiva, el fallo no incurre en la desavenencia a que se refiere el séptimo numeral del artículo 768 del código adjetivo, pues en el fondo, existirán decisiones contradictorias cuando hay más de una decisión en la parte resolutive de una misma sentencia, las cuales se encuentran en oposición entre sí y por ello se anulan.

Por lo demás, ni siquiera la contradicción de un considerando con lo decisorio implica la concurrencia del vicio, pues lo que prima es la determinación que se adopte, aun cuando no concuerde con la fundamentación de la misma, menos aún puede concurrir o presentarse el vicio entre diversos considerandos de un fallo. La doctrina especializada lo considera en el mismo sentido (v. *Bordalí, Cortez y Palomo: "Proceso Civil. Los recursos y otros medios de impugnación". 2ª edic. Edit. Thomson Reuters, Santiago, 2019, p. 221; y Mosquera y Maturana: "Los recursos procesales". 3ª edic. Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 2021, p. 299*).

Así, en el presente caso, la sentencia reprochada contiene una sola resolución, que consiste en la fertilidad de la demanda principal, motivo por el cual la casación fundada en contener el fallo decisiones contradictorias, no puede prosperar.

TERCERO: Que, no obstante resultar lo precedentemente concluido suficiente para desestimar el arbitrio interpuesto, corresponde, además, consignar en relación con esta causal, que las sentencias de la clase a que se refiere el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil contienen tres secciones: la primera, denominada expositiva, está consagrada por los números 1º, 2º y 3º de dicho precepto; la segunda, llamada considerativa, está referida en los números 4º y 5º y, finalmente, la tercera parte, denominada decisoria o resolutive, referida en el número 6º. En este caso, la causal debe necesariamente producirse en esta última parte, dado que es ahí donde el tribunal decide sobre las pretensiones de los litigantes. De esta manera, el recurrente yerra al relacionar la causal del artículo 768 N°7 con los numerales 4º y 5º del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, atendido que, de concurrir el vicio, éste se produce en la parte resolutive, referida en el numeral 6º de la última norma citada.

CUARTO: Que, en consecuencia, el recurso de casación en la forma no puede prosperar.



EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO.

QUINTO: Que, en su recurso sustantivo el demandado manifiesta que en la sentencia se infringen los artículos 1924, 1932 y 13 del Código Civil.

Explica que el artículo 1924 del Código Civil enumera las obligaciones del arrendador, disponiendo que no solo debe entregar al arrendatario la cosa arrendada, sino que adicionalmente es obligado a mantener la cosa para el fin a que ha sido arrendada durante toda la vigencia del contrato. De esta forma, advierte, que la obligación que se ve afectada por la medida sanitaria es aquella que es de cargo del arrendador, que no se agota con la entrega de la cosa arrendada, sino que se mantiene durante toda la vigencia del contrato, debiendo para ello mantener la cosa arrendada para el fin a que ha sido arrendada, y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Señala que, como consecuencia de la cuarentena decretada en la comuna de Santiago, donde se ubica el inmueble arrendado, la arrendataria se encontró impedida de usar y gozar la cosa para el fin a que fue arrendada, esto es, para oficina, impedimento de carácter jurídico, es decir relacionado con el estado o calidad de la cosa arrendada. De esta manera, en concepto del recurrente, tiene plena aplicación lo dispuesto en el artículo 1932 del Código Civil, que da el derecho a la arrendataria para la terminación del contrato o a la rebaja de la renta. Afirma que esta norma es de tal amplitud que, por el lado del arrendador, resulta del todo irrelevante si el impedimento era conocido o no por el arrendador, y aún para los casos en que el impedimento haya comenzado con posterioridad a la celebración del contrato, y por el lado del arrendatario, resulta del todo irrelevante la situación contractual en la que se encuentre, ya sea en mora o retardo de sus obligaciones o en una situación de perfecto cumplimiento, exigiéndole única y exclusivamente que el impedimento no sea atribuible a la culpa del arrendatario.

Sostiene que la sentencia impugnada yerra contra texto expreso de la ley, al aplicar la excepción de contrato no cumplido que dispone el artículo 1552 del Código Civil, en circunstancias de que, tratándose del contrato de arrendamiento, existe una norma especial contenida en el artículo 1932 del Código Civil, que resulta del todo opuesta con la regla general en la que se fundamenta la sentencia impugnada.



Afirma que de haberse considerado y ponderado que la cuarentena decretada sobre la comuna de Santiago constituye un impedimento, y que frente a dicho impedimento tiene aplicación el artículo 1932 del Código Civil, el tribunal de segunda instancia no habría revocado el fallo de primer grado resolviendo ordenar a la demanda pagar todas las rentas desde el mes de marzo de 2020. Al contrario, habría confirmado el fallo, liberando a Roma Chile SpA del pago de las rentas de los meses de abril a agosto de 2020, ambos meses inclusive.

SEXTO: Que para una acertada resolución del recurso, se debe tener en especial consideración los siguientes antecedentes:

1.- Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini interpuso demanda de terminación de contrato de arrendamiento más cobro de rentas adeudadas en contra de la demandada, la sociedad Roma Chile SpA.

Señaló que el 1 de diciembre de 2017 celebró con la demandada un contrato de arrendamiento, por el cual dio en arriendo la oficina 503 del inmueble en calle Valentín Letelier 20, comuna de Santiago. Agrega que se pactó una renta mensual de \$646.000, reajutable cada seis meses según variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor.

Afirma que a partir de marzo de 2020 las rentas no han sido pagadas, por lo que pidió al tribunal declarar a) Terminado el contrato de arrendamiento; b) Que el demandado deba pagar las rentas con las multas establecidas y gastos de consumos, y los que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución y el pago del reajuste indicado en el artículo 21 de la Ley 18.101; c) Que debe restituir la propiedad dada en arrendamiento, dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, todo ello con costas; y d) Que se condene al demandado al pago de las costas de la causa.

2.- El demandado solicitó el rechazo de la demanda con condena en costas.

Sostuvo que a partir del mes de marzo de 2020, producto de la pandemia producida por el denominado Covid 19, el inmueble arrendado se vio afectado por las medidas decretadas por la autoridad sanitaria, en términos tales que se vio imposibilitada de hacer uso del inmueble para el fin que fue arrendado. Afirmó que tratándose de un impedimento jurídico –acto de autoridad – que impidió el uso y goce de la cosa por parte del arrendatario, se está en presencia



de un incumplimiento de la obligación del arrendador –mantener la cosa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada– incumplimiento no culposo, que si bien no genera el deber de indemnizar, entrega al arrendatario el derecho que establece el artículo 1932 del Código Civil, esto es la terminación del contrato o una rebaja en la renta.

Señaló, también, que atendido el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y existiendo un incumplimiento grave de las obligaciones del arrendador, la arrendataria se encuentra en la situación descrita por el artículo 1552 del Código Civil, que le exime del pago de la renta ante el incumplimiento del demandante, no procediendo el cobro de las rentas ni de las multas reclamadas en la demanda.

3.- Por sentencia de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, el tribunal de primera instancia acogió la demanda interpuesta, y en lo que interesa para los fines del recurso, declaró terminado el contrato de arrendamiento y condenó a la arrendataria al pago de las rentas de arrendamiento por los meses de marzo, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero del año 2021, más aquellas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, eximiéndolo del pago de las rentas comprendidas entre los meses de abril y agosto del año 2020.

4.- Se alzó el demandante en aquella parte de la sentencia que liberó al demandado del pago de las rentas comprendidas entre los meses de abril y agosto del año 2020.

3.- La Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de trece de mayo de dos mil veintiuno, revocó en lo apelado y, en su lugar, ordenó a la demandada Roma Chile SpA, pagar a la demandante Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini, todas las rentas adeudadas desde el mes de marzo de 2020 hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado.

SÉPTIMO: Que, la sentencia censurada ha establecido como hechos de relevancia jurídica los siguientes:

1.- La existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 1 de diciembre de 2017, mediante el cual la demandante dio en arrendamiento a la demandada la propiedad ubicada en calle Valentín Letelier N 20, oficina 503, comuna de Santiago, por una renta mensual de \$ 646.000.

2.- La Autoridad Sanitaria durante el año 2020, dispuso medidas de confinamiento total transitorias, que irrogaron impedimento o imposibilidad



absoluta para la apertura de locales comerciales en la ciudad, salvo aquellos que poseían carácter esencial.

OCTAVO: Que, los jueces del mérito, para revocar en lo apelado la sentencia de primera instancia y ordenar a la demandada principal Roma Chile SpA., pagar a la demandante Stephanie Scarlet Leigh Pacciarini, todas las rentas adeudadas desde el mes de marzo de 2020 hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, razonaron que por la naturaleza de la relación jurídica proveniente del contrato de arrendamiento, en la especie no tenía cabida la excepción establecida en el artículo 1552 del Código Civil, pues para que ello se produjera se habría requerido la existencia entre las partes de una relación sinalagmática obligatoria, en el que la parte contratante, en contra de la cual se opone la excepción, efectivamente sea deudora de una prestación emanada de esta relación personal y, al mismo tiempo, como consecuencia jurídica de la misma, acreedora de una contraprestación no efectuada aún por la otra parte.

Reflexionan a continuación, que la arrendadora oportunamente cumplió con la obligación de hacer entrega del inmueble y suministró diligentemente a la arrendataria el goce continuo de éste 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.

Seguidamente, aseveran que la arrendataria, demandada principal, a quien se exige la ejecución de la obligación pactada en el contrato, no puede resistirse a ejecutar su prestación fundándose en la supuesta inejecución de los compromisos correlativos del arrendador, demandante principal, sino en cuanto la negativa sea legalmente compatible con la garantía de confianza y leal consideración en el cumplimiento a que se refiere la citada disposición.

NOVENO: Que, previo a cualquier referencia relativa a lo sustantivo del recurso, 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.

DÉCIMO: 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>).*

UNDÉCIMO: 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)*.

DUODÉCIMO: 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>).



DECIMOTERCERO: 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: 1°. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2°. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3°. 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 1° 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 no 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 2°, 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 3° 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.

DECIMOCUARTO: 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.

DECIMOQUINTO: 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.



DECIMOSEXTO: 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.

DECIMOSEPTIMO: 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 Praxis, 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*).

DECIMOCTAVO: 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.

DECIMONOVENO: 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 COVID-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.

VIGÉSIMO: 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 de 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).

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en la situación en análisis, según se dejó anotado en los motivos Sexto y Séptimo, las partes celebraron un contrato de arrendamiento el 1 de diciembre de 2017 en cuya virtud la demandante entregó a la demandada la propiedad ubicada en calle Valentín Letelier N 20, oficina 503, comuna de Santiago, empero, la autoridad pública durante el año 2020, dispuso medidas transitoria de confinamiento total que impidió a la arrendataria darle al bien arrendado –por un lapso determinado– el uso comercial para el que fue arrendado.

De este modo y de acuerdo al tenor de la controversia, fluye que el inmueble arrendado no reunió las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a oficina –que es el uso para el cual la arrendataria celebró el contrato– 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.

VIGÉSIMO SEGUNDO: 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 el inmueble –oficina–no pudo ser utilizado por la demandada, lo que conduce a la prosperidad del arbitrio sustantivo deducido por esta parte.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto por los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se rechaza el recurso de casación en la forma; y,

II.- Que se acoge el recurso de casación de fondo, deducido por el abogado Flavio Viterbo Crisosto, en representación de la demandada, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de trece de mayo



de dos mil veintiuno, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro Suplente don Mario Gómez Montoya.

Rol N° 85.755-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., el Ministro Suplente Sr. Mario Gómez M., y el Abogado Integrante Sr. Diego Munita L. No firma el Ministro Suplente Sr. Gómez M., no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en su periodo de suplencia. Santiago, veintiocho de julio de dos mil veintidós.



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

