

CONTRATOS ESPECIALES

*Javier Rodríguez Díez**

DEFECTOS EN LA COSA ARRENDADA QUE IMPOSIBILITAN EL GOCE
CORTE SUPREMA, 7 DE JULIO DE 2020, ROL N° 8.214-2018
DEFECTS THAT PREVENT THE ENJOYMENT OF LEASED GOODS.
SUPREME COURT, JULY 7TH 2020, NO. 8.214-2018

RESUMEN

Este comentario analiza una reciente sentencia que limita la obligación de entrega del arrendador a la puesta a disposición de una cosa que se conforme con la descripción y especificaciones acordadas, sin importar que presentara desde el comienzo tales defectos que hicieran imposible el goce del arrendatario. Esta solución contrasta con la doctrina y jurisprudencia de los últimos años, que a menudo ofrecen una interpretación amplia de las obligaciones del arrendador respecto a los defectos de la cosa arrendada. Sin embargo, la misma sentencia entrega elementos que permiten determinar en qué casos el arrendatario merece una tutela que vaya más allá de lo que literalmente se convino.

Palabras claves: arrendamiento de cosas; entrega; defectos materiales; incumplimiento contractual.

ABSTRACT

This work analyses a recent decision which limits the lessor's obligation to deliver to the physical availability of goods that match the agreed description and specifications, notwithstanding the fact that the goods presents from the outset such defects that make its use by the lessee impossible. Such outcome contrasts with the legal opinions and case law of the last years, which often grant a broad interpretation of the obligations of the lessor regarding defects

* Profesor de Derecho Romano, Pontificia Universidad Católica de Chile. Correo electrónico: javier.rodruiguezdiez@uc.cl.

of leased goods. Nonetheless, the decision offers elements which allow to determine in which cases the lessee deserves a protection that goes beyond the literal terms of the contract.

Keywords: lease of goods; delivery; material defects; breach of contract.

I. INTRODUCCIÓN

Entre las principales obligaciones que pesan sobre el arrendador en el arrendamiento de cosas está la entrega de la cosa arrendada (art. 1924 n.º 1 del CC). Los arts. 1925 y 1926 regulan como supuestos de incumplimiento de esta obligación fundamentalmente aquellos casos en los que el arrendatario no recibe la cosa objeto del contrato. En el caso bajo análisis, un arrendatario alegó que esta obligación no podría entenderse cumplida si la cosa arrendada presentaba desde un comienzo tales defectos materiales que hacían imposible su goce. La Corte Suprema descartó esta alegación, señalando que el arrendador se obligó a entregar una cosa que coincidiera con la descripción estipulada, sin que la existencia de defectos de la cosa obste a su cumplimiento. Esta solución ofrece un abierto contraste con recientes opiniones doctrinales y jurisprudenciales, que abogan por una interpretación amplia de las obligaciones del arrendador, especialmente en el contexto los defectos de la cosa. Sin embargo, la misma sentencia ofrece ciertos elementos que permiten diferenciar en qué supuestos resulta justificado extender el alcance de las obligaciones del arrendador. El objetivo del presente comentario es encuadrar la sentencia analizada dentro de la jurisprudencia reciente, a fin de determinar hasta qué punto la imposibilidad de goce del arrendatario debido a defectos de la cosa implica un supuesto de incumplimiento del arrendador.

II. LA CUESTIÓN DEBATIDA

La controversia bajo análisis tuvo su origen en el arrendamiento con opción de compra (*leasing*) de un camión marca Dongfeng modelo DF 2.5 T D/C Baranda, año 2012, nuevo y sin uso. Este contrato involucraba una operación de financiamiento en que una institución bancaria actuaba como arrendador, adquiriendo de manos de un determinado proveedor el vehículo con el objetivo de darlo en arrendamiento a Welding Products Chile Limitada, el arrendatario, el cual debía pagar al banco una renta mensual que incluía una comisión asociada a la operación de *leasing*. Como el negocio del banco no es la mantención y arrendamiento de camiones, sus obligaciones en cuanto arrendador se limitaron a garantizar a la arrendataria que el camión se conformase a la descripción y especificaciones del contrato, excluyéndose expresamente que el banco respondiese por defectos de calidad, fabricación o funcionamiento,

para cuyo fin cedió al arrendatario los derechos que, en cuanto comprador del vehículo, tenía contra el proveedor. Así, los personajes de la trama son el proveedor que vendió el camión, el banco que lo compró con el fin de darlo en arriendo, y el arrendatario (Welding).

A las pocas semanas de entregado el camión, este experimentó una serie de problemas que probaron ser resultado de fallas de fabricación, las cuales hicieron imposible el goce por parte del arrendatario, quien lo devolvió al proveedor. A ello siguió una serie de tratativas con el proveedor y con el banco, las cuales se extendieron durante varios meses, durante los cuales el arrendatario no pudo gozar de la cosa arrendada. Como en definitiva no se llegó a ninguna clase de acuerdo, la arrendataria dejó de pagar la renta. El banco procedió a demandar la terminación del contrato y el pago de las rentas adeudadas, ante lo cual Welding opuso la excepción de contrato no cumplido debido al incumplimiento del banco de la obligación –esencial al contrato de arrendamiento– de conceder el goce de la cosa (art. 1915), ya que no mantuvo la cosa en el estado de servir para el fin que fue arrendada (art. 1924) y no realizó las reparaciones necesarias (art. 1927).

La defensa del arrendatario fue efectiva en primera instancia¹, donde se acogió la excepción de contrato no cumplido atendido a que la obligación esencial del arrendador es conceder el goce de la cosa (art. 1915). La jueza ponderó el hecho que se trataba de un contrato bilateral, en el cual la arrendataria no obtuvo contraprestación alguna durante meses. También se tomaron en cuenta las disposiciones generales en materia de obligatoriedad de los contratos (art. 1545) y la buena fe contractual (art. 1546).

Esta decisión fue revocada por la Corte de Apelaciones de Santiago², que ofreció una interpretación más apegada a la letra del contrato, fundada en el art. 1545. En el razonamiento del tribunal, el banco se obligó a entregar un camión marca Dongfeng modelo DF 2.5 T D/C Baranda, año 2012, y eso es exactamente lo que hizo. Se estipuló que el banco no respondería por defectos de calidad, fabricación o funcionamiento de la cosa arrendada, que es lo que motivó la decisión del arrendatario de cesar en el pago de la renta. En caso de que la cosa arrendada presentara problemas de este tipo, el arrendatario debía dirigirse en contra del proveedor recurriendo a las acciones que le cedió el banco. En este contexto no habría incumplimiento alguno por parte del banco y, consecuentemente, no habría una razón válida para que el arrendatario se eximiera de cumplir con sus obligaciones, por lo que se condenó a este último al pago de las rentas adeudadas.

El arrendatario interpuso un recurso de casación en el fondo, donde reiteró en gran medida sus anteriores argumentos, aunque haciendo énfasis en que el incumplimiento de la obligación de conceder el goce de la cosa arrendada se vincularía a la obligación de entrega contemplada en el art. 1924 n.º 1 del CC,

¹ Sentencia de 28 de julio de 2016, causa rol C-14.041-2015. 23º Juzgado Civil de Santiago

² Sentencia de 28 de diciembre de 2017, causa n.º 473-2017. Corte de Apelaciones de Santiago.

ya que dicha obligación comprende que la cosa entregada esté en buen estado, en términos tales que se permita el goce al arrendatario. En otras palabras, entregar un camión que desde un comienzo presentaba graves desperfectos de fábrica equivale a no cumplir con la obligación de entregar lo convenido, ya que ello obsta al goce de la cosa. Este argumento no convenció a la Corte Suprema³, que confirmó la sentencia casada, haciendo suyos sus principales argumentos, al tiempo que descartó que hubiese un incumplimiento de la obligación de entrega, señalando:

“...en este caso preciso, la obligación de entregar se cumple solo con garantizar a la arrendataria que los bienes que solicitó del proveedor se conformen a la descripción y especificaciones señaladas en las instrucciones que entregó, lo que, de acuerdo a los hechos establecidos, se hizo” (cons. 5º).

“Que es necesario referirnos a un segundo punto señalado por la recurrente, que se habría vulnerado la obligación de entrega, porque se habría convenido que el arrendador no es responsable de que la cosa sirva para el fin que ha sido arrendada [...]. Al respecto, debemos señalar que es un contrato que se rige, tal como dijimos, primero por lo establecido en el mismo, ya que contiene características especiales, ¿es cierto, entonces, que la arrendataria quedaría sin posibilidad de tener acciones en caso que la cosa no sirviera para el uso para el cual fue arrendada?, siguiendo al contrato claramente no es así [...] la redacción es clara, quien debe responder de los desperfectos de la cosa es el proveedor, para lo cual incluso el banco en el contrato, le cede las acciones y derechos que le corresponden para exigir al fabricante o proveedor el cumplimiento de esta parte de la obligación” (cons. 6º).

En opinión de la Corte Suprema, en este caso concreto la obligación de entrega no se extendería a la calidad de la cosa, sino que se limitaría a la descripción y especificaciones del contrato, sin que ello implique dejar en la indefensión al arrendatario, quien dispone de las acciones que el arrendador le cedió para dirigirse contra el vendedor del camión.

III. COMENTARIO

1. El contenido de las obligaciones del arrendador en la doctrina y jurisprudencia

A primera vista la sentencia bajo análisis podrá merecer pocos reparos, considerando que Walding propuso una interpretación que busca dar un alcance a la obligación del arrendador que pareciera estar más allá de lo que dispone el contrato y la ley. Sin embargo, el desenlace de la causa es menos evidente de

³ Sentencia de 7 de julio de 2020, causa n.º 8.214-2018. Corte Suprema.

lo que pudiera parecer, especialmente si se considera el alcance que la doctrina y la jurisprudencia suelen dar a las obligaciones del arrendador.

Considérese ante todo la jurisprudencia. Algunas de las sentencias más comentadas en los últimos años en materia de arrendamiento tienen que ver con el alcance de las obligaciones del arrendador, especialmente en el contexto de defectos jurídicos que afectan el goce de la cosa arrendada. Por ejemplo, se entendió que el arrendador incumplió el contrato si arrendó un terreno para instalar un minigolf, objetivo que no fue posible debido a que el inmueble no tenía permiso de edificación ni recepción final y una franja estaba sujeta a expropiación⁴. En otro caso, se arrendó un inmueble para destinarlo a oficinas comerciales, actividad que, sin embargo, no podía desarrollarse debido al plano comunal vigente⁵. Similarmente, se ha entendido que existe un incumplimiento cuando el arrendatario no puede destinar la cosa arrendada al fin perseguido en el contrato debido a incumplimientos a la normativa urbanística⁶, a que el inmueble no cuenta con recepción definitiva⁷, a la no regularización de una ampliación⁸, a la falta de permisos o patentes municipales⁹ o a la inactividad del arrendador para llevar a cabo ciertas modificaciones en el inmueble que permitiesen obtener los permisos para desarrollar una determinada actividad¹⁰, por citar solo algunos supuestos¹¹.

⁴ Glide Inversiones Ltda. con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A. (2008). La sentencia de segunda instancia en esta causa es también comentada por PEREIRA (2017), pp. 113-122 y por DE LA MAZA (2009), pp. 249-256, quien indica (p. 254) que “la obligación del deudor no es, exactamente, entregar el predio individualizado en el contrato, sino que entregar un predio apto para el propósito práctico fijado por las partes”.

⁵ Aguilera Parada, Raúl contra GSE Lining Technology Chile S.A (2010), comentada por DE LA MAZA (2010), pp. 207-211.

⁶ S.A. Individual Comercializadora de Licores Julio Andacollo con Baldrich (2019).

⁷ Universidad de Valparaíso con Club Deportivo y Social Unión Española S.A. (2014).

⁸ García Huidobro Larraín Gerardo, Baeza Rivera Hernán Alonso con Subercaseaux Pérez Gonzalo (2012).

⁹ Fresard con Sociedad de Enseñanza Perinatal y de Cuidados del Recién nacido Spa (2016); A.G. Sociedad Anónima con Olavarría (2019), sentencia comentado por LÓPEZ (2019), pp. 127-145, quien señala en relación con la obligación de entrega (p. 136): “Ciertamente no habilitar el inmueble arrendado constituye una infracción del art. 1924 n.º 1 del *Código Civil* y un incumplimiento de la obligación del arrendador de entregar una cosa apta para el fin que se tuvo a la vista al momento de contratar, frustrando ‘el propósito práctico’ que el arrendatario tenía al momento de celebrar el contrato, pues no pudo usarlo según la cláusula segunda del contrato, esto es, como ‘sala de ventas de artículos electrónicos y accesorios en general’”.

¹⁰ Astoria María Concepción Ltda. Con Fredes Ríos y otro (2019).

¹¹ Para un ulterior detalle de estos y otros fallos en la materia, véase ORREGO (2011), pp. 181-191; DE LA MAZA y ULLOA (2018), pp. 776-778; DE LA MAZA y VIDAL (2020b), pp. 151-156. Considérese, además, que existen casos en los que se ha entendido que los defectos de la cosa arrendada permiten configurar un supuesto de error que acarrea la nulidad relativa, en cuyo caso la decisión se funda en la interpretación y aplicación del art. 1454 del *CC*. Este es el caso en Luis Alberto Muscatt Garrido con Asociación Gremial de Medianos y Pequeños Industriales y Artesanos de Quinta Normal y Santiago (2011), comentada por JIMÉNEZ (2017), pp. 123-129. Sobre la frontera entre nulidad relativa por error e incumplimiento por defectos materiales véase LÓPEZ (2019), p. 138 y LÓPEZ (2020), pp. 376-377 y 394-395.

Como se desprende de los comentarios de jurisprudencia citados en el párrafo precedente, la doctrina ha seguido con entusiasmo estas innovaciones jurisprudenciales. Iñigo De la Maza, Pablo Ulloa y Patricia López han hecho énfasis en que estas sentencias permiten configurar un concepto amplio de incumplimiento en el contexto del arrendamiento, el cual comprendería la falta de conformidad de la cosa arrendada, que ha frustrado el interés que perseguían las partes al momento de la celebración del contrato o que ha obstado al propósito práctico perseguido¹². En opinión de estos autores, este enfoque permitiría sistematizar y articular de mejor forma los distintos remedios que el ordenamiento jurídico pone a disposición del arrendatario. Iñigo De la Maza y Álvaro Vidal, incluso, han recurrido a una noción amplia y objetiva de incumplimiento contractual para sostener que la imposibilidad de gozar de la cosa arrendada por circunstancias sobrevenidas –específicamente en el contexto de la actual pandemia de coronavirus– permitiría hacer valer la responsabilidad del arrendador¹³. Por último, en términos más generales, parte de la doctrina considera que la obligación de entrega del art. 1924 n.º 1 comprende que la cosa sirva para el fin para el que fue arrendada¹⁴, opinión que también ha sido recogida por cierta jurisprudencia¹⁵.

Innovaciones de este tipo no son desconocidas en la experiencia extranjera. En Alemania, por ejemplo, Wolfgang Ernst consigna que la antigua jurisprudencia consideraba que las limitaciones al uso de una cosa que emanan del derecho público implican un defecto en la cosa arrendada¹⁶. Esto tuvo eco en la reforma de 2002 del *BGB*, cuyo nuevo párrafo 535 consagra de forma amplia que el arrendador debe entregar la cosa arrendada en condiciones tales que permitan el uso conforme a lo estipulado, de forma similar al art. 6: 203 del *Código Civil* holandés. En Italia, por otra parte, se ha entendido que en ciertos supuestos la imposibilidad de obtener autorizaciones administrativas para operar un local puede dar lugar a un incumplimiento del arrendador al alero de la noción de *aliud pro alio*¹⁷.

2. La obligación del arrendador y la integración o interpretación del contrato

¿Cómo encuadrar la sentencia bajo análisis en este contexto doctrinario y jurisprudencial? ¿Se trata acaso de una solución excepcional y anómala, como

¹² DE LA MAZA (2009), p. 254; DE LA MAZA (2010), p. 209; DE LA MAZA y ULLOA (2018), *passim*; LÓPEZ (2019), p. 136; LÓPEZ (2020), pp. 366 y 397.

¹³ DE LA MAZA y VIDAL (2020a), pp. 144-146; DE LA MAZA y VIDAL (2020b), pp. 156-159.

¹⁴ MEZA (2010), p. 99, n.º 308; ORREGO (2011), p. 152; CORNEJO (2017), pp. 176-180, aunque este último autor vincula esta exigencia específicamente al art. 1932.

¹⁵ Universidad de Valparaíso con Club Deportivo y Social Unión Española S.A. (2014), cons. 5º.

¹⁶ ERNST (1999), p. 15.

¹⁷ SANGERMANO (2010), pp. 545-588.

lo revela el hecho de que los juzgadores hicieran la prevención de que “en este caso preciso” la obligación del arrendador se satisface con la entrega de un bien que coincida con la descripción del contrato?

La cautela de los sentenciadores parece vincularse, ante todo, al texto mismo del contrato que motivó la controversia, el cual excluía la responsabilidad del arrendador por los defectos materiales de la cosa. En este sentido, extender la obligación de entrega a los defectos materiales de la cosa (aun cuando estos estuviesen presentes desde el primer día) implicaría en buena medida reescribir el contrato y entrometerse en una distribución de riesgos libremente convenida.

Sin embargo, el tenor del contrato no siempre ha sido tan decisivo a ojos de los tribunales. Por ejemplo, en el caso del minigolf, se pasó por alto el hecho de que el contrato establecía que la obtención de permisos era de cargo del arrendatario. En este caso los sentenciadores integraron el contenido de la obligación de información del arrendador con recurso a la buena fe¹⁸. Un problema similar se verificó en un caso donde el arrendador estaba al tanto de la imposibilidad de obtener permisos y patentes municipales, por lo que fue condenado pese a que el contrato ponía su obtención de cargo del arrendatario¹⁹. Este desenlace se justifica en mayor medida atendida la abierta infracción a deberes de información en el contexto de la lealtad que los contratantes se deben al celebrar el contrato. Ninguna de estas consideraciones representa un papel en la causa bajo análisis, en la cual parecen no haber motivos atendibles para integrar ni menos corregir el tenor del contrato²⁰.

Por otra parte, existen casos en los que la labor del juez se centró en interpretar el contrato, con el objetivo de determinar si se le impuso o no al arrendador una determinada obligación²¹. En este contexto, la labor del juez se reduce a constatar cuál fue la voluntad de las partes al describir ciertas obligaciones, y si acaso se cumplió con ellas. Tampoco fue este el caso en la sentencia bajo análisis, donde el tenor del contrato no daba lugar a equívocos.

3. La obligación del arrendador y la interpretación de la ley

Otro elemento que resulta decisivo para entender el contraste del fallo bajo análisis con sentencias anteriores tiene que ver con las normas de las cuales se ha servido la jurisprudencia para dotar de contenido a las obligaciones del arrendador. Considérese que las sentencias que han merecido mayor atención son aquellas en las que se entiende que se configura un incumplimiento del

¹⁸ Sobre el rol de la buena fe en esta decisión véase DE LA MAZA (2009), pp. 254-255 y PE-REIRA (2017), pp. 114-122.

¹⁹ Fresard con Sociedad de Enseñanza Perinatal y de Cuidados del Recién nacido Spa (2016).

²⁰ Sobre la integración y corrección del contrato sobre la base de las exigencias de la buena fe, véase EYZAGUIRRE y RODRÍGUEZ (2013), pp. 184-194.

²¹ Este fue especialmente el caso en Astoria María Concepción Ltda. Con Fredes Ríos y otro (2019) y en S.A. Individual Comercializadora de Licores Julio Andacollo con Baldrich (2019).

deudor debido a la existencia de defectos *jurídicos* que afectan el goce de la cosa arrendada, pero que no pueden subsumirse en las hipótesis de turbación del art. 1930 del CC. El alcance de la obligación del arrendador en este punto ha tenido como punto de partida el análisis del art. 1932, por lo que los fallos en la materia suelen girar, en mayor o menor medida, en torno a la extensión que puede darse a los términos “mal estado o calidad de la cosa”, y si acaso este “impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada”²². Ocasionalmente, algunas de estas sentencias citan de modo complementario otras normas, como el art. 1915 (en cuanto describe que el arrendador se obliga a conceder el goce de una cosa)²³ o el art. 1924 n.º 1²⁴.

Como se puede apreciar, la jurisprudencia que identifica un supuesto de incumplimiento del arrendador a partir de la existencia de defectos jurídicos que obstan al goce de la cosa toma como punto de partida normas específicas, y no un deber genérico del arrendador de procurar el goce de la cosa al arrendatario. Por lo demás, esta interpretación resulta tanto más pertinente considerando que, si se entendiese que el art. 1932 cubre exclusivamente defectos materiales, el arrendatario quedaría desprotegido ante defectos jurídicos que no fuesen subsumibles en las hipótesis de turbación del art. 1930. En otras palabras, se trataría de una interpretación innecesariamente restrictiva, que dejaría al arrendatario en una suerte de limbo entre los supuestos del art. 1932 y los casos de turbación del art. 1930, lo que le impediría invocar cualquier tutela jurídica.

Nada de lo dicho en el párrafo anterior ocurre en la sentencia bajo análisis, la cual ofrece una valiosa clave para su interpretación en su cons. 6º, donde los juzgadores se preguntan si acaso el arrendatario quedaría desprotegido en caso de que la cosa arrendada no sirviera para el uso para el cual fue arrendada. La respuesta negativa resulta decisiva para hacer primar la letra del contrato por sobre una interpretación extensiva de la obligación de entrega. Por una parte,

²² Véase en este sentido ORREGO (2011), pp.181-191, así como DE LA MAZA y ULLOA (2018), pp. 776-786, quienes se muestran críticos respecto a la necesidad de subsumir los defectos jurídicos de la cosa bajo el art. 1932.

²³ En este sentido véase Fresard con Sociedad de Enseñanza Perinatal y de Cuidados del Recién nacido Spa (2016), cons. 15º.

²⁴ Excepcional resulta a este respecto Universidad de Valparaíso con Club Deportivo y Social Unión Española S.A. (2014), donde el núcleo de la decisión radica precisamente en el art. 1924 n.º 1, como se aprecia en su cons. 5º: “...la actora no sólo ha cumplido imperfectamente las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento, sino que además no ha existido disposición para cumplirlas en la forma y tiempo debidos, puesto que si bien entrega materialmente el inmueble arrendado, lo cierto es que este jamás pudo ser ocupado por la demandada para los fines previstos contractualmente. En este aspecto cabe precisar que la obligación de entrega de la cosa arrendada, que contempla el artículo 1924 del Código Civil, encierra no sólo el traspaso físico sino que la entrega de ésta en condiciones de servir para el objeto contratado, cometido que en el caso concreto no se materializó”. Cabe señalar que en este caso la demandada había invocado el art. 1932, norma que estaba llamada de forma más clara a resolver la controversia, considerando que se trató de un caso en que fue imposible darle al inmueble arrendado el uso convenido debido a la falta de recepción definitiva.

el *CC* regula expresamente la obligación de mantener la cosa arrendada en estado de servir al fin a que ha sido arrendada (arts. 1924 n.º 2, 1927 y 1928) y las consecuencias asociadas al mal estado o calidad de la cosa que le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada (art. 1932). Por otra parte, en este caso concreto el arrendatario tenía a su disposición las acciones del comprador en contra el proveedor, lo que le habría permitido demandar por las fallas de fábrica del camión. En este contexto, haber extendido la obligación de entrega del arrendador a que la cosa arrendada permitiese el goce al arrendatario –es decir, que el camión no hubiese tenido fallas de fábrica– obre la base de disposiciones generales como los arts. 1915 y 1924 n.º 1, habría implicado no solo inmiscuirse en la distribución de riesgos del contrato, sino que dar a dichas normas un alcance que se superpone tanto a los mecanismos de protección que el *CC* concede al arrendatario frente a defectos materiales en la cosa (arts. 1927, 1928 y 1932), como a las acciones que en el caso concreto Walding tenía a su disposición (las acciones del comprador en contra del proveedor de camiones). El arrendatario buscó una solución consensuada con el banco y con el proveedor, pero ante el fracaso de estas tratativas prefirió dejar de pagar al banco las rentas debidas en lugar de ejercer las acciones a su disposición.

4. Reparos a una excesiva generalización del incumplimiento del arrendador

Las prevenciones respecto al ámbito de aplicación de la sentencia bajo análisis obligan a una observación final respecto a la configuración de un concepto amplio de incumplimiento del arrendador, en los términos propuestos por la doctrina nacional, consistente en la falta de conformidad de la cosa arrendada. Esta noción amplia de incumplimiento se ha inspirado en buena medida en las sentencias que identifican un supuesto de incumplimiento ante defectos jurídicos de la cosa arrendada. Sin embargo, estas sentencias no fueron concebidas en el universo aséptico de una determinada definición de incumplimiento, sino que en la realidad más fragmentaria y dinámica de la interpretación y creación jurisprudencial. Se trata de decisiones que giran en torno a la aplicación de normas específicas, y fundamentalmente el art. 1932, y en las cuales una interpretación estricta –es decir, que negara la aplicación de esta norma frente a defectos jurídicos– dejaría al arrendatario en la indefensión.

En este contexto, existe un claro peligro en pretender construir un concepto amplio de las obligaciones del arrendador sobre la base de una línea jurisprudencial que en sí misma tiene un alcance acotado, tanto respecto de las normas involucradas como de los supuestos de hecho que cubre. El peligro consiste en extraer un concepto general de incumplimiento a partir de soluciones puntuales, entendiendo que cualquier limitación en el goce debido a defectos materiales o jurídicos de la cosa arrendada derivará en un incumplimiento del arrendador. Esto es lo que ocurre en el fallo de primera instancia en el caso bajo análisis, donde la declaración del incumplimiento

del arrendador estuvo motivada fundamentalmente por la falta de goce del arrendatario debido a defectos de la cosa, debiendo pagar la renta sin recibir nada a cambio. El argumento central de Walding ante la Corte Suprema se basó también en un concepto amplio de las obligaciones del arrendador: no basta con entregar una cosa que cumple con la descripción del contrato, si ella presenta desde un comienzo defectos de fabricación que impiden su goce. Sin embargo, esta interpretación no prosperó, no solo porque el contrato era perfectamente claro y no medió ninguna forma de ocultamiento o deslealtad por parte del arrendador, sino porque el arrendatario no se encontraba en la indefensión, siendo así innecesario forzar la letra de la ley para extender el alcance de las obligaciones del arrendador.

IV. CONCLUSIONES

Si bien la sentencia bajo análisis excluye que la calidad de la cosa arrendada forme parte de la obligación de entrega; ella, no presenta una auténtica contradicción con aquellas sentencias aquí citadas, en las cuales la imposibilidad de goce del arrendatario debido a defectos jurídicos acarrea la responsabilidad del arrendador. Estos fallos se explican fundamentalmente en el contexto de la desprotección en la que quedaría el arrendatario si el art. 1932 cubriese solo defectos materiales de la cosa arrendada. Por el contrario, la existencia de mecanismos de tutela del arrendatario en el caso bajo análisis fue decisiva para que la Corte Suprema se abstuviera de forzar el tenor del contrato o de extender las obligaciones que describe la ley. En este contexto, la protección del goce del arrendatario debe encauzarse por medio de los mecanismos que dispone el *CC* o el contrato, sin que sea posible reconfigurar el contenido de las obligaciones del arrendador sobre la base de una noción amplia de incumplimiento.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- CORNEJO AGUILERA, Pablo Andrés (2017). *Contrato de arrendamiento, bienes raíces urbanos*. Santiago: DER Ediciones.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2009). “Contrato de arrendamiento, artículos 1932 y 1933 del CC., buena fe, propósito práctico, deber de informar”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 13.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2010). “Terminación de contrato de arrendamiento por mal estado o calidad de la cosa”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 15.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Pablo ULLOA VALENZUELA (2018). “La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles”. *Revista Ius et Praxis*, año 24, n.º 13.

- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Álvaro VIDAL OLIVARES (2020a). “El impacto del Covid 19 en los contratos. El caso chileno: medidas excepcionales y derecho común”. *Revista de Derecho Civil*, vol. 7, n.º 2 (especial).
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo y Álvaro VIDAL OLIVARES (2020b). *Contrato y caso fortuito. Irresistibilidad y consecuencias*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- ERNST, Wolfgang (1999). *Rechtliche Qualitätsmängel. Der Rechtsstatus von Leistungsobjekten als Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen*. Heidelberg: C.F. Müller Verlag.
- EYZAGUIRRE BAEZA, Cristóbal y Javier RODRÍGUEZ DIEZ (2013). “Expansión y límites de la buena fe objetiva – a propósito del ‘Proyecto de Principios Latinoamericanos de derecho de los contratos’”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 21.
- JIMÉNEZ CASTRO, Felipe (2017). “Comentario a la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N° 2259-2010 de seis de mayo de 2011”, en Pablo CORNEJO y Jorge LARROUCAU (dirs.). *Contratos. Jurisprudencia civil comentada*. Santiago: DER Ediciones.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia (2019). “Terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Incumplimiento de la obligación de habilitar el inmueble arrendado como local comercial”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 32.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia (2020). “La tutela del acreedor en el arrendamiento de cosas: un análisis desde el Código Civil y su cotejo con el modelo acuñado por el moderno derecho de contratos”, en Rodrigo BARRÍA, Alfredo FERRANTE y Lilian SAN MARTÍN (eds.). *Presente y futuro del derecho contractual*. Santiago: Thomson Reuters.
- MEZA BARROS, Ramón (2010). *Manual de derecho civil: De las fuentes de las obligaciones*. 9ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, vol. I.
- ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2011). *El contrato de arrendamiento*. 2ª ed. ampliada. Santiago: Editorial Metropolitana.
- PEREIRA FREDES, Esteban (2017). “Comentario a la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, rol n.º 3073-2003 de 29 de noviembre de 2007”, en Pablo CORNEJO y Jorge LARROUCAU (dirs.). *Contratos. Jurisprudencia civil comentada*. Santiago: DER Ediciones.
- SANGERMANO, Francesco (2010). “Garanzia per vizi e *aliud pro alio* nel contratto di locazione”. *I Contratti. Mensile di dottrina, giurisprudenza e pratiche contrattuali*, anno 18.

Jurisprudencia citada

- A.G. Sociedad Anónima con Olavarría (2019): Corte Suprema, 20 de febrero de 2019, rol n.º 31.512-2018.
- Aguilera Parada, Raúl contra GSE Lining Technology Chile S.A (2010): Corte de Apelaciones de Santiago, 6 de enero de 2010, rol n.º 7.153-2008.
- Astoria María Concepción Ltda. con Fredes Ríos y otro (2019): 19 de febrero de 2019, rol n.º 15.491-2018.

- Fresard con Sociedad de Enseñanza Perinatal y de Cuidados del Recién nacido Spa (2016): Corte Suprema, 6 de octubre de 2016, rol n.º 55.067-2016.
- García Huidobro Larraín Gerardo, Baeza Rivera Hernán Alonso con Subercaseaux Pérez Gonzalo (2012): Corte Suprema, 5 de julio de 2012, rol n.º 1.079-2010.
- Glide Inversiones Ltda. Con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A. (2008): Corte Suprema, 19 de mayo de 2008, rol n.º 1.287-2008.
- Luis Alberto Muscatt Garrido con Asociación Gremial de Medianos y Pequeños Industriales y Artesanos de Quinta Normal y Santiago (2011): Corte de Apelaciones de Santiago, 6 de mayo de 2011, rol n.º 2.259-2010.
- S.A. Individual Comercializadora de Licores Julio Andacollo con Baldrich (2019): Corte Suprema, 21 de febrero de 2019, rol n.º 38.039-2017.
- Universidad de Valparaíso con Club Deportivo y Social Unión Española S.A. (2014): Corte Suprema, 19 de mayo de 2014, rol n.º 17.220-2013.

SIGLAS Y ABREVIATURAS

art.	artículo
arts.	artículos
<i>BGB</i>	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
<i>CC</i>	<i>Código Civil</i>
cons.	considerando
dirs.	directores
ed.	edición
eds.	editores
Ltda.	limitada
n.º <i>a veces</i>	No. número
p.	página
pp.	páginas
S.A.	Sociedad anónima
Spa	Sociedad por acciones
vol.	volumen