



Universidad de Chile  
Facultad de Derecho  
Departamento de Derecho Privado

## **Exégesis del artículo 1932 del Código Civil Chileno**

Memoria para optar al grado de licenciado en ciencias jurídicas y sociales

**Nicolás Miguel Sotomayor Avalos**

Santiago, Chile

Octubre, 2020

Profesor guía: Carlos Urquieta Salazar



## *Agradecimientos*

*A mi padre y a mi madre, por su esfuerzo y paciencia,  
A mi familia y amigos, por alentarme a llegar a la meta,  
Titi y Toulouse, por su compañía en el estudio  
Especial agradecimiento a don Andrés Erbeta, quien me ayudo y orientó  
enormemente en el desarrollo de esta investigación*



## TABLA DE CONTENIDOS

<b>Resumen</b> .....	8
<b>Introducción</b> .....	9
<b>Capítulo Primero: Introducción al contrato de arrendamiento regulado en el Código Civil chileno</b> .....	11
1.1.- Definición.....	11
1.2.- Partes.....	12
1.3.- Requisitos.....	13
1.3.1.- Cosa.....	13
1.3.2.- Precio.....	14
1.3.3.- Consentimiento.....	15
1.4.- Características del contrato de arrendamiento.....	16
1.4.1.- Bilateral.....	16
1.4.2.- Oneroso.....	16
1.4.3.- Conmutativo.....	17
1.4.4.- Principal.....	18
1.4.5.- Consensual.....	18
1.4.6.- Constituye un título de mera tenencia.....	21
1.4.7.- Nominado.....	23
1.4.8.- De tracto sucesivo.....	23
1.5.- Efectos: Derechos y obligaciones del arrendatario.....	25
1.5.1.- Pagar el precio, en el tiempo y forma pactada en el contrato.....	25
1.5.2.- Usar la cosa arrendada.....	26
1.5.3.- Cuidar la cosa como un buen padre de familia.....	26
1.5.4.- Efectuar las reparaciones locativas.....	27
1.5.5.- Restituir la cosa arrendada una vez expirado el plazo.....	28
<b>Capítulo Segundo: Derechos y obligaciones del arrendador</b> .....	29
2.1.- Obligación de entregar la cosa.....	30
2.2.- Obligación de mantener la cosa en estado útil.....	33

2.2.1.- Reparaciones necesarias.....	34
2.2.2.- Reparaciones locativas.....	35
2.2.3.- Mejoras útiles.....	36
2.2.4.- Mejoras voluptuarias.....	37
2.3.- Librar al arrendatario de toda turbación de hecho y/o derecho.....	38
2.3.1.- Obligación del arrendador de no mudar la forma de la cosa arrendada ni hacer trabajos en la misma que turben el goce del arrendatario.....	38
2.3.2.- Obligación del arrendador de abstenerse de turbar en cualquier otra forma al arrendatario y evitar que lo haga cualquier otra persona a quien el arrendador pueda impedirselo.....	39
2.3.3.- Obligación del arrendador de amparar al arrendatario en las turbaciones de derecho que provengan de terceros.....	40
2.3.3.1.- Turbaciones de derecho provenientes de terceros.....	40
2.3.3.2.- Situación de derechos sobrevinientes de terceros.....	43
2.3.4.- Obligación de sanear los vicios redhibitorios de la cosa arrendada.....	46

**Capítulo Tercero: El supuesto de hecho en el artículo 1932: requisitos del vicio redhibitorio en el contrato de arrendamiento.....** 49

3.1.- Gravedad del vicio.....	50
3.1.1.- Mal estado de la cosa.....	50
3.1.2.- Mala calidad de la cosa.....	51
3.1.3.- Gravedad del vicio.....	52
3.2.- Vicio oculto.....	55
3.3.- Momento u oportunidad del Vicio.....	59

**Capítulo Cuarto: Naturaleza jurídica del supuesto de hecho del art. 1932.....** 60

4.1.- Naturaleza jurídica del supuesto de hecho del artículo 1932.....	60
4.2.- Naturaleza jurídica de las acciones del artículo 1932.....	61

**Capítulo Quinto: Efectos del artículo 1932 del Código Civil.....** 67

5.1.- Terminación.....	67
5.2.- Rescisión.....	68
5.3.- Rebaja del precio.....	69
5.4.- Opción entre las acciones ¿Derecho del acreedor?.....	74

<b>Capítulo Sexto: Concurso con otras acciones: caso particular del error</b> .....	77
6.1.- Error y vicios redhibitorios.....	80
6.2.- Resolución y vicios redhibitorios.....	84
<b>Capítulo Séptimo: El artículo 1932 y los deberes típicos de información precontractual</b> .....	86
<b>Capítulo Octavo: Diferencias con el vicio redhibitorio en el contrato de compraventa</b> .....	93
8.1.- Requisitos.....	93
8.1.1.- Compraventa.....	93
8.1.2.- Arrendamiento.....	93
8.2.- Riesgos.....	94
8.2.1.- Compraventa.....	94
8.2.2.- Arrendamiento.....	95
<b>Capítulo Noveno: Conclusiones</b> .....	101
<b>Bibliografía</b> .....	104

## **RESUMEN**

En la presente investigación se realizará un estudio sistemático e interpretativo de la norma contenida en el artículo 1932 del Código Civil chileno, que en esencia le otorga al arrendatario tres derechos que le permiten atacar los efectos del contrato de arrendamiento frente al mal estado o calidad de la cosa arrendada, o bien frente a la presencia de vicios ocultos que le impidan hacer uso normal de la misma. La finalidad de esta investigación es entregar una guía rápida, ordenada y precisa que permita al lector entender la manera en la cual el Derecho chileno aborda los vicios redhibitorios en el contrato de arrendamiento.

El desarrollo de este estudio se llevará a cabo partiendo de ideas generales hasta llegar a puntos específicos. En virtud de ello, se revisará primeramente el marco teórico aplicable al arrendamiento, y posteriormente analizar el contenido y alcance del artículo 1932 del Código Civil chileno; el supuesto de hecho que motiva su aplicación, la naturaleza jurídica de las acciones otorgadas por la norma, sus efectos entre las partes y en relación al contrato de arrendamiento, las sanciones de ineficacia que contempla, y el concurso con otras acciones aplicables al caso.

## INTRODUCCIÓN

Es innegable la importancia económica y social que reviste actualmente el contrato de arrendamiento. El acceso a la vivienda, el transporte, los servicios básicos, el trabajo, el comercio, etc. y prácticamente todos los aspectos de nuestra vida cotidiana tienen un espacio para esta figura contractual, en virtud de la cual, en esencia, una parte pone a disposición de otra, una cosa o servicio a cambio de una suma de dinero, con la obligación de restituir una vez transcurrido el plazo estipulado en el instrumento.

El contrato de arrendamiento se presenta como una herramienta de intercambio económico, que contribuye al ideal de la circulación de la riqueza, entre quienes tienen una necesidad que no puede ser satisfecha debido a la falta de medios económicos, o bien para contar con servicios que resultan indispensables para las mismas. Asimismo, socialmente se presenta como un medio que permite a las personas cooperar y contribuir en pos de objetivos comunes.

En este sentido, la doctrina atribuye a este contrato una importancia apenas menor a la que se le da a la compraventa, resaltando en esencia los aspectos mencionados anteriormente. No obstante ello, y pese a su notable aplicación práctica, hoy por hoy, el tratamiento doctrinario y jurisprudencial no es tan extensivo como podría pensarse, y al respecto hay pocas obras que aborden de manera pormenorizada este importante acto jurídico.

Así, pueden mencionarse como lecturas obligadas, las obras de los profesores Carlos Ducci Claro, Juan Orrego Acuña, y Pablo Cornejo Aguilera, entre otros; trabajos que evidentemente se tendrán como una importante base que sustentará el presente estudio. Asimismo, existen artículos escritos por importantes académicos, tales como Iñigo de la Maza Gazmuri, Jorge Oviedo Albán, Patricia López Díaz, entre otros, que igualmente se citarán a lo largo de la investigación. Sin perjuicio de lo anterior, las obras de autores clásicos, como Arturo Alessandri Besa, Avelino León Hurtado, Arturo Alessandri Rodríguez, Ramón Meza Barros, Gonzalo Figueroa Yáñez, Jorge López Santa María, Víctor Vial del Río, etc., estarán presentes de manera transversal, en especial para entender a cabalidad las bases de las instituciones y figuras que se analizarán a continuación.

En lo que respecta a la ley, son tres los principales cuerpos normativos que regulan el contrato de arrendamiento, en sus diversas facetas. En primer término, como texto fundante y supletorio, tenemos el Código Civil, que establece la definición de arrendamiento, requisitos, partes y efectos. A continuación, como normativas especiales tenemos la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, y el Decreto Ley N° 993 sobre arrendamiento de predios rústicos. Si bien es cierto que para efectos de la presente investigación se tomará como referencia el arrendamiento de cosas que regula el Código de Bello, las normativas especiales antes mencionadas se citarán, con fines ilustrativos, en la medida que sea necesario. Sin perjuicio de las normas señaladas, existen otros cuerpos normativos que tratan el arrendamiento de cosas en temas específicos, como por ejemplo, la Ley N° 19.253, que se refiere al arrendamiento de tierras indígenas, la Ley N° 19.281, sobre el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, o también llamado “leasing para la vivienda”, el Decreto Ley N° 1939 de 1977, que norma la adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, entre otras.

Así las cosas, como se ha señalado anteriormente, el énfasis de esta obra estará en el análisis de la norma del artículo 1932 del Código Civil que, en esencia, regula la institución de los vicios redhibitorios en el arrendamiento. Para abordar el estudio del tema, partiremos de ideas y principios generales, según lo cual, de manera preliminar, se hará una breve revisión de los principales aspectos del contrato de arrendamiento: definición, características, partes y efectos. A continuación de ello, entraremos de lleno al tema central e indagaremos en el contenido del artículo 1932, sus características, el supuesto de hecho que motiva su aplicación, su naturaleza jurídica y efectos. Se hará mención al eventual concurso de otras acciones e instituciones que puedan presentarse al cumplirse los supuestos de hecho, tales como el error y la resolución, y a la relación de esta norma con los deberes precontractuales de información. Finalizaremos este trabajo con una breve comparación de la regulación de los vicios redhibitorios en la compraventa, poniendo énfasis en la temática de los riesgos.

## CAPÍTULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO REGULADO EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

En este primer apartado se revisarán brevemente los conceptos básicos que deben ser tenidos en cuenta al comenzar el estudio detallado de las normas que regulan esta figura contractual, tomando como base la doctrina y literatura jurídica esencial.

Ya indicamos que el contrato de arrendamiento está regulado en diversos cuerpos legales, siendo el Título XXVI del Libro IV del Código Civil -artículos 1915 al 2021- el texto que sienta las bases sustanciales en lo concerniente a la definición, clases de arrendamiento, partes del contrato, sus efectos, plazos involucrados, y en general, toda la normativa que debe tenerse como fundante y supletoria en caso de ausencia de norma especial.

### 1.1.- DEFINICIÓN:

El artículo 1915 nos entrega un concepto de arrendamiento: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

En relación con la facultad de “gocce” mencionada en la norma transcrita, debemos señalar que *“habilita –a su titular- para apropiarse los frutos y los productos que la cosa da”*<sup>1</sup>. Dentro de dicha prerrogativa, se incluye también la facultad de uso, concebida como aquella que permite utilizar el bien arrendado de acuerdo con su naturaleza. Entonces, en esencia, el arrendamiento otorga derechos de uso y goce sobre la cosa arrendada.

Se ha dicho sobre ello que, *“en la práctica, es raro que la facultad de uso se manifieste aisladamente; las más de las veces acompaña a la facultad de goce con la cual se refunde. Por eso, en la definición del dominio no se menciona el uso como elemento distinto del goce; el legislador estimó en ese precepto (art. 582), como en algunos otros – tal es el caso del artículo 764 relativo al derecho real de usufructo, y el 811 referente al*

---

<sup>1</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO, SOMARRIVA, MANUEL y VODANOVIC, ANTONIO. Tratado de los derechos reales: bienes. Tomo I. Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 6ª edición, 1997. P. 52

derecho real de uso y habitación-, *que el uso está obviamente comprendido en la facultad de goce*<sup>2</sup>.

Por otra parte, el artículo 1915 ya nos entrega una primera aproximación a las diversas clases de arrendamiento regulados en el Código Civil: 1) Arrendamiento de cosas, 2) Arrendamiento de obras, y 3) Arrendamiento de servicios.

Como se ha dicho, el análisis de la institución de los vicios redhibitorios y sus efectos se hará a la luz del arrendamiento de cosas. Las otras clases de arrendamiento podrán ser mencionadas pero solo con la finalidad de destacar las particularidades del arrendamiento de cosas y sus diferencias con otras figuras contractuales.

#### 1.2.- PARTES:

En el contrato de arrendamiento intervienen dos partes: el arrendador y el arrendatario. Bien sabemos que de acuerdo a la regla del artículo 1438, cada parte puede ser una o muchas personas, por lo que no existe inconveniente para que la figura del arrendador o arrendatario sea una o más personas, naturales o jurídicas:

a) *Arrendador*: es la que entrega el goce de una cosa, presta un servicio o ejecuta una obra, a cambio de un precio, que como se señaló, puede consistir en una cosa, dinero, o frutos.

b) *Arrendatario*: quien se obliga a pagar por el goce de la cosa, servicio u obra, un precio determinado.

El artículo 3° del Decreto Ley N° 993 sobre arrendamiento de predios rústicos prohíbe celebrar este tipo de contratos en zonas fronterizas cuando alguna de las partes sea una persona natural o jurídica extranjera.

#### 1.3.- REQUISITOS O ELEMENTOS:

---

<sup>2</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO, SOMARRIVA, MANUEL y VODANOVIC, ANTONIO. 1997. Op. Cit. P. 52.

Para efectos de describir los elementos de este contrato, nos remitimos a la teoría general del acto jurídico, tratada extensivamente en la doctrina chilena. En virtud de ello, precisaremos algunos aspectos relevantes relacionados particularmente al arrendamiento de cosas:

### 1.3.1.- Cosa

El Código Civil señala en el artículo 1460 que toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas, sobre la que recae una obligación de dar, hacer o no hacer. En concordancia a ello, la doctrina del acto jurídico ha señalado que el objeto de una declaración de voluntad puede ser una cosa o un hecho.

Si esta se trata de una cosa corporal, el artículo 1916 Código Civil señala que debe ser un objeto no consumible. Ello resultado del todo lógico, puesto que el objeto materia del contrato debe ser restituido una vez finalizado.

Dicha cosa material, que puede ser tanto un bien mueble como un inmueble. El arrendador hace entrega de esta al arrendatario, para que haga uso de ella, conforme a lo establecido en el instrumento respectivo, o conforme a lo que su naturaleza permita.

También pueden darse en arrendamiento las cosas incorpóreas, exceptuando los derechos estrictamente personales, como los de uso y habitación<sup>3</sup>. La doctrina que existe la posibilidad de dar en arrendamiento una cosa ajena, sin perjuicio de los derechos que puedan ejercerse al respecto<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Precizando los términos del Código Civil, Juan Orrego Acuña señala que no es posible dar en arrendamiento las cosas que se encuentran fuera del comercio humano, tales como bienes comunes a todos los hombres y bienes nacionales de uso público (salvaguardando la posibilidad que exista acto administrativo que lo autorice); las cosas cuyo arrendamiento esté prohibido por ley, tal y como sucede con las viviendas adquiridas por medio de subsidios habitacionales por intermedio del Servicio de Vivienda y Urbanismo, o aquellas que no tengan el certificado de recepción final, otorgado por la Dirección de Obras Municipales respectiva; las cosas sobre las cuales se decreten prohibiciones de celebrar actos y contratos, entre otras. En ORREGO ACUÑA, JUAN. 2011. El contrato de arrendamiento. Santiago, Editorial Metropolitana, impresión 2011, 2ª ed. Ampliada. P. 115 y ss.

<sup>4</sup> Al respecto, se ha hecho el alcance que es menester ser parte en la relación jurídica a fin de demandar la terminación del contrato de arrendamiento. Dicha acción posee un carácter declarativo, que se enmarca dentro de una relación contractual, en la cual el verdadero dueño del bien no es partícipe; claro está, sin perjuicio de otros derechos que le asistan. En ORREGO ACUÑA, JUAN. 2011. Op. Cit. 106 y ss. Dicho criterio ha sido confirmado por la Corte de Apelaciones de Valparaíso en fallo de fecha 04 de diciembre de 2009.

Asimismo, el objeto del contrato de arrendamiento puede ser un hecho, lo cual se traduce en el arrendamiento de servicios o en el arrendamiento de obra. El hecho, en cuanto al objeto de declaración de voluntad, debe ser determinado, física y moralmente posible.

En este punto, la ley distingue otras tres subclases de arrendamiento: 1) servicios aislados en que predomina la inteligencia por sobre la obra –art. 2006 CC-; 2) servicios que consisten en una larga serie de actos –art. 2007 CC-; y 3) servicios profesionales<sup>5</sup>.

No entraremos a detallar estas clases de arrendamiento al no corresponder al objeto de estudio. Sin embargo, vale la pena destacar las diversas variables de arrendamiento, que debiesen contemplarse al momento de pensar en hacer un estudio completo y sistemático de esta figura contractual.

### 1.3.2.- Precio

A este respecto, señala el artículo 1917 que: *“El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de la cosecha. Llámase renta cuando se paga periódicamente”*.

Se destaca en la norma transcrita una de las diferencias de este contrato con la compraventa: en cuanto al precio, cuando se paga periódicamente, recibe el nombre de *renta*.

La determinación del precio se establece en el artículo 1918 del Código Civil, el cual se remite a las normas de la compraventa.

El precio debe ser real, serio y determinado: *“el precio, por tanto, no habrá de ser fingido o simulado ni irrisorio. El arrendamiento degeneraría en un contrato gratuito<sup>6</sup>”*.

---

<sup>5</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P. 286 y ss.

<sup>6</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. 1993. Op. Cit. P. 98.

### 1.3.3.- Consentimiento:

Como en todo acto jurídico bilateral, se requiere el consentimiento o concurso de voluntades de dos o más partes, que en este caso son el arrendador y el arrendatario.

Por regla general, el contrato de arrendamiento es *consensual*, es decir, se perfecciona o nace a la vida del derecho con el solo acuerdo de las partes, inclusive tratándose de bienes inmuebles. En este sentido, de conformidad a los artículos 1444 y 1445 de nuestro Código Civil, para la formación del contrato, las partes deben estar de acuerdo en los elementos esenciales de esta figura contractual, y exteriorizar su voluntad en tal sentido, con el propósito efectivo de obligarse con el arrendamiento<sup>7</sup>, so pena de degenerar en otro acto jurídico diverso, o bien adolecer de algún vicio que pueda invalidar la convención.

Por lo tanto, en lo que respecta a la etapa formativa del arrendamiento, se aplica el principio general que el silencio no constituye una manifestación de voluntad<sup>8</sup>, vale decir, mantener una conducta completamente omisiva frente a la presentación de un contrato de arrendamiento no constituye un acto ni positivo ni negativo apto para consentir y constituir dicho acto jurídico.

Por acuerdo de voluntad de las partes pueden establecerse formalidades en el consentimiento tal y como se señala en el artículo 1921 del Código Civil, norma símil al artículo 1802 en materia de compraventa. En el evento que los contratantes condicionen el perfeccionamiento del contrato de arrendamiento a la firma de escritura, señala la norma que puede cualquiera de las partes arrepentirse –no perseverar- del contrato mientras no se haya suscrito el instrumento respectivo. Misma regulación se da en el evento que la condición sea la entrega de la cosa arrendada.

---

<sup>7</sup> Víctor Vial del Río señala: “No es voluntad seria, en consecuencia, la que se manifiesta por mera cortesía o complacencia o en broma; y en general, la que se manifiesta en cualquiera forma de la cual pueda desprenderse, inequívocamente, la falta de seriedad; lo que, en definitiva, apreciará el juez”. VIAL DEL RÍO, VÍCTOR MANUEL. 1945-. Teoría General del Acto Jurídico. 5ª ed. Actualizada y aumentada. 2003, reimpresión 2015. Santiago, Editorial Jurídica de Chile. P. 53.

<sup>8</sup> Principio reafirmado en VIAL DEL RÍO, VÍCTOR. Op. Cit. P. 55 y ss.; LEÓN HURTADO, AVELINO, 1991. La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos. 4ª ed. Actualizada, Santiago, Editorial Jurídica de Chile. P. 32 y ss.; DOMÍNGUEZ ÁGUILA, RAMÓN. DOMÍNGUEZ ÁGUILA, RAMÓN. 2012. Teoría general del negocio jurídico. 2ª ed. Actualizada, Santiago, Editorial Jurídica de Chile P. 37 y ss.

Agrega también el Código en esta norma que, de existir arras, su tratamiento se hará conforme a las reglas de la compraventa (artículos 1803 a 1805). Sin perjuicio de esta normativa, las partes pueden establecer cualquier otra formalidad, en la medida que no esté expresamente prohibida, ni contravenga principios esenciales de nuestro ordenamiento civil.

#### 1.4.- CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Fluye de la definición señalada en el artículo 1915 las principales características de este contrato:

##### 1.4.1.- Bilateral:

De conformidad al artículo 1439, el contrato es bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.

##### 1.4.2.- Oneroso:

Se señala en el artículo 1440 del Código Civil, que el contrato es oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.

Remitiéndonos a la teoría general del contrato, y con respecto a esta clasificación, basada en un criterio económico, se aplican al arrendamiento ciertos efectos jurídicos trascendentales, que vale la pena mencionar para efectos de destacar y diferenciar el arrendamiento de otras figuras contractuales similares, sin perjuicio del desarrollo que se le dará en apartados posteriores a estas ideas.

En primer término, es importante señalar que recibe plena aplicación el artículo 1547 del Código Civil, y que en concordancia al artículo 44, hace referencia al estándar de culpa aplicable a los contratos bilaterales. Salvo estipulación expresa de las partes en este tema, por regla general el deudor responderá de la culpa leve en el arrendamiento. Dicha regla es reafirmada en el artículo 1939, la cual hace referencia a la obligación del

arrendatario de emplear en la conservación de la cosa, el cuidado de un buen padre de familia.

Además, se impone en el arrendamiento la obligación de sanear la evicción, lo cual será parte del tema central de la presente investigación. Dichas normas están contenidas en los artículos 1928 y siguientes del Código Civil.

Por último, destacamos la regla especial contenida en el artículo 1962 del Código Civil, la que hace referencia a la obligación de respetar el arrendamiento cuando el arrendador transfiere la propiedad de la cosa arrendada: *“el adquirente a título gratuito está obligado a respetar el contrato de arrendamiento. Por el contrario, quien adquiere en virtud de un título oneroso no queda obligado a respetar el arrendamiento preexistente, salvo que el contrato de locación se hubiera celebrado mediante escritura pública”*<sup>9</sup>.

#### 1.4.3.- Conmutativo

El artículo 1441 del Código Civil señala que el contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa, que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer, a su vez.

Sin entrar en las críticas que se han hecho por la doctrina a este artículo tenemos que, en el arrendamiento, el precio pagado por el arrendatario se mira como equivalente a la prestación del arrendador, sea el goce de una cosa, la prestación de un servicio o la ejecución de una obra.

Lo esencial de esta característica, y que ha sido destacado por la doctrina, es que las partes tienen cierto control sobre los resultados económicos del contrato, pudiendo estimarlos al momento de pactar el contrato, o bien en las tratativas preliminares<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> LÓPEZ SANTA MARÍA, JORGE. 2010. “Los contratos. Parte general”. Santiago, Chile. Editorial Legal Publishing Chile: Thomson Reuters. 5ª edición actualizada por Fabián Elorriaga Bonis; MEZA BARROS, RAMÓN, 1993. Op. Cit. P. 90.

<sup>10</sup> Sobre este punto Jorge López Santa María, precisa que no debe confundirse los contratos aleatorios con los contratos generadores de obligaciones condicionales: *“al albur quedan supeditados en el contrato aleatorio no la existencia o inexistencia de obligaciones, como ocurre con la condición, sino que los resultados económicos, es decir, la mayor o menor utilidad o provecho”*. LÓPEZ SANTA MARÍA, JORGE. Op. Cit. P. 92. Como se ha señalado, tenemos que es un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento

La importancia de esta clasificación radica en que, teóricamente, le son aplicables al arrendamiento, la doctrina de lesión enorme y la teoría de la imprevisión, con todas sus consecuencias jurídicas y doctrinales.

#### 1.4.4.- Principal:

De conformidad al artículo 1442 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es un contrato principal, puesto que subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención.

#### 1.4.5.- Consensual:

Como se ha señalado precedentemente, de conformidad al artículo 1443 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es, por regla general, consensual, por lo que basta el concurso de dos o más voluntades para que nazca a la vida del derecho.

Las solemnidades por lo tanto son excepcionales en esta figura contractual. Sin perjuicio de ello, las propias partes pueden requerir el cumplimiento de formalidades, como es el caso del artículo 1921, en el cual los contratantes condicionen la existencia del contrato a la firma de un instrumento. En este sentido, salvo prohibición expresa, las partes podrán acordar las formalidades que estimen convenientes, acotándose al respeto de la buena fe contractual.

---

tanto el precio mismo, como su forma de determinación, los cuales no pueden faltar so pena de nulidad. Sin embargo, tratándose de contratos de arrendamiento en los cuales el precio se pacta en frutos, la cuantía misma del precio, o concretamente, el monto de este, puede eventualmente ser una contingencia incierta de ganancia o pérdida, dado que el fruto pende de una condición, la cual es su existencia misma. Sobre ello, Pablo Cornejo Aguilera, citando un fallo de la Corte Suprema de 1954, hace el alcance que *“las partes no pueden contratar un arrendamiento en que la determinación de tales utilidades quede entregada a la discrecional acción del arrendatario, resultando indispensable en consecuencia determinar y fijar también las condiciones y modalidades a que debe sujetarse la explotación”*. Sin embargo, continua el autor, *“el carácter de conmutativo no dice relación con la estructura obligaciones propia del contrato, sino con el hecho de que las partes vean como equivalentes las utilidades que presta a cada una de ellas el contrato celebrado”*. Por esta razón, estima el autor citado que *“aún el hecho de encontrarse suficientemente determinadas las conductas que deban realizar el arrendatario a fin de poder obtener los frutos con los cuales pagar el precio o renta, no obstaría a que en definitiva la cuantía de la prestación de pagar un precio sea una contingencia incierta de pérdida o ganancia, teniendo solamente relevancia para efectos de satisfacer la condición de tratarse de un contrato bilateral”*. En CORNEJO AGUILERA, PABLO. 2012. El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos. Santiago, Chile. Editorial Legal Publishing: Thomson Reuters. P. 44 y ss.

La propia ley puede establecer formalidades en casos especiales, como cuando sobre el bien arrendado existe cierto interés público. A modo ejemplar, se exigen solemnidades cuando el contrato recae sobre arrendamiento de predios rústicos, regulado en el Decreto Ley 993 de 1975, planteándose que el arrendamiento recaído sobre la totalidad o una parcialidad del predio rústico solo podrá pactarse en un instrumento, en la que debe agregarse una declaración del arrendador sobre el régimen tributario al cual estará sujeto. Si esta escritura consiste en un instrumento privado, adicionalmente deberá ser suscrita por dos testigos mayores de dieciocho años. Existe un interés del legislador de dotar de mayor certeza jurídica a las operaciones que se refieran a predios rústicos, los que, dadas sus características, contribuyen a la actividad agropecuaria, sistemáticamente protegida en nuestra legislación.

Lo mismo sucede en el caso de los arrendamientos de viviendas con promesa de compraventa, regulados por la ley N° 19.281, en los que se ordena que sean celebrados por escritura y ser inscritos en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al lugar del inmueble, conforme al artículo 26 de esta ley.

En ciertos casos, el legislador requiere el cumplimiento de formalidades en atención a las personas que intervienen en el acto, sea por su situación jurídica o por estimar que requieren una especial protección.

Así, tenemos el caso del arrendamiento de bienes raíces de la mujer casada en sociedad conyugal, regulado en el artículo 1756 del Código Civil. Señala esta norma que, sin autorización de la mujer, el marido no podrá dar en arriendo o ceder la tenencia de los predios rústicos de ella por más de ocho años, ni de los urbanos por más de cinco, incluidas las prórrogas que hubiere pactado el marido. Para estos efectos, en virtud de lo dispuesto en el inciso segundo de la norma en comento que hace aplicable los incisos 7° y 8° del artículo 1749, la autorización que debe ser específica y constar por escrito, inclusive por escritura pública si el acto requiere esta formalidad. Se admite la posibilidad de otorgar mandato en este sentido. La autorización puede ser suplida por el juez en caso de negativa o impedimento de la mujer, previa audiencia a la que esta será citada.

Como bien señala Carlos Ducci Claro, estas formalidades establecidas en la ley, *“a veces, más que una formalidad, lo que establece es una limitación para el plazo del arrendamiento”*<sup>11</sup>.

Por otra parte, en el caso del artículo 407 del Código Civil, el tutor o curador no puede dar en arrendamiento ninguna parte de los predios del pupilo por más de ochos años, en caso de predios rústicos, o por más de cinco en caso de predios urbanos, ni por más número de años de los que falten al pupilo para llegar a los dieciocho. Similar regla la encontramos en los artículos 254 y 255 del Código Civil, que hace expresamente aplicable las mismas limitaciones al padre de familia, respecto a lo bienes del hijo.

También existen formalidades especiales tratándose de arrendamiento de bienes declarados como bienes familiares, situación regulada en los artículos 142 y 144 del Código Civil. La ley estipula que solo se podrá dar en arrendamiento bienes familiares con la autorización del cónyuge no propietario. La autorización deberá ser específica, constar por escrito, en instrumento público o privado según las exigencias o necesidades del acto. De igual manera , la autorización puede ser suplida por el juez en caso de negativa o imposibilidad del conyugue no propietario, previa audiencia de este.

Por último, en ciertos casos, la ley exige formalidades para fines probatorios. Podemos citar como ejemplo, algunas de las disposiciones de la Ley N° 18.101: *“conforme al artículo 20 de LAU –Ley de Arrendamiento de Bienes Inmuebles Urbanos, ley N° 18.101-, en los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario. Esta es una disposición de eminente carácter probatorio, que crea incentivos para la escrituración del contrato, pero que no impone para su perfeccionamiento como requisito la escrituración”*<sup>12</sup>.

#### 1.4.6.- Constituye un título de mera tenencia:

Como se señaló, el arrendador hará entrega de la cosa al arrendatario, el que la utilizará según los términos expuestos del contrato, o conforme a lo que su naturaleza

---

<sup>11</sup> DUCCI CLARO, CARLOS. 1982. El arrendamiento de bienes raíces urbanos. Santiago, Chile. P. 25.

<sup>12</sup> AGUILERA CORNEJO, PABLO. 2012. Op. Cit. 46, citado en nota al pie N° 16.

permita. Una vez finalizado el plazo pactado, el arrendatario tendrá la obligación de restituir la cosa.

Que el arrendamiento constituya un título de mera tenencia, significa que el arrendatario reconoce el dominio ajeno. El Código Civil señala en el artículo 714 que “*se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño*”. Consecuencia lógica es que el arrendatario no puede adquirir el dominio de la cosa arrendada por vía de prescripción.

Además, rige plenamente la regla señalada en el artículo 716 del Código Civil, en cuanto a que el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión. Se establece como única excepción a esta regla el caso del artículo 2510 regla 3ª. Esta excepción, en palabras del profesor Orrego, “*es la única hipótesis en que la mera tenencia podría mudar en posesión y permitir arribar al dominio vía prescripción adquisitiva*”<sup>13</sup>.

Dicha situación se produce cuando se cumplen copulativamente los dos requisitos establecidos en la norma: 1) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción; 2) Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Carlos Ducci añade que, para poder hacer efectiva esta regla de excepción, se necesitaría además que el arrendatario no haya pagado la renta por el periodo de diez años<sup>14</sup>, lo que en el fondo haría interrumpir el plazo de prescripción.

¿Qué sucede si el arrendatario pierde la tenencia de la cosa? ¿Cómo puede recuperarla? Tenemos que le asiste la acción del artículo 928 del Código Civil, la cual alude expresamente a la mera tenencia, y prevé el caso en que la persona o titular sea despojado violentamente de la cosa.

En algunos casos el arrendatario podrá valerse de la acción constitucional de protección del artículo 20, en caso de privaciones, perturbaciones o amenazas de sus

---

<sup>13</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.30.

<sup>14</sup> DUCCI CLARO, CARLOS. Op. Cit. P.26.

derechos. Esta acción le asiste ya que *“el arrendatario es dueño de los derechos, bienes incorporales, que para él emanan del contrato de arrendamiento y que están protegidos por una garantía constitucional en el N° 24 del artículo 19 de la Constitución”*<sup>15</sup>.

Sin embargo, el arrendatario no puede recuperar la tenencia de la cosa por vía de las acciones posesorias de amparo o restitución, puesto que su situación no es la de un poseedor, y no cumple por ello los requisitos establecidos en los artículos 916 y siguientes del Código Civil. En este sentido, mucho menos podría tener éxito con la acción reivindicatoria regulada en el Título XII del Libro II del Código Civil.

Como último punto, por intermedio del Decreto Ley N° 2.695, que fija normas para la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, no es posible adquirir el dominio de una propiedad arrendada. El artículo 9 del señalado decreto establece como sanción las penas señaladas en el artículo 473 del Código Penal, para el solicitante que obtuviera maliciosamente el reconocimiento de poseedor regular de acuerdo con el procedimiento regulado extensivamente. Inclusive, se presume dolo cuando el interesado tuviere, a la fecha de presentación de la solicitud, la calidad de arrendatario. Dicho criterio ha sido confirmado por la Corte Suprema en fallo de fecha 15 de 2007, entre otras razones, dado que no es posible mudar la mera tenencia en posesión por mera voluntad del arrendatario<sup>16</sup>.

#### 1.4.7.- Nominado

Pertenece a esta categoría contractual al estar expresamente reglamentado en la ley en el Título XXVI del Libro IV del Código Civil -artículos 1915 al 2021-.

Importa esta clasificación para efectos de determinar las cosas que se incorporan al contrato en silencio de las partes. El artículo 1444 del Código Civil, establece que son de la naturaleza del contrato aquellas cosas que sin pertenecerle esencialmente, se entienden incorporadas al mismo sin necesidad de una declaración de voluntad expresa

---

<sup>15</sup> DUCCI CLARO, CARLOS. Op. Cit. P.27.

<sup>16</sup> Corte Suprema, Sentencia Rol 65-2005, fecha 15 de Marzo de 2007. Disponible en: <https://westlawchile.cl.uchile.idm.oclc.org/maf/app/document?&src=laley4&srguid=i0ad6adc5000001722976c70f8ccd4dc7&docguid=i0ADFAB87B571733981B579169E84DD07&hitguid=i0ADFAB87B571733981B579169E84DD07&tocguid=&spos=2&epos=2&td=6&ao=i0AC50834CD5E878681CD6243E1BED7B7&searchFrom=&savedSearch=false&context=9&crumb-action=append&> [Fecha consulta 18 de mayo de 2020, 16,30 hrs]

de las partes, y que en todo caso pueden ser modificadas por las mismas, salvo norma en contrario. Tal es el caso del artículo 19 de la Ley N° 18.101, que señala que son irrenunciables los derechos que confiere la ley a los arrendatarios de bienes inmuebles.

#### 1.4.8.- De tracto sucesivo

Señala Jorge López Santa María, que *“contrato de tracto sucesivo o de ejecución sucesiva son aquellos en los cumplimientos se van escalonando en el tiempo, durante un lapso prolongado. La relación contractual tiene permanencia, a diferencia del contrato de ejecución instantánea, en que la relación contractual es efímera”*<sup>17</sup>.

La importancia de esta clasificación radica en tres aspectos fundamentales:

i) En primer término, la resolución y la nulidad civil en esta categoría contractual opera de manera distinta a como opera en los contratos de ejecución instantánea.

Bien sabemos que, de conformidad a los artículos 1687 y 1689 del Código Civil, la nulidad judicialmente declarada produce el efecto de retrotraer a las partes al estado anterior a celebración del contrato. Sin embargo, dicho efecto jurídico no es posible aplicarlo en los contratos de tracto sucesivo, y en el caso del arrendamiento, mal podría el arrendador devolver o destruir el uso que hizo de la cosa arrendada: *“ello implica que la destrucción de los efectos del acto a virtud de la resolución, no puede tener efecto retroactivo hacia el pasado. Por eso, en estos contratos se ha preferido denominar ‘terminación’ a las consecuencias del cumplimiento de la condición resolutoria a que puedan estar sujetos, que privará de sus efectos futuros al acto, sin destruir los que ya se produjeron antes de cumplirse la condición resolutoria”*<sup>18</sup>.

En estos casos, los efectos de la terminación y la nulidad, operan hacia futuro, y como mínimo, a partir del momento en que la respectiva sentencia declarativa se encuentre firme y ejecutoriada.

---

<sup>17</sup> LÓPEZ SANTA MARÍA, JORGE. Op. Cit. P.113.

<sup>18</sup> FIGUEROA YÁÑEZ, GONZALO. 2012. Curso de Derecho Civil, Tomo II. Santiago, Chile, Editorial Jurídica de Chile. Reimpresión de la 1ª edición, ampliada. P. 285.

ii) Como segundo aspecto relevante de la clasificación, destacamos el artículo 1950 N° 1 del Código Civil: *“El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: N° 1: Por la destrucción total de la cosa arrendada”*.

Dicha regla constituye una excepción a las reglas del Código Civil en materia de riesgos, puesto que los artículos 1550 y 1820 establecen de manera general, que los riesgos de la cosa son de cargo del acreedor, subsistiendo la obligación correlativa en cuando concurre caso fortuito o fuerza mayor.

La excepción del 1950 N° 1 en el caso del arrendamiento se da justamente al ser un contrato de tracto sucesivo, puesto que implica que la extinción de la obligación de una de las partes por caso fortuito o fuerza mayor acarrea la extinción de la obligación de la contraparte.

iii) Por último, en los contratos de arrendamiento de duración indefinida, y especialmente aquellos regulados por la ley N° 18.101, nos encontramos con la figura del desahucio, esto es, la voluntad unilateral de una de las partes en orden a poner término al contrato de arrendamiento, cumpliendo con las formas y plazos establecidos en la ley, situación que es excepcional a las reglas generales establecidas en los artículos 1545 y 1567 del Código Civil.

#### 1.5.- EFECTOS: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

En este apartado haremos una breve enunciación de los efectos del contrato de arrendamiento. Nos limitaremos a las obligaciones del arrendatario, toda vez que los derechos y obligaciones del arrendador, como parte del tema central de esta investigación, serán profundizados en el capítulo siguiente.

Ya hemos señalado que el arrendatario es la parte que, a cambio del goce de una cosa, prestación de un servicio o ejecución de una obra, paga un precio, el cual recibe por nombre renta u honorario. Esencialmente son cinco sus obligaciones, reguladas en los artículos 1938 y siguientes del Código Civil:

1.5.1.- Pagar el precio, en el tiempo y forma pactada en el contrato:

Esta obligación, señalada en el artículo 1942 del Código Civil, forma parte integrante de la definición de arrendamiento, y constituye una obligación esencial en este contrato, motivo por el cual, de faltar, conforme a los artículos 1444 y 1445, degeneraría en otro acto o contrato diverso.

Como se ha dicho anteriormente, la determinación del precio se hace de conformidad a las reglas establecidas en la compraventa, artículos 1808 y 1809.

En cuanto a la época del pago, la ley establece reglas especiales. Primeramente, se sujetará a lo pactado por las partes, o bien de acuerdo a lo que la costumbre del lugar dictamine. A falta de regla, la ley establece normas concretas detalladas en el artículo 1944.

1.5.2.- Usar la cosa arrendada, de acuerdo a lo que su naturaleza permita, o bien de acuerdo a lo que pactaron las partes:

Sobre esta obligación, señala el Código Civil en el artículo 1938: *“el arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país”*.

1.5.3.- Cuidar la cosa como un buen padre de familia:

Esta regla está consagrada en el artículo 1939 del Código Civil, la que según ya hemos señalado, reafirma el principio general establecido en el artículo 1547 inciso 1°, en concordancia con el artículo 44.

El arrendatario debe emplear, en la conservación de la cosa arrendada, el cuidado de un buen padre de familia, lo que se traduce en que responderá por la culpa leve en la administración de esta. Señala el inciso segundo del artículo 1939 que, en caso de un deterioro culpable grave, el arrendador tendrá derecho para poner término al contrato de arrendamiento.

En caso de pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, la obligación de restituir se transformará en una diversa, la de pagar el precio de la cosa arrendada, y además indemnizar los perjuicios que probare el demandante, salvo que el arrendatario pueda acreditar caso fortuito o fuerza mayor. Se entiende también que se pone fin al contrato de arrendamiento, al faltar uno de los elementos esenciales que lo definen. Todo lo dicho, claro está, se supedita a su declaración judicial manifestado en una sentencia definitiva, al ser cuestiones de hecho.

Sin perjuicio de lo anterior, responderá también el arrendatario por quienes hagan uso del bien arrendado, sean familiares, huéspedes o dependientes –regla señalada en el artículo 1941-, e inclusive por los subarrendatarios, en el evento que esté permitido en el contrato. Sobre esto último, cabe mencionar que distinta es la relación entre arrendatario y subarrendatario, puesto que este último responderá ante el arrendatario, el que a su vez responde ante el arrendador. Es por ello que no existen acciones generales directas entre arrendador y subarrendatario en caso de incumplimientos contractuales, salvo la regulada en el artículo 1973.

Por último, cabe destacar la situación del subarrendamiento. Sobre ello, y como bien apunta Orrego Acuña, es importante distinguir el subarrendamiento regulado en el Código Civil, de aquel regulado en la Ley N° 18.101.<sup>19</sup>

En relación al subarrendamiento regulado en el Código Civil, se establece la prohibición de subarrendar para el arrendatario, o de ceder el bien objeto del contrato, salvo que exista una autorización expresa del arrendador, o bien que así esté estipulado

2021

Por el contrario, la Ley N° 18.101 autoriza expresamente el subarrendamiento, salvo que exista una cláusula que lo prohíba. Por lo demás, esta regla está establecida únicamente para inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año. De no encuadrar en este tipo de inmuebles, se volverá a la regla general anterior.

---

<sup>19</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.250-252.

<sup>21</sup> Similar regla se establece en el Decreto Ley N° 993, artículo 7°

#### 1.5.4.- Efectuar las reparaciones locativas:

Esta obligación está señalada en el artículo 1940 del Código Civil. La ley entiende que las reparaciones locativas son *“las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañiles y acequias, rotura de cristales, etc.”*.

La definición y alcance del concepto “reparaciones locativas”, como así también la distinción con otros tipos de reparaciones o mejoras que deban hacerse en el bien arrendado, serán profundizadas en el capítulo siguiente, a propósito de la obligación del arrendador de mantener la cosa en estado útil.

#### 1.5.5.- Restituir la cosa arrendada una vez expirado el plazo del arrendamiento:

Se trata de una obligación esencial en el contrato de arrendamiento y se expresa en el artículo 1947 del Código Civil. Deberá precisarse la forma en que se efectuará la devolución, y el estado de la cosa al tiempo de que esta efectivamente se concrete.

En cuanto a la forma de realizar la restitución, señala el artículo 1948 que, tratándose de arrendamiento de bienes raíces, la restitución deberá hacerse con el inmueble desocupado, debiendo entregarse las llaves al arrendador.

Sobre esto último, se ha señalado en doctrina y jurisprudencia<sup>22</sup>, cuando el contrato se fija con un plazo determinado, es necesario en primer término que el contrato de arrendamiento esté pendiente, y, en segundo lugar, la aceptación del arrendador, no bastando el mero acto material. De no cumplirse estas condiciones, el arrendatario deberá pagar las rentas restantes hasta la expiración del plazo convenido en el contrato. Dicha consecuencia está señalada en el artículo 1955 del Código Civil.

La ley 18.101 hace, sin embargo, excepción a las reglas anteriores, puesto que la restitución debe efectuarse de acuerdo con el procedimiento que regula dicha ley,

---

<sup>22</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. cit. p. 255; Corte de Apelaciones de Concepción, 22 de Septiembre de 2000.

otorgando al arrendatario plazos especiales en los cuales debe efectuar la restitución. Así, por ejemplo, en los contratos pactados mes a mes y que tienen duración indefinida, el arrendador solo puede ponerle término al contrato mediante la figura del desahucio (sea judicial o en su variante de notificación efectuada por notario, de forma personal), en cuyo caso se le da al arrendatario el plazo de dos meses para hacer abandono del inmueble, contado desde la fecha de notificación. Este plazo se aumenta en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, no pudiendo exceder el plazo máximo de seis meses.

En relación al estado en el cual debe restituirse, el inciso segundo del artículo 1947: *“deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos”*, lo que lógicamente viene a salvaguardar el uso normal que se le da a la cosa, siempre que no caiga en la hipótesis del artículo 1939 inciso 2°, ya mencionada.

A continuación, en el inciso tercero del artículo 1947, se establece una presunción simplemente legal en torno al estado en que se entrega la cosa arrendada, según lo cual señala: *“si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario”*.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

De la definición de arrendamiento del artículo 1915 del Código Civil se desprende la principal obligación del arrendador, de la cual derivan el resto de sus obligaciones con el arrendatario: entregar el goce de una cosa, ejecutar una obra, o prestar un servicio, según cual sea el tipo de contrato de arrendamiento celebrado.

Como el arrendamiento es un contrato de mera tenencia, la entrega de la cosa no representa la transferencia del dominio de la misma, ni la transferencia de ningún otro derecho real, puesto que el arrendatario reconoce en todo momento el dominio ajeno. La entrega del bien arrendado es una de las obligaciones del arrendador, la que se hace exigible una vez que el contrato se perfecciona y nace a la vida del derecho. Así, cualquiera sea el tiempo de duración del arrendamiento y el uso que se dé al bien arrendado, la mera tenencia jamás podrá mudarse en posesión, y mal podría constituir un justo título a fin de adquirir el bien por vía de prescripción adquisitiva.

De igual manera, revisamos que las obligaciones de las partes se desarrollan y deben cumplirse 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.

Teniendo presente los puntos anteriores, al respecto, se señalan en la ley –art. 1924 CC- y la doctrina como obligaciones principales del arrendador las siguientes: i) entregar la cosa al arrendatario; ii) mantener la cosa en un estado útil para los fines del arrendamiento; iii) librar al arrendatario de toda turbación de hecho o derecho que le impida hacer uso de la cosa, conforme a los términos del contrato, o de acuerdo a lo que la costumbre o usos permita<sup>23</sup>.

Sin perjuicio de lo anterior, se suman otras obligaciones secundarias, que pueden ser conceptualizadas como aquellas obligaciones que son consecuencia inmediata de las obligaciones principales del arrendador, no menos importantes y de evidente trascendencia práctica, cuya finalidad es garantizar el disfrute óptimo de la cosa arrendada y mantener la equivalencia de las prestaciones recíprocas entre las partes. Se

---

<sup>23</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P.98; ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.132.

pueden señalar como obligaciones secundarias las siguientes: 1) obligación de sanear los vicios redhibitorios de la cosa o los defectos que dicen relación con la calidad de la cosa; 2) obligación de reembolsarle al arrendatario las sumas que este destinó a reparaciones del mueble o inmueble, cuando dicho gasto era de cargo del arrendador; 3) obligación de restituir al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, si procede; 4) obligación de permitir que el arrendatario de un establecimiento comercial, fije por algún tiempo un aviso en el frontis del local que arrendaba, informando acerca de su nuevo domicilio<sup>24</sup>.

A estas estipulaciones, la Ley N° 18.101 agrega en su artículo 23 la obligación del arrendador de recibir la renta de arrendamiento y otorgar el recibo correspondiente<sup>25</sup>.

A continuación, desarrollaremos las obligaciones del arrendador recién enunciadas.

## 2.1.- OBLIGACIÓN DE ENTREGAR LA COSA:

Dicha obligación se señala en el numeral 1 del artículo 1924 del Código Civil, y existe consenso en la doctrina al referirla como una obligación de la esencia del arrendamiento, dado que *“solo mediante la entrega puede el arrendatario lograr el goce que persigue”*<sup>26</sup>.

El artículo 1920 del Código Civil señala que *“la entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas en la ley”*, que vendrían siendo las aquellas señaladas en el artículo 684 del Código Civil, a propósito de la tradición de los bienes muebles.

En este punto, conviene hacer una pequeña aclaración a la norma recién transcrita al remitirse a las formas de tradición, cuando el arrendamiento recae sobre inmuebles. Como bien sabemos, conforme a los artículos 686 y 687 del Código Civil, la tradición del dominio los bienes raíces se efectúa mediante la inscripción del título respectivo en el

---

<sup>24</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.133.

<sup>25</sup> DUCCI CLARO, CARLOS. Op. Cit. P.41

<sup>26</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P.99; DUCCI CLARO, CARLOS. Op. Cit. 41.

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes correspondiente al lugar en el cual esté situado el inmueble. Dicha situación no es el caso del arrendamiento, puesto que como hemos explicado en páginas anteriores a propósito de las características, este contrato constituye un título de mera tenencia que por regla general no habilita a su titular para adquirir el dominio del bien arrendado bajo ninguna forma –salva la excepción del artículo 2510 regla 3ª, estudiada profusamente-<sup>27</sup>.

Entonces, conforme a lo expuesto, el término “entrega” que emplea el artículo 1920 del Código Civil, cuando el bien arrendado se trate de un inmueble, debe entenderse en el sentido de ponerlo materialmente a disposición del arrendatario, bajo a las hipótesis del artículo 684, y no bajo las formas de tradición de los artículos 686 y 687. Así, por ejemplo, el arrendador cumple con la obligación de entrega cuando pone a disposición del arrendatario las llaves del inmueble<sup>28</sup>.

Respecto al momento en el cual debe efectuarse la entrega, se aplican los principios generales relativos al pago. Por dicho motivo, en primer término, se observará lo pactado por las propias partes. A falta de estipulación, la cosa deberá ser entregada al arrendatario al momento de perfeccionarse el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa al tiempo del contrato o en el domicilio del arrendador, según se trata de cosas específicas o genéricas –arts. 1587, 1588 y 1589 CC-<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> Sin perjuicio de ello, el Reglamento del Registro Conservatorio del Bienes Raíces señala en su artículo 53 numeral 2° el arrendamiento como uno de aquellos títulos que “pueden” inscribirse. Relacionado a esta norma, el artículo 1962 del Código Civil numeral 3° señala: “estarán obligados a respetar el arrendamiento: 3° los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria. El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura”. Se ha señalado entonces que “*la inscripción del arrendamiento no es obligatoria; pero si se practica, el contrato es oponible aun contra los acreedores hipotecarios*”. ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO, SOMARRIVA, MANUEL y VODANOVIC, ANTONIO. Op. Cit. 245.

<sup>28</sup> Relacionado a la nota anterior, se hace la precisión en doctrina que la sola inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro Conservatorio respectivo no supone el cumplimiento de la obligación de entrega: “*en efecto, la inscripción en los Registros Conservatorios no aseguran la entrega material de la cosa que supone el arrendamiento como condición indispensable para que el arrendatario pueda ejercer los derechos personales de uso y goce que nacen del contrato, determinando esta circunstancia que la inscripción no constituya una forma de dar cumplimiento con esta obligación, sin perjuicio de la importancia que tiene para los efectos prevenidos en el artículo 1962 CC*”. CORNEJO AGUILERA, PABLO. Op. Cit. P.168.

<sup>29</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P.99.

La cosa que se da en arrendamiento deberá entregarse *“en estado de servir para el fin para que fue arrendada. De otro modo el arrendatario no podrá obtener el adecuado goce de la cosa que se propuso arrendar”*<sup>30</sup>.

Se regula en el artículo 1925 del Código Civil el evento en el cual el arrendador está en imposibilidad de entregar la cosa arrendada. En el caso que se presente dicha situación, por hecho o culpa del arrendador, se le otorga el derecho al arrendatario de “desistirse”<sup>31</sup> del contrato, debiendo indemnizarse los perjuicios provocados. A continuación, el inciso segundo del artículo comentado indica: *“habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito”*.

Sin embargo, solo se otorgará derecho a la resolución –o terminación- del contrato de existir caso fortuito o fuerza mayor: *“pero carece el arrendatario del derecho de demandar indemnización de perjuicios y solo puede demandar la terminación del contrato, cuando tuvo conocimiento de la imposibilidad del arrendador de entregar la cosa o ella proviene de fuerza mayor o caso fortuito”*<sup>32</sup>.

En caso de retardarse la entrega de la cosa arrendada, según lo dispuesto en el artículo 1926 el arrendatario tendrá derecho a indemnización de perjuicios, siempre que sea por hecho o culpa del arrendador (o de sus dependientes), lo que es concordante con las reglas generales del Código Civil referentes a los efectos de la mora, señalado en el artículo 1557. Ahora bien, al no existir norma especial que señale a partir de qué momento se entiende constituido en mora el arrendador, se aplicarán las reglas del artículo 1551 del Código Civil<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> *Ibíd.*

<sup>31</sup> Dicha expresión es entendida en doctrina como sinónima de “resolución”. Ahora, como bien precisa Juan Andrés Orrego, se aplicará dicha solución en la medida que el contrato no haya producido efectos, puesto que la resolución en dicho caso pasa a ser terminación, al no poder retrotraerse los efectos del contrato. ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.135.

<sup>32</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P.100.

<sup>33</sup> Todo ello en el evento que el contrato de arrendamiento aun pueda ser cumplido: *“en caso contrario, se aplica el artículo 1925, y bajo ese supuesto, solo confiere al arrendatario acción para demandar cumplimiento forzado de la obligación con la correspondiente indemnización de perjuicios, no encontrándose facultado para solicitar la terminación de un contrato que aún puede ser cumplido por el retardo en el*

Por último, como parte del contenido de la obligación de entrega de la cosa, vale la pena destacar la regulación que nos entrega el inciso segundo del artículo 1926, referente a los efectos del retardo en la entrega de la cosa: *“si por el retardo se disminuye notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito”*. La aplicación de esta norma está condicionada evidentemente a la prueba que rinda el arrendatario en tal sentido, y siempre que no exista caso fortuito o fuerza mayor.

## 2.2.- OBLIGACIÓN DE MANTENER LA COSA EN ESTADO ÚTIL PARA LOS FINES DEL ARRENDAMIENTO:

Como vimos, dicha obligación se establece en el numeral 2° del artículo 1924, y esta se explica por tratarse de un contrato que se va cumpliendo de manera escalonada en el tiempo. De carecer esta convención de una obligación como esta, el contrato no permitiría al arrendatario satisfacer los intereses económicos y jurídicos que le motivaron a contratar. De esta manera, cobrará importancia el concepto de reparaciones, el que será desarrollado a continuación.

Las reparaciones, expensas o mejoras son tratadas extensivamente a propósito de las prestaciones mutuas con motivo del ejercicio de la acción reivindicatoria. Se definen estas como: *“los gastos hechos para una cosa; pueden ser necesarias y no necesarias: las primeras se subdividen en ordinarias y extraordinarias, y las segundas, en útiles y voluptuarias”*<sup>34</sup>.

Dándole significado a la obligación estudiada, señala el artículo 1927 que *“la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario”*.

---

*cumplimiento de la obligación de entregar por parte del arrendador”*. AGUILERA CORNEJO, PABLO. Op. Cit. P.177-178.

<sup>34</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO, SOMARRIVA, MANUEL y VODANOVIC, ANTONIO. Tratado de los derechos reales: bienes. Tomo II. Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 6ª edición, 1997. P. 297.

En concreto, el concepto central es el de reparación, entendido como “*el conjunto de trabajos que han de realizarse necesariamente en el inmueble arrendado para evitar que éste se destruya parcial o totalmente. De no efectuarse cabal y oportunamente una reparación, el bien perdería su utilidad, se menoscabaría su intrínseca vocación de servicio*”<sup>35</sup>. Se destaca entonces la periodicidad en esta obligación, estando presente a lo largo de toda la vigencia del contrato.

#### 2.2.1.- Reparaciones necesarias:

Son aquellas “*indispensables para mantener la cosa en estado de servir para el objeto para que se la arrendó*”<sup>36</sup>. El concepto “necesarias” apunta a la periodicidad de las reparaciones, dado el desgaste natural de las cosas ya sea por el uso o por el lapso del tiempo.

Complementando la disposición contenida en el artículo 1927, el artículo 1935 impone al arrendador reembolsarle a la otra parte los costos en los que incurra con ocasión de estas reparaciones, siempre que estas no hayan acontecido por hecho o culpa del arrendatario, y no hayan sido comunicadas a tiempo al arrendador.

Un punto que no queda claro en doctrina es si la obligación del arrendador de mantener la cosa en estado útil puede extenderse a situaciones que no son estrictamente materiales. En otros términos, ¿qué sucedería, por ejemplo, si durante la vigencia del contrato es necesaria la obtención de algún permiso de funcionamiento?

Dado que el artículo 1924 no aclara cual sería el alcance de las reparaciones, no habría inconveniente legal en afirmar que las reparaciones a que está obligado el arrendador abarcan también situaciones jurídico-administrativas. Sin embargo, estimamos también que debe hacerse un atento examen a los términos del contrato, y principalmente a la situación de las partes en el contrato respectivo. Si consideramos que el normal

---

<sup>35</sup> MARÍN VÉLEZ, GUSTAVO ADOLFO. 2007. Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿un escenario de justicia contractual?. [recurso en línea]. Revista de derecho, número 28, diciembre 2007, pp. 173-212. Disponible en <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=85102808>. [Consulta 05 de Julio de 2019]. P. 184.

<sup>36</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P. 101.

desarrollo de la actividad del arrendatario depende de un permiso o certificación, y que dicha circunstancia no estaba contemplada al momento de contratar, correrá por cuenta del mismo arrendatario hacer las gestiones tendientes a regularizar su situación.

Ahora bien, si desde el comienzo del contrato se estipuló que el bien debe cumplir con ciertas características físicas y jurídicas con el fin de ser óptimo para los fines del arrendamiento, será de cargo del arrendador dejar la cosa en estado útil para los fines presupuestos.

#### 2.2.2.- Reparaciones locativas:

Se exceptúan a la regla anterior, las denominadas “reparaciones locativas”, que el artículo 1940 entiende como aquellas *“que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”*, es decir, aquellos deterioros que se provocan por el uso natural de la cosa arrendada, como puede ser vidrios rotos, limpieza de canaletas, reposición de ampollitas, trabajos de gasfitería, etc.

Sin embargo, señala el profesor Juan Andrés Orrego dos casos en los cuales las reparaciones locativas quedan a cargo del arrendador: 1) cuando los deterioros provienen de fuerza mayor o caso fortuito, dado que en estos casos los deterioros no son provocados por el uso normal y cotidiano de la cosa arrendada; y 2) cuando los deterioros provienen de la mala calidad de la cosa arrendada –artículo 1927.2 CC-, dado que no pueden ser imputadas al arrendatario.

En estos casos, señala el autor que la solución se condice con el principio general de que las cosas perecen o se deterioran para su dueño<sup>37</sup>.

---

<sup>37</sup> Ahora bien, el autor señalado se pone en la situación que el arrendatario sea el dueño del bien, como cuando el usufructuario da en arrendamiento al nudo propietario, y hace la interrogante respecto a quien corre con los riesgos de la cosa arrendada. Citando un fallo de la Corte Suprema del año 2007, se arriba a la conclusión que los riesgos siguen siendo del titular del derecho de dominio, es decir, el nudo propietario. De aceptarse la solución contraria, necesariamente habrá que admitir que el nudo propietario se enriquece sin causa, dado que se obliga *“a quien es titular solo del uso y goce de la cosa a solventar las reparaciones de un bien que ni le pertenece y cuyo disfrute ha sido entregado convencionalmente a su nudo propietario, que por lo demás tampoco observa las obligaciones que le competen en su calidad de arrendatario, situación de suyo*

Por último, el arrendador no está obligado a efectuar reparaciones destinadas a aumentar el valor comercial de la cosa, o bien reparaciones o mejoras que consistan en objetos de lujo o recreo, dado que estas alterarían la equivalencia de las prestaciones en el contrato<sup>38</sup>.

### 2.2.3.- Mejoras útiles:

Merece la pena destacar la diferencia que existe entre el concepto de mejora y el concepto de reparación. Ambos conceptos difieren fundamentalmente en la finalidad del trabajo efectuado sobre la cosa.

El vocablo “reparación” apunta a trabajos que deben hacerse con cierta periodicidad, a fin de mantener la cosa en estado óptimo para los fines del arrendamiento, en la mayoría de los casos producto del acontecimiento de hechos naturales –terremotos, temporales, inclemencias del tiempo, etc.-o el simple lapso del tiempo que va desgastando los materiales con los cuales está fabricado el bien arrendado.

En cambio, el concepto de mejora dice relación más bien con trabajos voluntarios, destinados a otorgarle plusvalía al bien arrendado: *“Las mejoras útiles optimizan el uso del bien y hacen su explotación más agradable y útil. Este es el verdadero concepto de mejora, pues en la opinión de un observador común, ellas incrementan el valor patrimonial de dicho activo fijo”*<sup>39</sup>.

Sobre este punto, señala el artículo 1936: *“el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados”*. Asimismo, de acuerdo al artículo 909 inciso 2°, se entiende por mejoras útiles aquellas que aumentan el valor venal de la cosa.

---

*inadmisibile* –considerando undécimo de la sentencia citada por el autor-”. ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P. 156 y ss.

<sup>38</sup> CORNEJO AGUILERA, PABLO. Op. Cit. P. 182.

<sup>39</sup> MARÍN VÉLEZ, GUSTAVO ADOLFO. Op. Cit. P.186.

Por lo tanto, de acuerdo a la norma recién transcrita, el arrendador no tiene obligación alguna cuando el trabajo sobre la cosa consiste en una mejora útil, salvo estipulación en contrario. Así, se señalan como requisito para el abono de estas expensas los siguientes: a) que el arrendador le haya autorizado para efectuarlas; y b) que se haya comprometido expresamente a pagarlas<sup>40</sup>.

Ahora bien, la ley se pone también en el caso que falte alguno de los requisitos anteriores, es decir, que el arrendador no haya autorizado los trabajos o bien que no exista compromiso expreso de pagarlas. En dicho supuesto, el artículo 1936 del Código Civil le otorga al arrendatario el derecho de poder retirar y separar los materiales destinados a las mejoras útiles, siempre que no importe un detrimento de la cosa arrendada; salvo el caso que el arrendador consienta en abonarle el valor de los materiales considerados estos por separado.

#### 2.2.4.- Mejoras voluptuarias:

Por último, están las mejoras voluptuarias, que el Código Civil las define en el artículo 911 inciso segundo como aquellas que consisten “*en objetos de lujo y recreo, como jardines, miradores, fuentes, cascadas artificiales, y generalmente aquellas que no aumentan el valor venal de la cosa, en el mercado general, o solo lo aumentan en una proporción insignificante*”. Entonces estas mejoras dicen relación más bien con objetos de adorno u ornamento.

Salvo pacto en contrario, los gastos por este tipo de mejoras corresponden exclusivamente al arrendatario, sin derecho a ser reembolsadas.

### 2.3.- LIBRAR AL ARRENDATARIO DE TODA TURBACIÓN DE HECHO Y/O DERECHO QUE LE IMPIDA HACER USO DE LA COSA:

Esta obligación se encuentra contenida en el numeral 3° del artículo 1924 del Código Civil. En general, puede señalarse que las turbaciones pueden ser materiales o

---

<sup>40</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. 101.

jurídicas, provenir del arrendador -o sus dependientes-, o provenir de la acción de terceros. La idea tras 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.

Esta obligación se puede dividir en cuatro sub-obligaciones<sup>41</sup>: 1) Obligación del arrendador de no mudar la forma de la cosa arrendada ni hacer trabajos en la misma que turben el goce del arrendatario; 2) obligación del arrendador de abstenerse de turbar en cualquier otra forma al arrendatario y evitar que lo haga cualquier otra persona; 3) obligación del arrendador de amparar al arrendatario en las turbaciones de derecho que provengan de terceros; y 4) obligación de sanear los vicios redhibitorios de la cosa arrendada.

2.3.1.- Obligación del arrendador de no mudar la forma de la cosa arrendada ni hacer trabajos en la misma que turben el goce del arrendatario

A este respecto, señala el artículo 1928 inciso 1° del Código Civil: *“El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo -1924 N°3-, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella”*.

Sobre esta disposición hay dos aspectos a considerar. En primer término, y en relación a la referencia al cambio de forma de la cosa arrendada, esto se debe entender como una prohibición al arrendador de hacer alteraciones que hagan variar la naturaleza o disposición de la cosa arrendada, y que en el fondo hagan variar las condiciones particulares del objeto del contrato que se tuvieron en cuenta al momento de contratar. Todo ello sin perjuicio de la autorización expresa por parte del arrendatario.

En relación con el segundo punto, podría pensarse que esta norma se contraponen a la impuesta al mismo arrendador de hacer reparaciones que mantengan la cosa en estado útil para los fines del arrendamiento. El inciso segundo del artículo 1928 prevé la solución a dicha situación, estableciendo dos requisitos copulativos, que deben ser

---

<sup>41</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P. 168 y ss.

cumplidos por el arrendador con el objetivo de que pueda efectuar las reparaciones que deban hacerse, con motivo del cumplimiento de sus propias obligaciones.

Dichos requisitos son: 1) Que se trate de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse; y 2) Que las reparaciones no sean de tal magnitud que impidan al arrendatario cumplir los objetivos económicos y jurídicos que tuvo en mente al contratar. En tal caso, se le otorga al arrendatario el derecho de solicitar una rebaja proporcional de la renta de arrendamiento mientras duren las reparaciones.

Sin embargo, si tales reparaciones son de tal magnitud que frustran los fines del contrato, sea porque privan al arrendatario del goce por un tiempo excesivo, o bien porque el goce parcial en aquella parte afectada no sea suficiente para cumplirse los objetivos del arrendamiento, el inciso 3° del artículo 1928 CC señala que *“podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento”*, entendiéndose como la facultad de poder solicitar el término del contrato<sup>42</sup>. Si en el caso que las reparaciones se han prolongado excesivamente, el inciso 5° de la misma norma le otorga además el derecho al arrendatario de solicitar indemnización de perjuicios<sup>43</sup>.

2.3.2.- Obligación del arrendador de abstenerse de turbar en cualquier otra forma al arrendatario y evitar que lo haga cualquier otra persona a quien el arrendador pueda impedirselo.

Sobre este punto se pronuncia el artículo 1929 del Código Civil, el cual señala *“si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquier persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios”*.

La obligación tiende entonces a asegurar el goce pacífico de la cosa arrendada, evitando las vías de hecho que puedan impedirselo, tanto por el propio arrendador como por terceros de los cuales el arrendador responda. En virtud de ello, el arrendador no

---

<sup>42</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. cit. p.169

<sup>43</sup> Esta hipótesis obligación de indemnización de perjuicios es considerada por el profesor ORREGO ACUÑA como un caso de responsabilidad objetiva, dado que la ley no exige dolo o culpa por parte del arrendador. Op. Cit. P.170.

responderá en caso de que las turbaciones provengan de terceros totalmente ajenos a la relación contractual, o en aquellas situaciones en que el arrendador nada pueda hacer.

Se ha señalado entonces que en este último caso es el propio arrendatario el que debe gestionar su defensa tanto jurídica como material. Para ello, deberá emplear las acciones legales y constitucionales que se han señalado en apartados anteriores, según lo dispuesto en el artículo 1930 del Código Civil.

2.3.3.- Obligación del arrendador de amparar al arrendatario en las turbaciones de derecho que provengan de terceros

En este punto desarrollaremos dos ideas estrechamente relacionadas: las turbaciones de derechos provenientes de terceros y la situación de derechos sobrevinientes de terceros

2.3.3.1.- Turbaciones de derecho provenientes de terceros:

Como hemos dicho anteriormente, la ley permite el arrendamiento de cosa ajena, pero prevé las consecuencias en el caso de que ello ocurra. En cualquier caso, entra en juego la responsabilidad del arrendador, porque como bien apunta el profesor Meza Barros, dichas turbaciones “*provienen de una mala calidad de su derecho*”<sup>44</sup>.

Frente a las turbaciones de derecho provenientes de terceros, la protección al arrendatario varía en función de la magnitud de la afectación, solución que es recogida en el Código Civil en los artículos 1930 y 1931. Sobre este punto, el Código establece reglas claras sobre saneamiento de la evicción.

La protección óptima se produce en el momento en el cual el arrendatario notifica al arrendador de estas turbaciones, puesto que, de no hacerlo, lo hará responsable de los perjuicios que de ello se sigan, conforme a lo preceptuado en el inciso 2° del artículo 1931.

---

<sup>44</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P. 103

Si se trata de turbaciones de menor magnitud, el arrendatario tendrá el derecho a exigir una rebaja proporcionada en el precio o renta del arrendamiento, para el tiempo restante –art. 1930.2 CC-. El Código presume en este caso que las turbaciones no frustran en mayor medida los fines del contrato, existiendo solo una alteración en la equivalencia de las prestaciones, y salvo lo dispuesto en el inciso 3° de la misma norma, se tiende a privilegiar la persistencia y supervivencia del contrato<sup>45</sup>.

Si las turbaciones son de mayor magnitud, el artículo 1930 inciso 3° provee al arrendatario del derecho de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, siempre que este “*se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado (...)*”; todo lo cual supone una evidente frustración de los fines del contrato, especialmente para el arrendatario.

Resulta notable destacar que, para efectos de la aplicación de las normas recién citadas, el Código Civil no exige ni presume mala fe por parte del arrendador. De esta manera, la ley entiende que las perturbaciones de derecho ocurren en la medida que exista un tercero ajeno a la relación contractual que obstaculice al arrendatario en el goce de la cosa arrendada mediante el ejercicio de acciones judiciales que tiendan a privarlo de la cosa. Dicha postura ha sido reafirmada en la doctrina nacional por diversos autores<sup>46</sup>.

En adición a los derechos mencionados anteriormente, el Código le otorga además al arrendatario la indemnización de los perjuicios sufridos, en lo cual se hace también un distinguo, según si los hechos y derechos reclamados por el tercero contradictor fueron conocidos por las partes.

Así, señala la ley que se deberá indemnizar al arrendatario si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no por el arrendatario. Se indemnizan tanto el daño emergente como el lucro cesante<sup>47</sup>.

---

<sup>45</sup> CORNEJO AGUILERA, PABLO. Op. Cit. P.195

<sup>46</sup> MEZA BARROS, RAMÓN. Op. Cit. P. 102-103; ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.180-181; VODANOVIC HAKLICKA, ANTONIO. Curso de Derecho Civil, basado en las explicaciones de los profesores de la Universidad de Chile Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. Santiago, Editorial Nascimento. Tomo IV. Fuentes de las obligaciones. 1942. P. 458.

<sup>47</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.180.

Si existe estipulación de las partes en orden a que el arrendador responda en estos eventos, pese al conocimiento de ambas partes, se estará a dicha estipulación, indemnizándose también el daño emergente y el lucro cesante. El inciso 5° del artículo 1930 señala *“pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante”*.

A propósito de esta obligación, resulta conveniente citar al profesor Iñigo de la Maza, quien propone una mirada amplia de la norma del artículo 1930 del Código Civil<sup>48</sup>, señalando que, al arrendatario, en términos prácticos, le importa que la cosa arrendada resulte útil para los fines que se propone.

En este sentido, la concepción de “turbaciones de derecho” que se toma en el Código Civil resulta restrictiva para efectos de otorgarle una protección completa al arrendatario en el marco del contrato de arrendamiento. Según de la Maza, las turbaciones de derechos debiesen ser entendidas respondiendo a la pregunta *¿de qué forma puede el arrendatario ser turbado jurídicamente en el uso y goce de la cosa arrendada? La visión propuesta indica que estas “equivalen a aquellas circunstancias que determinan que la situación del bien impida u obstaculice que el bien sirva al fin a que ha sido arrendado”*<sup>49</sup>.

Dichas circunstancias no se limitan exclusivamente a derechos de terceros cuya causa sea anterior al contrato, contrario a lo que se señala tradicionalmente en doctrina. Inclusive, tratándose de derechos de terceros, pueden presentarse otras situaciones que eventualmente podrían perturbar al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, las cuales no están contempladas en la doctrina tradicional. Así, señala el autor citado, que es posible que, encontrándose vigente el contrato de arrendamiento, surjan derechos de terceros con posterioridad a la celebración del contrato, o bien, que existan derechos pero que estos no sean ejercidos o no priven al arrendatario de la cosa arrendada<sup>50</sup>.

---

<sup>48</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles. Revista *Ius Et Praxis*, año 24, N° 3, 2018, pp. 765-800.

<sup>49</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. Op. Cit. P. 769.

<sup>50</sup> Ibid.

Sin perjuicio de dichas situaciones, deben considerarse otras circunstancias completamente distintas que escapan a la noción clásica de turbaciones de derechos. En efecto, el autor señala a modo de ejemplo que sucede en los casos en que la cosa arrendada es expropiada o el bien es embargado judicialmente. Se pone en el caso también que la cosa presente vicios jurídicos impidiendo su uso normal, cuestión que bordea el límite con el tratamiento de los vicios redhibitorios, y que será abordada en el punto siguiente.

Habiendo determinado qué debe entenderse por turbación de derecho, se hace la pregunta cuando se produce efectivamente la turbación jurídica para el arrendatario, lo cual sucede en dos supuestos: 1) al momento que el arrendatario pierde su derecho –que produce la extinción del contrato de arrendamiento-; 2) cuando el arrendador está en la imposibilidad de entregar el uso y goce de la cosa al arrendatario.

Si bien es cierto que esta visión propuesta por el autor citado no recibe una expresa consagración legal, estamos de acuerdo con esta postura, y estimamos que debiese ser generalizada a partir de una interpretación armónica del Código Civil, partiendo de la base de la buena fe contractual y de la premisa de la permanencia en el tiempo de los contratos, en pos del ideal de circulación de la riqueza consagrado en el Código Civil<sup>51</sup>. De la misma forma, tiene una evidente aplicación práctica que redundaría en una mayor protección del arrendatario.

#### 2.3.3.2.- Situación de derechos sobrevinientes de terceros:

La situación de los derechos sobrevinientes de terceros acarrea la pérdida de los derechos del arrendador sobre la cosa arrendada. Si bien es cierto que esto no se menciona dentro de la regulación del saneamiento de la evicción, es contemplado como causal de terminación o expiración del contrato de arrendamiento.

---

<sup>51</sup> En este sentido, la tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas que puede sufrir, comprende una doble faceta que combina garantías y terminación, sumados a la responsabilidad del arrendador. En este punto, a juicio del autor citado, el Código Civil trata el asunto de manera fragmentaria, regulando ambos temas de manera apartada e independiente. Justamente una visión unitaria y simplificada del asunto ayudaría a mejorar el entendimiento de la institución de la evicción en materia de arrendamiento, facilitando a su vez la unificación de la jurisprudencia. DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. Op. Cit.

Frente a esta hipótesis, también se plantea la necesidad de saneamiento y tutela del arrendatario, puesto que entre las partes el contrato existe y es válido, y más aún no se plantea una situación directa de incumplimiento que detone el quiebre de la relación contractual, pero que por causas ajenas a las propias partes es la propia ley la que produce el efecto de extinguir el contrato de arrendamiento.

Así, el artículo 1950 N° 3 señala que el arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente por la extinción del derecho del arrendador. Ahora, de conformidad a la ley, el derecho del arrendador puede extinguirse por hechos ajenos a su voluntad o por hecho o culpa suya.

Por una parte, el artículo 1958 precisa que, extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado.

Habiendo hecho o culpa del arrendador, el artículo 1961 le impone responsabilidad al arrendador, y consecuentemente la obligación de indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo.

Puestas, así las cosas, el problema parece sencillo a simple vista, pero surge la interrogante de cuándo se produce o debe producirse la extinción del derecho del arrendador a fin de motivar la aplicación de las normas comentadas, dado que en primer lugar la doctrina y jurisprudencia hacen variadas distinciones al respecto, y luego porque podría pensarse que la solución del Código Civil se contrapone a ciertas ideas que ya hemos expuesto anteriormente, según se verá a continuación.

El profesor de la Maza nos entrega una idea, al proponer que la situación antes planteada se puede producir en dos momentos: i) en primer término, cuando el arrendador pierde su derecho, ii) o bien por la imposibilidad del arrendador de entregar el uso y goce de la cosa al arrendatario<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. Op. Cit. P. 788 y ss.

En el primer caso, tenemos que la ley señala que el contrato termina *ipso iure* con la extinción del derecho de arrendador. Dicha postura es afirmada a base del adagio “*Resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*” –resuelto el derecho de quien concede, resuelto queda el derecho concedido-, siendo la expiración del contrato una consecuencia necesaria.

Además, la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos regula especialmente los juicios relativos a la restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador; norma que ha llevado a los tribunales a concluir que en dichos casos lo que hace el juez no es más que constatar la expiración del contrato, y consecuentemente ordenar la restitución del inmueble, al haber expirado el contrato de pleno derecho<sup>53</sup>.

Luego, tenemos que la extinción del contrato de arrendamiento se puede producir también por la imposibilidad del arrendador de entregar el uso y goce de la cosa arrendada; situación que es distinta a la mencionada precedentemente.

Difiere fundamentalmente porque el caso planteado supone que aun cuando el arrendador haya perdido su derecho, en la medida que pueda ejercer actos materiales que permitan al arrendatario hacer uso y goce de la cosa, en definitiva, el contrato de arrendamiento seguiría existiendo de cierta manera. Por lo tanto, a *contrario sensu*, el contrato de arrendamiento se entiende definitivamente extinguido en el momento que el arrendador esté imposibilitado de poder cumplir con sus obligaciones contractuales.

Como decíamos, esta postura puede ser contraria a la ley del artículo 1950 N°3, debido a la claridad de sus términos. Pero la cuestión puede ser más compleja, dado que la misma ley faculta a su vez, el arrendamiento de cosa ajena –art. 1916 inc. 2°-, lo que permitiría hacer subsistir la relación contractual aún más allá.

Las ideas recién señaladas ponen de manifiesto que, por una parte, frente a la situación derechos sobrevinientes de terceros, el Código Civil puede ser algo confuso o poco claro a la hora de entregar los remedios contractuales para hacer frente a este escenario, debido que el supuesto de hecho planteado puede ser subsumido tanto en

---

<sup>53</sup> Corte Suprema, Rol N° 28606-2014.

sede de incumplimiento contractual como en sede de terminación de contrato. Por otra parte, expone el tratamiento fragmentario del asunto, que en definitiva puede motivar varias interpretaciones que no permitan uniformar la jurisprudencia de los tribunales de justicia.

#### 2.3.4.- Obligación de sanear los vicios redhibitorios de la cosa arrendada

En este punto dedicaremos a desarrollar parte del tema central de la presente investigación, refiriéndonos a los vicios redhibitorios en materia de arrendamiento.

En primer término, el tema suele ser introducido en la doctrina a propósito del contrato de compraventa. Así, el artículo 1858 del Código Civil señala: *“Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes: 1.- Haber existido al tiempo de la venta; 2-. Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio; y 3-. No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”*.

Como se ve, el Código Civil no formula una definición de vicios redhibitorios, sino que más bien se aboca en señalar sus características.

En función de ello, la doctrina ha definido tradicionalmente el concepto de vicio redhibitorio como aquellos que *“existiendo al tiempo de la venta y no siendo conocidos por el comprador, hacen que la cosa sea impropia para su uso natural o que solo sirva imperfectamente”*<sup>54</sup>.

Lo que caracteriza a los vicios redhibitorios, es la imposibilidad del bien de servir para los fines que se ha adquirido o arrendado, o bien solo servir imperfectamente –en el contexto de la compraventa-.

---

<sup>54</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. De la compraventa y de la promesa de venta. Tomo II, Volumen 1. Editorial Jurídica de Chile, 2011. P. 186.

Dicho presupuesto es contemplado de igual manera en el artículo 1932 del Código Civil, el cual señala:

*“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”.*

Prevé entonces la norma que la cosa arrendada no pueda ser destinada a los fines para los cuales ha sido arrendada, sea porque esta se encuentra en mal estado, o bien porque su calidad es insuficiente.

En esencia, y en el evento de presentarse vicios como los mencionados, el artículo transcrito le otorga al arrendatario el derecho a la terminación del contrato, y aun a la rescisión del mismo –según los casos-, en tres hipótesis: i) Cuando el arrendador conocía el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; ii) Cuando el arrendador no conocía el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y iii) Y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario<sup>55</sup>.

Ahora bien, si el vicio permite hacer uso parcial de la cosa o bien esta se destruye en parte, la solución de la cuestión queda entregada a criterio del juez que conozca de la controversia, quien decidirá si da lugar a la terminación del contrato, o bien le concede al arrendatario una rebaja del precio o renta.

A continuación, en los artículos 1933 y 1934 el Código Civil regula los supuestos en los cuales el arrendatario tiene derecho a la indemnización de perjuicios, y aquellos casos en que se le deniega este derecho.

---

<sup>55</sup> ORRGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P. 181-182.

En este sentido, el artículo 1933 le concede la indemnización: i) en el caso que el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato; ii) cuando el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato; y iii) y cuando el vicio era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo.

En el primer caso, la ley le otorga al arrendatario solo la indemnización del daño emergente, mientras que en el segundo y tercer caso le otorga además la indemnización del lucro cesante.

Por su parte, el artículo 1934 le niega este derecho al arrendatario cuando: i) si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo, ii) si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo, y iii) si renuncia expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo.

Por último, cabe hacer la pregunta, ¿Cuáles son los requisitos que deben cumplir los vicios redhibitorios en el contrato de arrendamiento para que sean considerados como tales? En general la doctrina estudiada se aboca en señalar las hipótesis de aplicación, como así también las consecuencias, pero no se enuncia claramente cuáles son requisitos de aplicación. La respuesta a esta interrogante será abordada en el apartado siguiente.

### **CAPÍTULO TERCERO: EL SUPUESTO DE HECHO EN EL ARTÍCULO 1932: REQUISITOS DEL VICIO REDHIBITORIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

En el presente capítulo examinaremos los supuestos fácticos que motivan la aplicación del artículo 1932 del Código Civil chileno, los requisitos de aplicación y las situaciones que pueden ser consideradas como vicios redhibitorios en el marco de un contrato de arrendamiento.

Como adelantamos en la parte final del capítulo anterior, la doctrina chilena en general no analiza mayormente los requisitos que deben cumplir los vicios redhibitorios, el supuesto de hecho que motiva su aplicación, teniendo en cuenta la regulación específica que nos entrega el artículo 1932. Es decir, no queda claro cuáles serían los parámetros bajo los que recibe aplicación la norma en comento, dada la falta de definición tanto del concepto como de los presupuestos de aplicación.

Ello es así, teniendo en cuenta el análisis de la institución de los vicios redhibitorios se hace en general bajo el prisma del contrato de compraventa que, si bien tiene similitudes con el arrendamiento, no puede homologarse por las consideraciones que veremos a continuación. Se constata entonces, cierta falta de precisión conceptual al respecto, que evidentemente tiene consecuencias prácticas notables, que van desde el estudio de la viabilidad de las acciones otorgadas por el artículo 1932, pasando por la comprensión de la definición del concepto y los supuestos de hecho que motivan la aplicación de la norma, hasta finalizar en el estudio práctico de los requisitos.

El punto no es del todo ocioso, puesto que como señalamos, permite dilucidar la viabilidad de las acciones que otorga el artículo 1932 en comento, ya que, si faltare algún presupuesto o requisito, aun cuando la cosa presente o llegase a presentar defectos, estos en definitiva no darían lugar a la terminación o la rescisión del contrato, según los casos. Es decir, es posible concebir un vicio en la cosa arrendada que, si bien puede afectar su materialidad o su funcionalidad, no haga procedente las acciones y derechos que otorga el artículo 1932 del Código Civil, o que solo las otorgue parcialmente.

Como primera aproximación legal al punto, el artículo 1932, si bien no señala expresamente las características particulares que deben cumplir los vicios redhibitorios

para que sean considerados como tales, si nos entrega una descripción general de los mismos. A partir de dicha descripción podemos extraer en cierta medida los requisitos de aplicación de la institución jurídica en estudio.

### 3.1.- GRAVEDAD DEL VICIO:

El encabezado del artículo 1932 señala: “*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*”. Pues bien, ¿Qué es lo que debe entenderse por “mal estado o calidad de la cosa”? ¿Cuál debe ser la gravedad del vicio para que un tribunal pueda determinar y concluir que la cosa está en mal estado o es de mala calidad? Las respuestas a estas interrogantes se desarrollarán a continuación:

#### 3.1.1.- Mal estado de la cosa

Se ha precisado en doctrina que el “*mal estado*” se refiere a la materialidad misma de la cosa arrendada, es decir, a que sus características físicas presentan defectos tales que hacen imposible destinarla al arrendamiento.

Cabe agregar también que para calificar el vicio como redhibitorio no se toma en consideración la duración o extensión con la que se presente a lo largo del contrato. Tampoco se atiende a la posibilidad de reparación de la cosa. El criterio determinante es la magnitud o importancia del vicio, según se explicará más adelante<sup>56</sup>.

Pueden citarse como ejemplos de la cosa: que presente defectos en su composición, defectos en su construcción, defectos en su diseño, o inclusive defectos de descomposición o salubridad<sup>57</sup>.

---

<sup>56</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P.198.

<sup>57</sup> Al respecto, Jorge Oviedo Albán cita una antigua jurisprudencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de 1884, en la cual se accedió a la rescisión de un contrato de compraventa en la cual se vendió una pareja de caballos que padecían una rara enfermedad incurable en la época. Lo esencial, a lo largo de toda la jurisprudencia citada por el autor, es que los tribunales estiman como relevante que la cosa no pueda ser destinada para los fines del contrato. OVIEDO ALBÁN, JORGE. Sobre el concepto de vicio redhibitorio en la compraventa. análisis comparado de la jurisprudencia chilena y colombiana. En Revista Chilena de Derecho, Vol. 37 N° 2. Pp- 241-269 [2010].

Este punto no requiere mayor análisis, puesto que tradicionalmente se han entendido los vicios redhibitorios en su faceta material.

### 3.1.2.- Mala calidad de la cosa

La Real Academia Española define “calidad” como aquella propiedad o conjunto de propiedades inherentes a algo, que permiten juzgar su valor.

La “*mala calidad*”, se refiere ya no a defectos físicos, sino a defectos que afecten el destino o funcionalidad de la cosa, aun cuando esta se encuentre en perfectas condiciones físicas<sup>58</sup>.

Podemos ver ejemplos de esta distinción en diversas secciones del Código Civil, lo que da a entender que para el legislador es clara la diferencia entre la materialidad y la funcionalidad de una cosa. Citaremos las normas de mayor relevancia a nuestro juicio:

i) Dentro de las normas que regulan las diligencias y formalidades que deben preceder al ejercicio de la tutela o curaduría, se le impone la obligación al tutor o curador de realizar un inventario de los bienes del pupilo. El artículo 386 se pone en la hipótesis que existan errores en el inventario: “*Si el tutor o curador alegare que por error se han relacionado en el inventario cosas que no existían, o se ha exagerado el número, peso, o medida de las existentes, o se les ha atribuido una materia o **calidad** de que carecían, no le valdrá esta excepción; (...)*”

ii) El ejemplo más patente de esta distinción está en el artículo 1454, a propósito del error de hecho: “*El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; (...)*”. La distinción entre este tipo de error con los vicios redhibitorios, como así también el concurso de acciones que se plantea, será analizado en capítulos posteriores.

---

<sup>58</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. Pp. 182-183.

iii) El artículo 2192 también hace la distinción, aunque en términos ligeramente distintos, puesto que habla de mala calidad o condición de la cosa prestada.

iv) El artículo 2203 hace responsable al mutuante de los perjuicios que experimente el mutuario por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada, bajo las condiciones del artículo 2192.

Esta concepción de mala calidad, ¿puede aplicarse a situaciones jurídicas? Estimamos que no hay inconvenientes para asimilar situaciones jurídicas al concepto estudiado al no distinguir la norma, y podemos citar como ejemplos, limitaciones administrativas o legales para desempeñar actividades, medidas de afectación a utilidad pública, limitaciones en el uso de suelo, o destino de la propiedad, etc. Por lo demás, existe una gran variedad de normas a lo largo del Código Civil en que se emplea el término “calidad”, para hacer referencia a la situación o posición jurídica de algo o alguien.

Desde este punto de vista, la “mala calidad” de la cosa y sus hipótesis están entre los límites con la acción de saneamiento de la evicción. Siendo estos defectos relativos a otras características de la cosa, no estrictamente físicos, que impiden en definitiva el uso de la cosa para los fines del arrendamiento, tenemos que coinciden con la noción de turbaciones de derecho, ya examinadas a propósito del saneamiento de la evicción en el arrendamiento.

Sobre el punto, de la Maza constata que los tribunales en general tratan estos vicios al abrigo del artículo 1932 antes que en función del artículo 1930. Es por ello, que jurisprudencialmente se tiene la noción que, presentando la cosa defectos inmateriales –o jurídicos- que impidan su uso, estos se enmarcan en la obligación del arrendador de entregar la cosa en buenas condiciones, como así también mantenerla en estado útil para los fines del arrendamiento<sup>59</sup>.

### 3.1.3.- Gravedad del vicio

Es evidente que todas las cosas están expuestas a vicios o defectos que las hagan impropias para los fines de un contrato. La ley prevé dicha situación y otorga diversas soluciones, que van desde las reparaciones, pasando por la obligación del

---

<sup>59</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. 2018. Op. Cit. P. 778

arrendador de reparar y/o de sanear los vicios que pueda adolecer la cosa, y culminando con la terminación del arrendamiento en el caso de destrucción total de la cosa arrendada. Todas estas normas tienden justamente a garantizar que el objeto de materia del contrato sirva para los fines contemplados por el arrendatario.

En cuanto a la gravedad del vicio, la propia ley nos señala que los defectos estudiados deben impedir hacer uso de la cosa para los fines del arrendamiento. Lo relevante en el punto, es que sea cual sea el vicio, es decir, sea que se trate de una deficiencia físico-material o una deficiencia funcional (inclusive jurídica bajo nuestro concepto), la parte debe estar impedida en definitiva de usar la cosa arrendada.

En este sentido, acota Jorge Oviedo: *“el requisito de la gravedad del mismo hace alusión a la forma como este incide en el uso normal o convenido de la cosa, de tal manera que la misma resulta inidónea<sup>60</sup>”*. El autor citado habla de la “relevancia” del vicio, en el entendido que no basta que este sea grave, sino que debe hacer impropia o disminuir el uso efectivo de la cosa. En el fondo, corresponde hacerse la interrogante de qué forma debe verificarse la relevancia del vicio, o más bien, de qué modo el vicio afecta el uso de la cosa para que sea considerado más o menos grave<sup>61</sup>.

La doctrina clásica nacional se pronuncia en la misma línea, a propósito de la compraventa: *“la Ley exige que el vicio o defecto de que adolezca la cosa sea grave, que tenga cierta importancia. De otro modo no habría contrato de venta exento de vicio redhibitorio puesto que toda cosa tiene sus defectos e imperfecciones<sup>62</sup>”*.

Sin embargo, la determinación de la gravedad de cierto vicio, de si es apto para provocar los efectos que determina la ley, es algo muy vago e incierto, que queda a criterio exclusivo del juez que decide la causa. Para evitar arbitrariedades, el artículo 1858 N° 2 establece las hipótesis en las cuales el vicio tiene la magnitud o relevancia suficiente para ser considerado como redhibitorio: i) cuando por él la cosa no sirve para su uso natural, y ii) cuando por él la cosa solo sirve imperfectamente para ese uso.

---

<sup>60</sup> OVIEDO ALBÁN, JORGE. Los requisitos del vicio redhibitorio en la compraventa según el Código Civil chileno-colombiano. En: revista de Derecho Privado N° 30, Enero – Junio 2016. Pp. 129-169

<sup>61</sup> OVIEDO ALBÁN, JORGE. Op. Cit. P.139.

<sup>62</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P. 194.

En función de ello, por tanto, se afirma que el Código Civil califica y clasifica la gravedad del vicio redhibitorio en grave y menos grave, cuyos efectos serán, respectivamente las acciones que se otorgan<sup>63</sup>.

En el arrendamiento, la gravedad queda calificada al señalarse que la cosa quede impedida de hacer el uso normal de ella. Si el impedimento es parcial –o bien la cosa sirve imperfectamente para su uso-, se le entrega al criterio del juez decidir si da lugar a la terminación del contrato, o acceder a la rebaja del precio o renta del arrendamiento, lo cual se analizará posteriormente.

Ahora bien, para determinar correctamente la gravedad del vicio, Jorge Oviedo señala que debe hacerse la precisión en el sentido de distinguir entre una noción material o funcional del vicio<sup>64</sup>. Así, si asumimos que la gravedad del vicio depende de su concepción material, tendríamos que, de presentarse deficiencias físicas, aun cuando el bien pueda cumplir con su función natural y normal, el acreedor podría ejercer las acciones que le otorga la ley.

Por su parte, si concebimos el vicio desde una perspectiva funcional, tendríamos que aun cuando la cosa no presentare deficiencias físicas, si esta no puede satisfacer los fines del contrato, el acreedor queda legitimado para ejercer las acciones contempladas en el Código Civil.

La postura anterior puede ser no tan relevante desde una mirada práctica, de tal forma que a fin de cuentas será el juez quien deberá decidir el resultado de la acción cuyo conocimiento se le otorga, de acuerdo a la naturaleza de la cosa. Para ello, deberá evidentemente examinar lo que las partes señalaron y pactaron expresamente en el contrato respectivo, o bien deberá desentrañar la intención o voluntad presunta de los contratantes, de acuerdo a la interpretación que haga del instrumento contractual acompañado oportunamente en el proceso respectivo. Lo cierto es que resulta determinante optar por una u otra postura, puesto que una noción material amplía el supuesto de hecho de aplicación de la norma, según lo expuesto.

---

<sup>63</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P. 195.

<sup>64</sup> OVIEDO ALBÁN, JORGE. Op. Cit. P.139.

Como corolario de las ideas anotadas anteriormente, tenemos entonces que a la luz de lo señalado en el Código Civil la doctrina chilena entiende que la gravedad del vicio que puede afectar a la cosa arrendada se presenta de dos maneras:

i) Si el vicio que afecta la cosa arrendada no es relevante –no tan grave-, o impide solo parcialmente el uso de la cosa, queda a criterio del juez decidir entre, o bien acoger la terminación del contrato de arrendamiento, o bien acceder a la rebaja del precio o renta de arrendamiento.

En este punto deben entenderse incluidas aquellas situaciones en que la cosa arrendada, si bien presenta ciertos defectos físicos –comprenderse también el impedimento o la destrucción parcial- o jurídicos, los fines del contrato de arrendamiento no se ven frustrados o la economía del contrato no se ve seriamente afectada.

ii) Si el vicio o defecto es grave o relevante, tenemos entonces la situación señalada en el inciso primero del artículo 1932, y podrá el arrendatario demandar la terminación del contrato o su rescisión, según los casos. Por vicio grave o relevante se entenderá entonces aquel vicio que comprometa seriamente la idoneidad, aptitud o utilidad del bien para servir a los fines del arrendamiento, o bien aquel que impida o disminuya su utilidad de manera considerable, a tal punto de alterar la equivalencia de las prestaciones de las partes<sup>65</sup>. Se distingue entonces de la situación en la cual la cosa se destruya completamente, puesto que ello se contempla derechamente como una causal de extinción del arrendamiento –art. 1950 N° 1-.

### 3.2.- VICIO OCULTO:

El vicio redhibitorio debe poseer un carácter oculto, en el sentido de no ser perceptible a simple vista. Esto significa que debe hacerse un examen más o menos atento a la cosa arrendada, a fin de constatar que manifiestamente no presente deficiencias físicas o funcionales que la hagan inadecuada para los fines del contrato.

---

<sup>65</sup> Juan Orrego apunta que es posible que, aun cuando se rechace la demanda en la cual se solicita la terminación del contrato de arrendamiento, se interponga una nueva solicitando la rebaja del precio, puesto que se tratan de acciones diversas, contempladas en el inciso primero y el segundo del artículo 1932, respectivamente. Asimismo, nada obstaría a que en una misma demanda se solicite subsidiariamente la rebaja del precio de renta, en el evento de desecharse la acción principal. ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.191

El hecho de ser oculto es la segunda nota distintiva de los vicios redhibitorios. Como bien dice Alessandri: “*No hay vicio redhibitorio si no es oculto. En caso contrario, se presume que el comprador –en este caso, el arrendatario-, al adquirir la cosa, no atribuyó al vicio ninguna importancia y la aceptó con él*”<sup>66</sup>.

Es por ello que el arrendador debe manifestar todas y cada una de las deficiencias que presenta la cosa materia del contrato, puesto que de contrario el arrendatario estará facultado para ejercer las acciones que le otorga la ley.

Ahora bien, es importante dilucidar cuando un vicio se entiende oculto para efectos de analizar los requisitos de las acciones del artículo 1932. Y si bien es cierto que el asunto es una cuestión de hecho, pueden sin embargo, extraerse ciertas ideas a fin de establecer los requisitos que este debe presentar.

El Código Civil ya nos entrega una idea en el artículo 1858 N° 3, el cual señala: “*No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio*”.

De acuerdo con la norma recién transcrita, es necesario que: i) una de las partes – el vendedor- no haya manifestado o declarado los vicios que padece a la otra parte, y ii) que sean tales que la otra parte –el comprador- haya podido ignorarlo sin grave negligencia de su parte.

Según lo dicho entonces, tenemos que el vicio “*debe ser oculto al menos para el comprador. Para el vendedor, el vicio puede o no serlo, y ello no compromete la viabilidad de la acción redhibitoria ni la quantis minoris, sino la obligación de indemnizar perjuicios al comprador*”<sup>67</sup>.

Ello implica, como se ha dicho, que en primer término el comprador debe realizar un examen preliminar de la cosa que va a servir para el contrato que se celebra. Este

---

<sup>66</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P. 202.

<sup>67</sup> OVIEDO ALBÁN, JORGE. Op. Cit. P. 148.

examen debe ser mediante los simples sentidos, sin que se requiera que sea el mismo que haría un profesional entendido sobre el objeto materia del contrato: *“no se requiere que el comprador este asesorado de expertos para examinar el bien y determinar la ausencia de vicios en el mismo. Exigirle tal conducta sería obligarlo a una diligencia máxima cuya inobservancia generaría culpa levísima<sup>68</sup>”*.

Dicha postura es reafirmada por Alessandri, quien agrega que *“la falta de experiencia o de conocimientos del comprador para apreciar si la cosa adolece o no de vicios, de modo que no los descubre, a pesar del cuidado que ha puesto para examinarla, tampoco constituye negligencia grave y el vicio es oculto<sup>69</sup>”*.

Lo anterior no obsta a que pueda obrar de manera gravemente negligente, como cuando el animal que va a adquirir o arrendar para la agricultura le falta una pierna, o cuando una casa presenta notorios defectos en las murallas o techumbres. A este respecto, la ley prevé las consecuencias, particularmente respecto al arrendatario en el artículo 1934, el cual le niega la indemnización de perjuicios en aquellas hipótesis en que el vicio era tal, que no pudo ignorarlo sin grave negligencia de su parte.

La misma norma le niega la indemnización de perjuicios en aquellos casos en que contrató a sabiendas del vicio, sin comprometer al arrendador a sanearlo, o bien cuando renunció expresamente a la acción de saneamiento, lo que se permite únicamente cuando se señala y describe específicamente el vicio de que adolece la cosa objeto del contrato respecto del cual se renuncia la acción. Sin perjuicio de la sanción señalada, la circunstancia de calificar la negligencia grave por parte del comprador o arrendatario es un asunto de hecho que queda entregada a la decisión del juez de la causa.

Un punto que no queda del todo claro es si el examen a la cosa incluye la situación jurídica de la misma. La práctica jurídica nos demuestra que es habitual que la gente se informe sobre la calidad jurídica de la cosa que adquiere, en el sentido de verificar si está sujeta a gravámenes o prohibiciones, o alguna clase de medida administrativa que limite las facultades de disposición. Asimismo, es muy frecuente,

---

<sup>68</sup> OVIEDO ALBÁN, JORGE. Op. Cit. P. 160.

<sup>69</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P. 205.

tratándose de compraventas por intermedio de mandatarios, verificar si el apoderado tiene facultades suficientes para efectuar la operación.

En resumen, el examen que debe efectuar el acreedor debe realizar tanto sobre la fisionomía de la cosa, entendida en su faceta material, como también sobre la funcionalidad y calidad jurídica, entendidas como la aptitud de la cosa para servir para los fines presupuestos.

Respecto al arrendamiento, el artículo 1932 y siguientes abordan de manera similar el requisito estudiado, con algunas diferencias, según se verá. Sin perjuicio de ello, resulta del todo lógico extender las ideas expuestas anteriormente al contrato de arrendamiento, por la similitud de ambas figuras.

En efecto, respecto a la materialidad de la cosa arrendada, bastaría entonces con que el arrendatario haga un examen visual preliminar, y cerciorarse que no tenga notorias fallas o defectos que la hagan inútil para los fines propuestos. A continuación, como mínimo, deberá verificar que sobre la cosa no existan gravámenes o prohibiciones que expongan al contrato a sanciones jurídicas que frustren el goce sobre la cosa arrendada.

El artículo 1932 otorga los derechos estudiados, independiente del conocimiento del arrendador sobre el vicio. Es decir, para efectos de la viabilidad de las acciones, es indiferente la buena o mala fe del arrendador sobre la mala calidad o estado de la cosa arrendada, bastando que esta impida cumplirse los fines del arrendamiento.

No es así, sin embargo, respecto a la indemnización de perjuicios, puesto que el artículo 1933 le otorga al arrendatario la indemnización del daño emergente.

Al respecto se hace la siguiente distinción: 1) El inciso primero del artículo 1933 le otorga al arrendatario la indemnización del daño emergente, en el caso que el vicio de la cosa haya tenido una causa anterior al contrato; 2) Si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, se indemniza además el lucro cesante, conforme al inciso segundo del artículo 1933; 3) Si además, el vicio era tal, que el arrendador debiera por los

antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo, se indemnizará en igual medida el lucro cesante<sup>70</sup>.

Sin embargo, el artículo 1934 le niega el derecho a la indemnización de perjuicios al arrendatario en tres hipótesis: 1) Si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó al arrendador a sanearlo; 2) Si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; 3) Si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo<sup>71</sup>.

### 3.3.- MOMENTO U OPORTUNIDAD DEL VICIO:

En el arrendamiento, a diferencia de la compraventa, el vicio puede presentarse tanto al momento de perfeccionarse el contrato como durante el transcurso de su vigencia. No podría ser de otra manera, debido a la circunstancia de ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo. Resulta indiferente la periodicidad con la cual se manifiesten los vicios a lo largo del contrato.

Según lo dispuesto, en el artículo 1932, el arrendatario estará legitimado en el ejercicio de los derechos que le confiere dicha norma en la medida que los vicios no hayan devenido o se hayan producido por culpa suya. Por tanto, las acciones proceden aun después de haberse perfeccionado el contrato si los vicios se presentan sin culpa del arrendatario.

Cabe hacer algunas precisiones en relación a lo expuesto. En primer término, el arrendatario carecerá de los derechos señalados si renuncia expresamente a las acciones, designando expresamente los vicios que adolece la cosa, o bien si contrata a sabiendas del vicio. En el punto, será relevante entonces el examen preliminar que haga el arrendatario de la cosa, según hemos expuesto.

---

<sup>70</sup> Sobre el punto, Juan Orrego estima que el fundamento de la responsabilidad del arrendatario sería la culpa. ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P.192.

<sup>71</sup> Se hace la precisión que debe designarse expresamente el vicio, es decir, señalar sus características o implicancias a fin de poder renunciar a la acción, de manera similar a como ocurre en la compraventa. ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P. 192.

## **CAPÍTULO CUARTO: NATURALEZA JURÍDICA DEL SUPUESTO DE HECHO DEL ART. 1932.**

Se analizó en el capítulo anterior el supuesto de hecho y los requisitos que deben cumplir los vicios redhibitorios para ser considerados como tales en el marco del contrato de arrendamiento.

Discurriremos a continuación sobre las naturalezas jurídicas tanto del supuesto de hecho como de las acciones del artículo 1932 del Código Civil. A continuación de ello, realizaremos una breve comparación con la situación regulada en el contrato de compraventa.

### **4.1.- NATURALEZA JURÍDICA DEL SUPUESTO DE HECHO DEL ARTÍCULO 1932.**

Ya hemos estudiado el supuesto de hecho que motiva la aplicación del artículo 1932 y siguientes, el cual hace referencia al mal estado o a la mala calidad de la cosa, que impida al arrendatario hacer uso de la cosa para los fines del arrendamiento.

Sobre el punto procede hacerse la interrogante ¿se requiere la concurrencia de algún factor de imputación a fin de hacer procedentes las acciones estudiadas? En otras palabras, ¿se requiere culpa o dolo por parte del arrendador al momento de la entrega para que el arrendatario pueda acceder a las acciones alternativas? ¿Se requiere que el arrendador tenga a lo menos un conocimiento presuntivo de los vicios que puede adolecer una cosa para la procedencia de la acción de vicios redhibitorios?

Al respecto, el artículo 1932 nos entrega una idea: *“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”*.

En el apartado capítulo revisamos la procedencia misma de las acciones del artículo 1932, y constatamos que no se requiere la concurrencia de culpa o dolo para la legitimación del arrendatario. Solo se requiere que la cosa no sirva o sirva

imperfectamente para los fines del arrendamiento, es decir, que exista un desequilibrio obligacional.

Señala el artículo 1933, el conocimiento del vicio por parte del arrendador tiene importancia solo para efectos de la indemnización del lucro cesante, según se ha explicado a propósito del análisis que hicimos sobre los requisitos del vicio redhibitorio.

#### 4.2.- NATURALEZA JURÍDICA DE LAS ACCIONES DEL ARTÍCULO 1932

El artículo 1932 inciso 1° del Código Civil otorga dos derechos personales al arrendatario, que en apariencia son alternativos. En ambos supuestos, se trata de acciones que hacen frente a un hecho o situación que, tanto jurídica como materialmente, rompe el carácter conmutativo de las prestaciones, y repercute en que una de las partes realice una prestación, que ya no se mira como equivalente a la contraprestación de la otra.

Este hecho jurídico que rompe el *sinalagma* contractual es, en definitiva, la deficiencia material o funcional de la cosa arrendada que impide cumplir los fines económicos y prácticos buscados mediante el negocio jurídico. El legislador mira con recelo esta situación contractual en la cual deviene el contrato, pero deja a criterio del contratante afectado determinar la forma en que procederá.

Según lo anterior, es carga del arrendatario evaluar hasta qué punto la situación descrita le perjudica en atención a los fines que se propuso al contratar, y deberá motivar el ejercicio jurisdiccional que le permita restablecer el equilibrio contractual perdido. Frente a ello, el Tribunal tiene la obligación de responder, y de ser el caso, acoger la acción solicitada y aplicar el remedio jurídico respectivo.

Al respecto, la doctrina ha señalado que la ineficacia de un acto puede provenir ya sea por la omisión de requisitos exigidos para la existencia del negocio jurídico, ya sea por la omisión de requisitos exigidos para la validez del mismo, o bien como una sanción para aquellos actos que, formados válidamente, por circunstancias coetáneas o

posteriores a su celebración, son privados de efectos<sup>72</sup>. Esto último es justamente lo que ocurre en la hipótesis del artículo 1932, como explicaremos a continuación.

Así, de la primera lectura de la norma, se puede constatar que otorga dos acciones diversas: por una parte, la facultad del arrendatario de solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, y por la otra, la de pedir la rescisión del mismo. Como dijimos, ambas acciones son consecuencia de una situación jurídica o material, que a posteriori, provoca un desequilibrio en la economía del contrato de arrendamiento, esto es, el mal estado o calidad de la cosa.

Lo anterior es de suma importancia: no estamos discutiendo acerca de la existencia misma del contrato, o en torno a su validez atendida la presencia de vicios del consentimiento, sino que sobre el quiebre de la equivalencia de las prestaciones, que el legislador en definitiva reprocha y determina que debe ser sancionado, contra solicitud del interesado y previa declaración judicial. Ambas acciones son completamente diversas, lo cual será demostrado a continuación.

Ya hemos dicho que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, es decir, cuyo cumplimiento se va produciendo de manera escalonada en el tiempo. En virtud de ello, los efectos de la nulidad y la resolución operan de manera distinta a como operan en los contratos de ejecución instantánea.

Asimismo, se ha apuntado que en los contratos de tracto sucesivo la resolución toma por nombre terminación, en el entendido que no es posible retrotraer los efectos del acto al momento anterior a su celebración, es decir, mal podría restituirse el goce que se ha hecho de la cosa arrendada, desde una perspectiva material.

Vinculando las ideas anteriores, revisamos que la terminación del contrato de arrendamiento se produce solo en el evento que este haya alcanzado a producir efectos. Si no ha alcanzado a producirlos, se puede hablar de la rescisión.

---

<sup>72</sup> VIAL DEL RIO, VICTOR. Op. Cit. P.234 y ss.

Existe consenso en que el termino rescisión equivale a nulidad relativa<sup>73</sup>. Sin embargo, cabe preguntarse ¿es este el supuesto en el artículo 1932? La mención que hace esta disposición al término rescisión ¿es equivalente a nulidad relativa?

Sobre el punto, el profesor Arturo Alessandri Rodríguez afirma que, en general, es correcto emplear el término rescisión cuando el acto sea nulo de nulidad relativa, pero también hace el alcance que no basta solo con examinar la terminología, visto que el Código Civil le da a la expresión un significado diverso, o bien lo contempla como una sanción diversa.

En este sentido, señala como ejemplo la acción por vicios redhibitorios en la compraventa, en la cual , a juicio del autor, la Ley emplea de manera incorrecta el termino rescisión en los artículos 1857 y 1860: *“Jurídicamente, la disolución del contrato de compraventa como consecuencia de un vicio redhibitorio constituye una resolución y no una rescisión, porque dicho acto no adolece de nulidad relativa”*<sup>74</sup>.

No ahondaremos en la discusión que hay sobre el punto, pero nos basta señalar que tradicionalmente se ha estimado que la acción por vicios redhibitorios en la compraventa tiene una naturaleza resolutoria por los siguientes motivos: 1) la acción redhibitoria un medio de tutela frente a un cumplimiento imperfecto; 2) la exigencia de gravedad de los vicios ocultos determinaría una hipótesis de resolución; 3) históricamente, el derecho romano concibió la acción redhibitoria como resolutoria; 4) la errada y equívoca calificación como rescisorias de acciones que son resolutorias en otras disposiciones del Código Civil<sup>75</sup>.

Ahora, centrándonos en el tema de estudio, si analizamos la terminología empleadas, tenemos que en el contrato de arrendamiento “rescisión” está empleado justamente en el sentido de nulidad relativa, y no como equivalente a resolución, puesto

---

<sup>73</sup> ALESSANDRI BESA, ARTURO. La nulidad y la rescisión en el Derecho Civil Chileno. Tomo II. Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 2011. P. 19 y ss.

<sup>74</sup> Ibidem. P. 20.

<sup>75</sup> Sobre la naturaleza jurídica de las acciones por vicios redhibitorios existe amplio debate en doctrina. Una revisión de las diversas teorías, como así también las posturas dominantes al respecto, podemos revisarla en LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA. La Naturaleza jurídica de la acción redhibitoria en el Código Civil Chileno: ¿Nulidad relativa, resolución por incumplimiento o rescisión propiamente tal?. En Revista Chilena de Derecho, Vol. 44 N° 2. 2017. Pp. 423-459.

que, de lo contrario, la norma del artículo 1932 habría sido redundante, al hacer referencia dos veces a la terminación del mismo contrato<sup>76</sup>, o en otras palabras, la norma habría dispuesto “*el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la terminación del contrato...*”, lo que evidentemente sería contrario a una interpretación que busque dar un fin lógico y práctico a la norma.

Lo anterior es reafirmado por la historia fidedigna del establecimiento de la ley, a causa de que en el proyecto de 1853 se agregó a la actual norma del artículo 1932 la terminación del contrato, lo que pone de manifiesto la intención del legislador de diferencias ambas acciones otorgadas por la norma<sup>77</sup>.

Por lo tanto, entendida entonces la rescisión como sinónimo de nulidad relativa, y entendida esta a su vez como aquella “*sanción a todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según la calidad o estado de las partes*”<sup>78</sup>, tenemos que la acción por vicios redhibitorios, en su faceta de sanción de ineficacia, posee una causal especial -de la misma manera como ocurre por ejemplo con la lesión enorme-, la cual es el mal estado o calidad de la cosa que impida al arrendatario hacer uso normal de la cosa.

Del análisis anterior, puede concluirse que la acción redhibitoria del artículo 1932 es una verdadera acción rescisoria con características especiales. Esto es así dado que, si concurren los requisitos contemplados en la norma, la rescisión se solicitará en virtud del cumplimiento del supuesto fáctico de la norma, y no por aplicación de los requisitos generales de la nulidad relativa, tales como los vicios del consentimiento en general.

Sin embargo, es posible también concebir las acciones del artículo 1932 desde una perspectiva más amplia, según la cual estas toman la forma de una verdadera obligación de garantía, tendiente a asegurar que la cosa sirva para los fines del contrato<sup>79</sup>.

---

<sup>76</sup> PEREIRA ANABALÓN, HUGO. Naturaleza Jurídica de las acciones del artículo 1932 del Código Civil. En: Doctrinas Esenciales. Derecho Civil, contratos. Tomo II. 2010. Pp. 31-35.

<sup>77</sup> BELLO ANDRÉS. Obras completas. Volumen 12. Santiago de Chile: impreso por Pero G. Ramírez. Pp. 506 y 507.

<sup>78</sup> VIAL DEL RIO, VICTOR. Op. Cit. P. 257.

<sup>79</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. Comentario: terminación de contrato de arrendamiento por mal estado o calidad de la cosa. Corte de Apelaciones de Santiago, N° Legal Publishing 43257. En: Revista Chilena de Derecho Privado, N° 15. Pp. 207-223 (diciembre 2010). Disponible en:

Ello puede ser afirmado a partir de lo dispuesto en el artículo 1924, según el cual el arrendador es obligado a entregar la cosa arrendada, a mantenerla en estado útil para los fines del arrendamiento, y a librar al arrendatario de toda turbación en el goce de ella. Las acciones estudiadas tendrían su razón de ser gracias a las obligaciones establecidas para el arrendador, y vendrían a complementar lo dispuesto por el legislador en el artículo 1924, motivo por el cual el artículo 1932 y siguientes establecen nada más que un régimen especial de garantías en torno a la entrega de la cosa, independiente de los vicios que aquejen a la cosa arrendada.

Así las cosas, estaríamos en presencia de un régimen especial de responsabilidad para el arrendador, cuyo fundamento legal es su obligación de entregar la cosa arrendada en buenas condiciones, y que abarca todo desperfecto o situación jurídica que venga a impedir que el arrendatario use total o parcialmente la cosa arrendada. Así las cosas, tendríamos que los vicios redhibitorios se manifiestan en una forma de incumplimiento por parte del acreedor, que en este caso entrega una cosa cuyas características físicas o funcionales la hacen impropias para los fines del arrendamiento.

El debate en la doctrina moderna gira en torno a diferenciar la acción redhibitoria de otras cuyos requisitos pueden ser subsumidos también en las hipótesis estudiadas, tales como la acción de nulidad por error como vicio del consentimiento, y la acción resolutoria por existir un incumplimiento por parte del arrendador, planteándose inclusive dentro de esto la posibilidad de que en verdad exista la entrega de una cosa distinta de la pactada, la llamada doctrina del *aliud pro alio*<sup>80</sup>.

---

[[https://2019.vlex.com/#search/jurisdiction:CL+content\\_type:4/!%C3%91IGO+DE+LA+MAZA+CONTRATO+ARENDAIMIENTO/WW/vid/651324081](https://2019.vlex.com/#search/jurisdiction:CL+content_type:4/!%C3%91IGO+DE+LA+MAZA+CONTRATO+ARENDAIMIENTO/WW/vid/651324081)] (fecha consulta: 19 Agosto 2019); LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA. La protección del acreedor por vicios redhibitorios en el Código Civil Chileno: entre la fase precontractual y contractual. En Revista de derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Valparaíso, 2° Semestre 2016 p. 57-90.

<sup>80</sup> Una breve revisión de estas doctrinas, como así también un estudio histórico de los orígenes de la institución de los vicios redhibitorios desde el derecho romano hasta el derecho contemporáneo, en torno a su naturaleza jurídica, podemos encontrarlo en OVIEDO ALBÁN, JORGE. La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos. En Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. N° XLIII (Valparaíso, Chile, 2° Semestre 2014). Pp. 201-240.

Sea cual sea la postura que decida tomarse, está claro que los límites entre cada una de las doctrinas y su fundamentación legal no son tan claros como pareciera. Determinar la naturaleza jurídica concreta de la acción por vicios redhibitorios en el arrendamiento, y más aún, en el Código Civil, es de toda importancia, porque de ahí podrán entenderse y aplicarse los remedios con los que podrá contar eventualmente la parte o afectada, frente a una contienda.

En lo que respecta al concurso entre las acciones del artículo 1932 y otras similares, haremos una breve revisión en capítulos posteriores.

## **CAPÍTULO QUINTO: EFECTOS DEL ARTÍCULO 1932 DEL CÓDIGO CIVIL**

Ya nos hemos referido extensamente en capítulos anteriores a los efectos del artículo 1932. Ahora pasaremos a revisar en específico los derechos que confiere esta norma, de manera sistemática y resumida, a fin de dejar bien asentados los principios estudiados.

### **5.1.- TERMINACIÓN:**

El Código Civil otorga al arrendatario en primer término el derecho de solicitar la terminación del contrato, si las características físicas y/o funcionales de la cosa no permiten hacer uso y goce de ella de acuerdo a los fines del contrato.

En el capítulo relativo al análisis de la naturaleza jurídica de las acciones del artículo 1932 ya adelantamos los efectos de la disposición, y dijimos que la terminación se producirá una vez perfeccionado el contrato y habiendo comenzado a producir efectos, los cuales no pueden ser retrotraídos, dada la naturaleza jurídica de esta figura contractual.

De la letra de la ley, se desprende que este derecho no opera *ipso iure*, sino que la parte interesada deberá solicitar ante el Juez Letrado Competente en lo Civil que se declare terminado el contrato al presentar la cosa defectos físicos y/o funcionales que impiden hacer uso adecuado para los fines del arrendamiento.

El demandante deberá aportar todos los antecedentes y pruebas necesarias para acreditar lo solicitado, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 1698 del Código Civil. Quedará en definitiva a criterio del juez concluir si dichas deficiencias presentan las características ya analizadas: debe constatar que estas sean graves y determinantes, sean ocultas y presentarse a lo largo de la vigencia del contrato, o inclusive al momento de perfeccionarse sin que haya producido efectos. Si es el caso, podrá declarar terminado el contrato de arrendamiento, y conceder las indemnizaciones, si son solicitadas y procedentes.

### **5.2.- RESCISIÓN:**

Si el contrato de arrendamiento se perfeccionó, pero no alcanzó a producir efectos, la sanción que procede al caso es la rescisión, que corresponde a la nulidad relativa del contrato, conforme a lo expuesto en capítulos anteriores.

La hipótesis de aplicación resulta ser la misma, es decir, el mal estado o calidad de la cosa que haga inapta o inútil la cosa para los fines del arrendamiento. Cabe razonar sobre el momento hasta el cual es procedente la nulidad relativa como sanción. Lógicamente, si la cosa ha sido entregada, y la convención ha comenzado a producir efectos, la sanción aplicable es la terminación del contrato. Por lo tanto, debiese estimarse que, para que sea procedente la rescisión, el contrato se debe haberse perfeccionado, pero aún no se han iniciado sus efectos, lo cual ocurrirá cuando se entregue la cosa.

Resulta curioso que el inciso segundo del artículo 1932 no haya contemplado de igual manera la nulidad relativa en los casos que el impedimento sea parcial o la cosa se destruyere en parte. Es perfectamente posible considerar, al igual como sucede en la hipótesis del inciso primero de la norma en comento, que el contrato no haya alcanzado a producir efectos, o que la cosa no haya sido entregada, pero que, en el acto mismo, el arrendatario verifique que la cosa presenta defectos tales que no debiese perseverarse en el contrato de arrendamiento. En este sentido, si la ley no establece otra sanción especial, no hay motivos para negar la nulidad relativa del acto, puesto que de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 1682, *“cualquiera otra especie de vicio produce la nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”*.

Además, como bien señala Alessandri, bastaría *“que un acto o contrato adolezca de un vicio que no produzca la nulidad absoluta para que pueda ser rescindido, a condición, naturalmente, de que la ley no haya señalado para ese vicio una sanción diversa de la nulidad; en tal caso, el acto o contrato no podría ser anulado y el vicio de que adolezca sólo dará origen a la sanción especial establecida por la ley”*<sup>81</sup>

Por último, de igual manera como sucede en la acción de terminación del contrato, deberá ejercitarse a solicitud de parte, tanto por aplicación de las reglas generales sobre la nulidad relativa, como por los términos en los que está redactada la norma.

---

<sup>81</sup> ALESSANDRI BESA, ARTURO. Op. cit. p. 18

### 5.3.- REBAJA DEL PRECIO

Sobre la acción de rebaja de precio o acción *quanti minoris*, indistintamente, ha existido amplio debate en la doctrina en torno a su naturaleza jurídica, concurso con otras acciones y presupuestos de aplicación<sup>82</sup>.

En relación con la naturaleza jurídica, podemos señalar que la *quanti minoris* es de aquellas acciones de garantía que tienen por objetivo reequilibrar las prestaciones del contrato, a través de una baja proporcional del precio o renta<sup>83</sup>. Al seguir este curso, la rebaja del precio tiene por objetivo último por mantener o propender a la vigencia del contrato, mediante la restitución de parte del precio o renta pagado, o mediante la rebaja del mismo. Ello no es más que consecuencia de la obligación del arrendador de sanear los vicios que presenta la cosa, y que además puede conllevar su responsabilidad si se cumplen los presupuestos del artículo 1933.

Entrando de lleno al tema de esta sección, ya hemos expuesto algunas normas en que se hace referencia a la rebaja del precio: El arrendatario está facultado para solicitar la rebaja de la renta en las hipótesis del artículo 1928, cuando deban hacerse reparaciones en la cosa que no puedan sin grave inconveniente diferirse. O el caso del artículo 1930, cuando es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato

Tenemos también que la acción de rebaja de precio se suscita a propósito de defectos en la cosa que permitan usarla parcialmente, o bien cuando esta se destruye en parte, de conformidad al inciso segundo del artículo 1932, las que vendrían siendo las hipótesis de aplicación de esta acción: “*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*”

---

<sup>82</sup> Parte de dichas discusiones podemos revisarla en PRADO LÓPEZ, PAMELA. La cuantificación de la rebaja del precio en la acción *quanti minoris*. Revista Ius et Praxis, año 21, N° 1, 2015. Pp. 617-650.

<sup>83</sup> BARROS BOURIE, ENRIQUE. Op. Cit. P. 983.

Señala entonces la norma transcrita que queda entregado a criterio del juez de la causa determinar si, atendidas las circunstancias del caso y la magnitud del vicio en relación a la cosa, se accede a terminar el contrato o bien conceder la rebaja del precio.

i) Corresponde al juez determinar si los vicios que presenta la cosa son graves o menos graves, según se ha expuesto en capítulos anteriores, en función de los antecedentes y la prueba rendida por las partes. O más precisamente, le corresponde determinar si se cumplen los requisitos de aplicación de los vicios redhibitorios.

ii) Corresponde también al juez determinar el destino del contrato: si se le pone término, o bien se mantiene vigente mediante la rebaja del precio. Ambas soluciones quedarán determinadas en función de la gravedad del vicio, o del cumplimiento de los requisitos de los vicios redhibitorios, según hemos dicho.

Sobre este punto, se presenta la siguiente problemática: si bien es cierto que la norma le otorga al juez de la causa optar por uno u otro camino, es decir, si decide a fin de cuentas dar por terminado el contrato de arrendamiento o bien acceder a la rebaja del precio, no es menos cierto que en última instancia su decisión queda condicionada por las peticiones concretas de las partes, ya que es obligación legal del juez fallar conforme al mérito del proceso, y otorgar solo lo expresamente solicitado por los intervinientes.

Sin embargo, según la norma, es posible concebir que el juez concluya que los vicios menos graves que presentan la cosa justifiquen la terminación del contrato, pero al no estar solicitado por el demandante -al solicitarse por este la rebaja del precio- o no aportar prueba suficiente, se rechace en definitiva la demanda planteada. La situación inversa también puede plantearse, es decir, que el demandante solicite la terminación del contrato, pero que el juez concluya que solo resultaría procedente la rebaja del precio, conforme a la prueba rendida y circunstancias particulares del caso, motivo por el cual deseche la demanda.

Al plantearse así las cosas, tenemos que existe un conflicto entre las facultades que le otorga la norma al juez, y los principios procesales civiles que rigen nuestro ordenamiento jurídico, puesto que al momento de fallar, eventualmente podría suscitarse un conflicto de *ultra petita*, al otorgarle la decisión de terminar el contrato o rebajar el

precio, aun cuando es concebible que no esté solicitado como petición concreta en la demanda correspondiente. Ello obviamente en el entendido que se atiende a la literalidad de la norma estudiada.

Por otra parte, resulta no menos curioso que el primer inciso del artículo 1932, le otorgue acciones facultativas y alternativas al arrendatario afectado con los vicios redhibitorios que presenta la cosa, y a continuación, teniendo presente que se regula la misma hipótesis, la solución y opción es otorgada al juez. Hubiese sido lógico otorgar expresamente la opción de demandar la terminación del contrato o la rebaja del precio al demandante, puesto que es solo él quien en definitiva puede motivar la acción judicial en uno u otro sentido, determinando las consecuencias que se señalan en la norma. Por lo demás, pareciera que esta es la interpretación lógica y necesaria que debe darse al inciso segundo del artículo 1932, puesto que de otra manera puede producirse el conflicto normativo antes señalado.

Dejando a un lado ello, y suponiendo que se acceda a la solicitud de rebaja del precio, es necesario hacerse la pregunta sobre qué monto rebajar, y cómo hacerlo. La interrogante tiende a determinar el sistema de cálculo que debe emplear el juez para acceder a la acción *quanti minoris*, puesto que de una rápida revisión de las normas del Código Civil no se entregan criterios concretos de estimación, tanto en el arrendamiento como en la compraventa.

El tópico ha sido tratado por la académica Pamela Prado López, quien constata que nuestro ordenamiento jurídico si bien consagra la acción *quanti minoris* como una acción independiente e integrante del saneamiento de los vicios redhibitorios, no contempla un método de cálculo específico para proceder a la rebaja solicitada por el demandante<sup>84</sup>, en términos más o menos matemáticos.

La jurisprudencia opta por rechazar las demandas de rebaja de precio si no se señalan montos concretos que deberán reducirse del precio, o bien consideran dicho monto como referencial o base para efectuar su propio cálculo. En ambas hipótesis la autora destaca que los tribunales optan por reducir el precio en una cantidad determinada, o se realiza mediante una estimación sobre la base de porcentajes del precio. Todo ello

---

<sup>84</sup> PRADO LÓPEZ, PAMELA. Op cit. Pp. 631 y ss.

expone la ausencia de criterios objetivos de cálculo, que permitan transparentar el razonamiento del juez, y al mismo tiempo, facilitar el control de las partes y los tribunales superiores de justicia.

Para salvar dicha problemática, Prado López propone, a través de la interpretación de normas de la compraventa, el establecimiento de parámetros o criterios que le permiten al juez calcular el monto específico que debe suponer la rebaja de precio<sup>85</sup>:

i) Proporcionalidad: la rebaja del precio debe ser proporcional a la gravedad de los vicios que presente la cosa. Dicha proporcionalidad está determinada por dos variables cuantificables en el contrato: el precio y el valor de la cosa. El primer factor debe ser tenido siempre como el punto de partida, en tanto que el segundo debe ser considerado en su faceta funcional, antes que objetiva o abstracta.

ii) Gravedad del vicio: este debe corresponder a aquellos vicios menos graves que de ser conocidos por las partes, se habría celebrado el contrato, pero en términos distintos, de manera tal que se permita solicitar la rebaja del precio.

También hace mención a los costos de reparación del bien, como criterio de determinación, rechazando su aplicación como parámetro objetivo por dos razones: 1) porque el costo de las reparaciones no atiende a la naturaleza de la acción *quantum minoris*, 2) y porque en nuestro sistema, la regla general es que el cumplimiento en una obligación de dar, es entregar el objeto que reza el contrato, y no otro.

Estimamos que sustituir el bien implica cumplir por equivalencia, lo que en una primera aproximación no está permitido. Además, para la determinación de los vicios redhibitorios no se atiende a los costos de reparación del bien, puesto que ello implica perjudicar al deudor, reduciendo las sanciones a la condición de ser totalmente irreparable el bien arrendado.

Si bien es cierto que los parámetros señalados tampoco otorgan una fórmula exacta de cálculo, tienen el mérito de facilitar la labor del juez a la hora de tratar este ítem, al menos desde un punto de vista teórico-jurídico.

---

<sup>85</sup> *Ibíd.* P. 641 y ss.

Por nuestra parte, teniendo en mente el contrato objeto de esta investigación, podemos agregar también algunas ideas complementarias que pueden ser útiles para resolver la problemática planteada.

Los criterios que proponemos a continuación pueden ser extraídos directamente de los requisitos que deben cumplir los vicios redhibitorios para ser considerados como tales. No está demás recalcar que los parámetros en comento resultan aplicables tanto a la compraventa como al arrendamiento, y en general a todo otro contrato en que sea procedente la acción actualmente estudiada.

c) Vicio oculto: guarda estrecha relación con la fase precontractual y deberes de información que se generan en dicha instancia. Las partes hacen estimación de los costos y beneficios que pueden obtener con un contrato, y en función de ello eventualmente realizarán las inversiones o gastos necesarios a fin de optimizar los beneficios que pueden reportarle la relación contractual. No informar los vicios que presente una cosa en definitiva frustrarán las expectativas concretas que tenían en mente las partes al contratar, lo que repercute en pérdidas que deben ser indemnizadas, tanto desde una perspectiva contractual como precontractual, según hemos dicho. Ello perfectamente puede ser tomado en cuenta como un monto referencial y criterio objetivo por el juez a fin de estimar la rebaja del precio, o a lo menos como factor o parámetro de consideración.

d) Momento u oportunidad del vicio: puede ser determinante también el momento en el cual se haga manifiesto el vicio de la cosa:

Si el vicio se presenta antes de perfeccionarse el contrato, no hay problema puesto que el interesado estará facultado para renegociar sus cláusulas, o desistirse del mismo de ser necesario, sin perjuicio de la responsabilidad precontractual que pueda imputársele al arrendador.

Si el vicio se presenta al momento de perfeccionarse el contrato, pero antes que produzca efectos, recibe aplicación el artículo 1932, con todas las consecuencias que ya hemos señalado. El demandante deberá hacer presente los costos en que ha incurrido a propósito del contrato.

Si el vicio se presenta durante la vigencia del contrato, deberán considerarse los gastos actualmente incurridos, y los que ya se hayan proyectado como motivo del contrato.

Por último, cabe recalcar que, conjuntamente con la acción de rebaja de precio es procedente solicitar indemnización de perjuicios conforme al artículo 1933, al no distinguir la norma entre ambos incisos, por lo que se le podrá indemnizar al arrendatario tanto el daño emergente como el lucro cesante, según los casos.

#### 5.4.- OPCIÓN ENTRE LAS ACCIONES ¿DERECHO DEL ACREEDOR?

En este punto trataremos de abordar la interrogante sobre si tiene el acreedor la facultad o derecho de elegir entre las diversas acciones que le concede el artículo 1932, es decir, presentados vicios redhibitorios en la cosa arrendada ¿tiene el arrendatario el derecho alternativo para escoger qué remedio contractual aplicar frente a la concurrencia de un vicio grave y oculto que afecte el uso normal de la cosa arrendada?

El punto guarda relación con el interés del arrendatario en el contrato, y la magnitud del vicio frente al propósito práctico y económico del contrato de arrendamiento, como así también la situación del arrendador frente a la pretensión del demandante. Optar por uno u otro remedio no es aleatorio, y condicionará el futuro contractual que en principio condujo a las partes a convenir el contrato.

Ahora, si examinamos los términos en que está redactado el artículo 1932, no es tan claro que el acreedor tenga un “derecho” a optar por los remedios que ofrece la norma, a diferencia de lo que establece el artículo 1489, que faculta al acreedor para solicitar “a su arbitrio” los remedios contractuales normados. Por otra parte, es evidente que los remedios del artículo 1932 están condicionados a la concurrencia de requisitos particulares en uno y otro caso, según se ha estudiado anteriormente. Bajo este escenario, ¿es posible concebir entonces la alternativa del arrendatario frente a la presencia de vicios redhibitorios?

La problemática planteada reviste importancia a nuestro juicio en aquellos casos de vicios menos graves, es decir, aquellos que afecten parcialmente la cosa y que motiven la aplicación del inciso segundo del artículo 1932. Teóricamente, si la cosa es inutilizada totalmente producto de los vicios redhibitorios, es muy poco probable que el arrendatario tenga algún interés en perseverar en el contrato, independiente del momento en que se haya presentado el vicio. La cosa no servirá para los fines del arrendamiento, y el contrato deberá terminar, con lo cual será procedente la discusión de la indemnización de perjuicios, conforme al artículo 1933. No cabe hablar de un derecho alternativo entre la terminación y la rescisión, al ser instituciones que operan en momentos distintos, según se ha estudiado extensivamente.

El problema que se presenta en la terminología del inciso segundo del artículo 1932 es que, en principio, la norma le entrega la alternativa al juez. En este sentido, si nos atenemos estrictamente a lo señalado en dicho precepto, no existe tal derecho de opción del arrendatario, puesto que en última instancia es el juez el que decidirá sobre el devenir del contrato. Ya vimos anteriormente las implicancias de la redacción de esta norma, señalando que contraviene el principio esencial de la justicia procesal civil.

Sin embargo, si vemos la problemática anterior desde un punto de vista práctico, tenemos que el arrendatario recibe una cosa determinada en el marco del arrendamiento, la cual presenta ciertas deficiencias en su composición o funcionalidad que la hacen insuficiente, pero no totalmente inapta para los fines pensados. Frente a dicho escenario, el arrendatario ponderará por los costos y beneficios del contrato, en función de la aptitud de la cosa para servir en mayor o menor medida para satisfacer los fines económicos planteados. Así, podrá concluir que la cosa aún sirve para el contrato, debiendo rebajarse el precio, o bien estimar que la cosa no es suficiente para los fines necesarios.

Queda así modelada la facultad del arrendatario de escoger el remedio más apropiado para sus fines, sin perjuicio de la ulterior decisión del juez civil, quien verificará la concurrencia de los requisitos –“según las circunstancias”-.

Tenemos entonces que existe un interés jurídico y económico que ha sido lesionado o ha sido insatisfecho con motivo de los vicios redhibitorios. Dicho interés es el fundamento esencial del derecho alternativo del acreedor para optar entre uno u otro

remedio. Como bien señala López Díaz, “es el binomio lesión del crédito/insatisfacción del acreedor el que justifica que la opción o elección solo pueda ejercerla este último – acreedor-, y no el juez o el deudor (...) el derecho subjetivo de crédito otorga a su titular el poder de decidir sobre los medios de defensa y de protección del crédito, atribuyéndole por consiguiente, a él la elección de la sanción prevista en el ordenamiento”<sup>86</sup>.

---

<sup>86</sup> LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA VERÓNICA. El abuso del derecho de opción del acreedor y su importancia en la construcción de un sistema equilibrado de remedios por incumplimiento contractual. En Revista Chilena de Derecho Privado, N° 19, pp. 13-62. Diciembre 2002. P. 20.

## **CAPÍTULO SEXTO: CONCURSO CON OTRAS ACCIONES: CASO PARTICULAR DEL ERROR.**

En capítulos anteriores hemos revisado exhaustivamente todo lo relativo a los vicios redhibitorios en materia de arrendamiento. Se ha constatado que el ámbito de protección abarca los defectos que padezca la cosa arrendada que la hagan total o parcialmente inadecuada para los fines del contrato. Dicha protección comprende esencialmente tres acciones que tienden a la readecuación de la economía y equidad del contrato, y a la vez también una acción que busca la reparación del contratante diligente como también la sanción de aquel contratante que ha omitido informar aspectos claves del objeto del contrato.

Puesta, así las cosas, el sistema de protección del acreedor por vicios redhibitorios resulta claro. Sin embargo, ya hemos insinuado en capítulos anteriores que el punto puede tener más aristas de lo que podría pensarse. Y es que la forma de tutelar los intereses del acreedor puede variar dependiendo del entendimiento que tengamos de naturaleza jurídica los vicios redhibitorios y el incumplimiento contractual, considerando que de ello surgen otros mecanismos de protección, y por lo demás, están presentes desde antes de la especificación de los vicios redhibitorios como acción especial destinada a corregir el desequilibrio prestacional.

En concreto, existe la real posibilidad que bajo el mismo supuesto de hecho que envuelve la aplicación de los vicios redhibitorios, concurren también otras acciones o remedios contractuales para resguardar los intereses del acreedor, y que en su naturaleza jurídica son diversos u opuestos a lo que hemos estudiado hasta el momento.

En el presente capítulo nos abocaremos a revisar brevemente algunos de los principales concursos normativos que pueden plantearse, y la forma de solucionarlos. Haremos énfasis en el concurso con el error como vicio del consentimiento, al ser el supuesto de aplicación similar a los requisitos que hemos estudiado anteriormente.

En términos generales, por concurso entendemos aquel caso en que los supuestos de hecho de varias normas jurídicas pueden corresponderse plena o parcialmente, de tal modo que el mismo hecho sea comprendido por todos ellos<sup>87</sup>.

Para ilustrar correctamente la materia, nos serviremos una vez más de los estudios del destacado académico Iñigo de la Maza Gazmuri<sup>88</sup>, quien hace el distingo entre concursos verticales y concursos horizontales. Por concurso horizontal se entiende aquella situación en la que se trata de reglas generales y especiales de tutela del acreedor, mientras que por tutela vertical se entienden aquellas situaciones en las que se trata de normas de tutela y de validez<sup>89</sup>.

Y es que, en todo acto jurídico, para su celebración, deben cumplirse requisitos de forma y fondo a fin de poder nacer a la vida del derecho. La omisión de estos requisitos acarreará la aplicación de una sanción cuya intensidad variará según la magnitud de la falta. Así, el acto podrá ser sancionado con su inexistencia, la nulidad absoluta, la rescisión o nulidad relativa y la inoponibilidad<sup>90</sup>. Asimismo, a propósito de la ejecución o inejecución del contrato ya perfeccionado, como es bien sabido se suscitan otras sanciones generales tales como la resolución, el cumplimiento forzado, la indemnización de perjuicios, y en nuestro caso particular las acciones del artículo 1932.

El problema radica en que al momento de pensarse, plantearse y constatarse el concurso de acciones en un caso determinado, debe tomarse la decisión de qué acciones emplear para tutelar plenamente los derechos del acreedor, qué consecuencias acarreará optar por una u otra acción, en lo referente a preclusión, plazos de prescripción y contraposición y alternativas de acciones, etc.

---

<sup>87</sup> LARENZ, KARL. Metodología de la ciencia del Derecho. Ariel, Barcelona. 2001. P. 260.

<sup>88</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. La tutela del comprador frente a la ausencia de calidades presupuestas en la cosa. En Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. N° XLIII (2° Semestre de 2014). Pp. 117-159.

<sup>89</sup> *Ibíd.* p. 128.

<sup>90</sup> FIGUEROA YAÑEZ, GONZALO. Rescisión, resolución y redhibición: ¿puede hablarse de un cúmulo de acciones? En Estudios de Derecho Privado. Libro homenaje al jurista René Abeliuk Manasevich. Pp. 111-120. Disponible en [\[https://2019-vlex.com.uchile.idm.oclc.org/#search/jurisdiction:CL+content\\_type:4/gonzalo+figueroa+ya%C3%B1ez/p3/W/vid/320430431\]](https://2019-vlex.com.uchile.idm.oclc.org/#search/jurisdiction:CL+content_type:4/gonzalo+figueroa+ya%C3%B1ez/p3/W/vid/320430431) Fecha consulta 07 noviembre de 2019.

La situación exige optar por alguna de las siguientes alternativas: una acumulación de las acciones, una jerarquía que guíe el modo de ejercerlas, o bien, un derecho a optar dentro de ciertas fronteras, las que van desde el abuso del derecho hasta la existencia de una carga al momento en que se demanda<sup>91</sup>

Para el profesor Gonzalo Figueroa Yáñez el asunto no resulta complejo, quien a propósito de un caso que se le presentó en su ejercicio profesional, concluye que los sistemas generales y particulares de remedios contractuales en ningún caso pueden ser incompatibles entre sí, y que por lo demás no existen razones jurídicas para negar el cúmulo de acciones en un mismo supuesto de hecho. Inclusive, el sistema particular de protección del acreedor, tal como sucede con el régimen de vicios redhibitorios, sería aditivo al sistema general de protección. Dicha afirmación es respaldada por la doctrina clásica civilista, agregándose que tampoco existirá inconveniente en que un determinado caso se plantee una acción, el demandante se desista de ella en pos de la interposición de otra acción.

La única limitación que vendría a ser determinante en la situación expuesta por el jurista citado, es el respeto del principio general del enriquecimiento sin causa, de lo cual se sigue que el juez llamado a resolver la contienda en que se plantee el cúmulo de acciones, deberá resarcir al acreedor con una única suma que comprenda las diversas acciones de perjuicios<sup>92</sup>. Lo mismo puede predicarse respecto a otros principios generales del derecho civil, tales como la buena fe y el abuso del derecho.

Sin embargo, según veremos, es necesario poner atención a los requisitos propios de cada acción aplicable a un mismo supuesto, puesto que la forma de resolver cada uno de los concursos no unitaria y uniforme. Ello a la vez revela una problemática que hemos expuesto en páginas anteriores: existe en nuestro ordenamiento jurídico una multiplicidad de medios de tutela contractual frente a lo que el profesor De la Maza denomina, la ausencia de cualidades presupuestas en la cosa, que confluyen en la situación estudiada en el presente apartado. La forma de tratar dicha problemática requiere, a su vez, tener

---

<sup>91</sup> LARROUCAU TORRES, JORGE. Vicios, acciones y prueba en la compraventa. En Revista de Derecho, Universidad Católica del Norte. Sección: Estudios. Año 22 – N° 1, 2015. Pp. 272.

<sup>92</sup> FIGUEROA YAÑEZ, GONZALO. Op. Cit. Pp- 119-120.

una noción determinada del incumplimiento contractual, y las consecuencias derivadas de ello.

Sin más preámbulos, revisaremos a continuación las principales posibilidades de concurso de acciones con las propias derivadas de los vicios redhibitorios, y la forma en que eventualmente pueden resolverse.

## 6.1.- ERROR Y VICIOS REDHIBITORIOS:

Tradicionalmente se estudia el error como uno de los vicios que puede adolecer la voluntad al momento de formarse el consentimiento en un acto jurídico. Así, es definido como aquel *“concepto equivocado que se tiene de una persona o cosa o de un precepto legal<sup>93</sup>”*.

En función de ello, la ley hace la distinción entre error de derecho y error de hecho, y respecto de este último, el Código Civil distingue entre el error propiamente tal (art. 1453 y 1454) y error sobre la persona (art. 1455). Además, el error de hecho puede ser esencial, substancial o accidental<sup>94</sup>.

Nos referiremos al error substancial, contemplado en el artículo 1454 del Código Civil: *“El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es de una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante”*.

Bajo este supuesto se regula un vicio del consentimiento sancionado con la nulidad relativa del acto jurídico. Para que así sea, se ha señalado en doctrina que el error substancial debe ser determinante, en el entendido de que habiendo sido conocido por los contratantes, se habría contratado en términos diversos. En otras palabras, la materia o sustancia de la que está compuesta la cosa objeto del contrato debe ser relevante o determinante para la celebración final del contrato

---

<sup>93</sup> ALESSANDRI BESA, ARTURO. Op. Cit. P. 22.

<sup>94</sup> DUCCI CLARO, CARLOS. Derecho Civil, Parte General. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 4ª edición. 2010. P. 259.

Dicha noción ya es familiar en la presente investigación, y justamente se presenta como en segundo punto de encuentro con la definición de los vicios redhibitorios ya estudiada. Cabe agregar, como parte de las similitudes entre ambas figuras, que en ambos casos no se exige el conocimiento del vicio de la otra parte: basta que para uno de los contratantes la materia de la cosa objeto del contrato sea determinante para contratar.

Sin embargo, ambos conceptos son diversos en su configuración, según veremos a continuación.

Por una parte, tenemos que *“el error en la sustancia o calidad de la cosa importa la entrega de una cosa diferente de la que se creyó comprar o a la cual falta una cualidad esencial que se tuvo en vista al adquirirla; pero que no adolece de ningún vicio<sup>95</sup>”*. Ello coincide con la noción y ejemplo que nos da el Código al respecto: aun cuando la cosa no presente vicios o defectos de composición, y sirva efectivamente para el objeto que se tuvo a la vista al momento de contratar, en definitiva el contrato adolecerá de un vicio que eventualmente puede culminar en su invalidación.

Los vicios redhibitorios, por su lado, suponen la entrega del mismo objeto materia del contrato, con las mismas cualidades o características que se tuvieron en mente, pero que, por defectos de su materialidad o funcionalidad, la cosa deviene en inapta o inadecuada para los fines del contrato.

López Díaz resume las diferencias de manera precisa, y señala que son tres las aristas que diferencian a ambas instituciones, dadas fundamentalmente por los requisitos de procedencia, grado de diligencia exigible y la finalidad de las acciones derivadas<sup>96</sup>.

Hemos revisado que las acciones por vicios redhibitorios tienen por finalidad restablecer la equivalencia de las prestaciones en el contrato, y que por ello tienen más bien una función de garantía dentro de los remedios contractuales particulares. El error, en cambio, tiene una función tutelar del consentimiento necesario para la formación de un acto jurídico.

---

<sup>95</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P. 188.

<sup>96</sup> LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA. Op. Cit. P. 78-79.

Ambas finalidades quedan en cierta medida plasmadas en los distintos plazos de prescripción establecidos para las acciones: respecto a las acciones derivadas de los vicios redhibitorios el legislador establece un plazo de prescripción menor, de lo cual se sigue que la atención en el Código Civil se centra en la protección del consentimiento inicial, según lo cual la prescripción de la acción derivada del error sustancia se norma de acuerdo a las reglas generales.

La circunstancia anterior también se ve reflejada en el grado de diligencia exigible para la constatación de ambas instituciones. Ya vimos que, respecto de los vicios ocultos en la cosa, basta que se haga un examen superficial o preliminar de la cosa, constatando que efectivamente pueda cumplir con los fines del contrato, no siendo necesario un examen técnico.

Sin perjuicio de las ideas recién expuestas, tenemos que una parte de la doctrina tiende a asimilar ambas instituciones, concluyendo que los vicios redhibitorios, en tanto su definición y efectos, no es más que la regulación del error aterrizado en la compraventa.

El profesor de la Maza estima que *“el mismo supuesto de hecho que configura el error vicio del consentimiento puede configurar el supuesto de hecho de la acción rescisoria propia de la disciplina de los vicios redhibitorios<sup>97</sup>”*. Funda su opinión en que ambas acciones se sancionan una incorrecta apreciación de las calidades de la cosa individualizada, y que, por lo mismo, uno es consecuencia del otro. Dicha formulación se presenta al momento de perfeccionarse el contrato, para manifestarse plenamente en el periodo de ejecución de este.

A una conclusión similar, aunque con ciertas dudas, llega Jorge Oviedo Albán, quien estima que *“en los casos de entrega con una sustancia o calidad distinta a la pactada, la frontera entre la acción redhibitoria y las acciones por incumplimiento o nulidad no está lo suficientemente demarcada, lo que a su vez genera la duda de si más bien no se trata de una concurrencia alternativa de acciones para el mismo supuesto<sup>98</sup>”*.

---

<sup>97</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. La tutela del comprador. Op. Cit. P.138

<sup>98</sup> OVIEDO ALBÁN, JORGE. Sobre el concepto. Op. Cit. Pp. 261-262

Por su parte, Orrego, al analizar el presupuesto del artículo 1932 referente a la “calidad de la cosa”, señala que en el mismo sentido se ocupa en el artículo 1454. En un primer momento el autor estimó que dicha conclusión es errada puesto que se trata más bien de un problema de incumplimiento contractual. En ediciones posteriores de su obra sobre el arrendamiento rectifica dicha afirmación, y señala que sí puede tratarse de un problema de nulidad relativa, y consecuentemente un caso de error substancial que autorice a demandar la rescisión del contrato<sup>99</sup>.

Un aspecto importante que ha sido mencionado por varios de los autores precedentemente citados es la discusión relativa a la naturaleza jurídica de los vicios redhibitorios y de las acciones derivadas de estos, que en definitiva determina la solución que debe seguirse frente a la concurrencia de las acciones estudiadas.

El punto no es pacífico, y mucho menos está resuelto de manera definitiva<sup>100</sup>. La solución al concurso de acciones varia si consideramos que la acción redhibitoria tiene una naturaleza rescisoria o si más bien es una aplicación de las reglas del incumplimiento contractual, por lo que se le atribuiría una naturaleza resolutoria. En el primer caso, y tal como estima el profesor De la Maza, los vicios redhibitorios corresponden a una aplicación especial de la doctrina del error, por lo que la sanción natural que viene al caso es la nulidad. Así, la solución viene dada por el principio de especialidad consagrado en el artículo 13 del Código Civil. Del segundo caso, nos ocuparemos en el punto siguiente.

Por nuestra parte, ya hemos hecho referencia a la naturaleza jurídica de los vicios redhibitorios en el contrato de arrendamiento. El punto no genera mayores problemas en nuestro entender, dado que revisamos exhaustivamente cada uno de los requisitos que deben cumplir los vicios redhibitorios para ser considerados como tales. Si bien existen ciertas similitudes con respecto al tratamiento del error, son sanciones diversas en su configuración. Los requisitos particulares y especiales ya analizados determinan la aplicación preferente a otras acciones, en el supuesto de hecho específico, sin perjuicio del derecho de opción del acreedor.

---

<sup>99</sup> ORREGO ACUÑA, JUAN. Op. Cit. P. 183.

<sup>100</sup> Una revisión exhaustiva de las diversas posturas y doctrinas, como así también las nuevas tendencias en este aspecto, en nota al pie N° 82.

## 6.2.- RESOLUCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS

Tradicionalmente la resolución es concebida como una sanción que deviene en aquellos actos que si bien son válidamente celebrados, por causas posteriores deviene en ineficaz. El acto jurídico está sometido a una condición resolutoria, es decir, a un hecho futuro e incierto del cual depende la extinción del acto que se trate. *“Esta condición resolutoria puede haber sido introducida por las partes al acto jurídico, o bien agregada al mismo por disposición de la ley, como sucede en el caso de la condición resolutoria tacita establecida en el artículo 1489 del Código Civil. La resolución se produce, por lo tanto, por el hecho de acaecer la condición resolutoria<sup>101</sup>”*.

Sin entrar en mayores detalles sobre la noción de incumplimiento contractual, tema ajeno a esta obra, el profesor De la Maza nos propone una mirada distinta a dicho concepto, ampliándola a la materia tratada en el presente trabajo. En efecto, ya hemos analizado que pesa sobre el arrendador la obligación de garantizar al arrendatario el uso útil, pacífico y normal de la cosa arrendada. A modo de ejemplo, si el arrendador no efectúa las reparaciones que le encomienda la ley, u omite señalar los vicios que adolece una cosa, o bien lo hace tardía o defectuosamente, en mayor o menor medida el arrendatario está sufriendo un perjuicio que incide en su interés que tuvo en mente a la hora de perfeccionar el contrato.

Ello se traduce en la realización tardía o defectuosa de una obligación impuesta por la ley, que en último término detona o puede determinar el incumplimiento contractual. Si el vicio cumple con los requisitos estudiados en apartados anteriores, es decir, presenta la gravedad suficiente, está oculto, y se presente a lo largo de la vigencia del contrato, será un vicio redhibitorio que en definitiva frustrará el interés práctico del arrendatario en el contrato, y que con justa razón le facultará para solicitar la terminación del mismo.

Puestas, así las cosas, el concurso entre la acción redhibitoria del artículo 1932 y la acción resolutoria del artículo 1489 es patente. A juicio del profesor De La Maza, en este caso, *“tratándose de un vicio redhibitorio que autorice el recurso a la acción rescisoria siempre se satisface el requisito de gravedad propia del incumplimiento*

---

<sup>101</sup> FIGUEROA YAÑEZ, GONZALO. Op. Cit. P. 283.

*resolutorio, pues resulta ser el caso que necesariamente se frustra el propósito práctico asegurado por el contrato*<sup>102</sup>

Entonces, según esta última opción, los vicios redhibitorios son de aquellas condiciones que en definitiva puede llegar a determinar la terminación del contrato. Tendemos a estar de acuerdo con dicha afirmación, en la medida que se precise lo siguiente: ya hemos expuesto detalladamente las implicancias del requisito de gravedad del vicio, para ser considerado como tal. Según ello, si el vicio no es de la gravedad suficiente, queda a criterio del juez decidir entre la terminación del contrato o la rebaja del precio, en función de las circunstancias del caso.

---

<sup>102</sup> DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. La tutela del comprador. Op. Cit. P. 130.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO: EL ARTÍCULO 1932 Y LOS DEBERES TÍPICOS DE INFORMACIÓN PRE-CONTRACTUAL**

Hemos estudiado en capítulos anteriores que por regla general el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, y que nace a la vida del derecho por el mero concurso de voluntad de las partes en torno a la cosa arrendada y el precio o renta de arrendamiento.

Sobre dicha base hemos analizado profusamente la concurrencia, requisitos, naturaleza y acciones de los vicios redhibitorios que hagan la cosa inapta a los fines del arrendamiento.

Pero los vicios redhibitorios y sus efectos no pueden ser limitados exclusivamente a la etapa contractual, puesto que los mismos perfectamente pueden tener su causa o antecedente mucho antes de haberse perfeccionado el contrato.

En virtud de ello, resulta extremadamente importante la información que se transmite entre las partes en las tratativas o negociaciones preliminares, puesto que en definitiva determinará las condiciones en las cuales se cerrará el negocio: si a fin de cuentas las partes están al tanto de los defectos que adolece la cosa arrendada podrá ocurrir que falte uno de los requisitos determinantes para la procedencia de las acciones que otorga el artículo 1932, o bien que determine a contratar en condiciones diversas.

Es en este escenario que resulta conveniente estudiar la situación de los vicios redhibitorios en la fase precontractual y su conjunción con los deberes precontractuales que surgen en las negociaciones previas. Haremos a continuación una breve revisión de estos principios.

Hoy por hoy, no es novedad señalar que la responsabilidad precontractual recibe plena aplicación en nuestro ordenamiento jurídico. Ella importa la infracción de ciertos deberes extracontractuales que en última instancia surgen a propósito de la confianza que se depositan mutuamente las partes al momento de acercarse para la conclusión de un contrato. Tiene un rol preponderante la buena fe, la que informa todo el iter contractual,

desde los acercamientos y tratos previos entre las partes, hasta el término de la relación contractual.

Así, la doctrina<sup>103</sup> ha señalado el ámbito de la responsabilidad precontractual, la cual se circunscribe al cumplimiento y respeto de deberes de cuidado y deber de negociar de buena fe.

Por una parte, tenemos los deberes de cuidado, que son agrupados de la siguiente manera: i) Deberes de protección o seguridad, ii) Deberes de lealtad, iii) Deberes de información, y iv) Deberes para evitar la ineficacia del acto. A continuación de los deberes de cuidado tenemos el deber general de actuar de buena fe, cuyo estándar es abierto y determina que las partes observen estándares mínimos de equidad y confianza<sup>104</sup>.

Si bien es cierto que el contrato aún no está perfeccionado, la infracción de estos deberes por cierto que genera responsabilidad y la consecuente obligación de indemnizar, por ese motivo ya existe una especie de consentimiento previo en torno a la celebración de un contrato. En este sentido Enrique Barros señala que *“aunque en la etapa precontractual no existe consentimiento perfeccionado, ni hay deber jurídico de concluir positivamente la negociación, existe un contacto negocial que impone deberes de protección, de lealtad y de diligencia para evitar daños a la otra parte”*<sup>105</sup>.

En el punto que nos atañe a esta obra, la información juega un rol clave, puesto que como dijimos puede alterar el curso de las acciones estudiadas en el artículo 1932. Corresponde a cada parte informarse debidamente de todos los aspectos relevantes del contrato, teniendo en cuenta que este cederá en definitiva en beneficio recíproco y es bien sabido que los sucesos que afecten las obligaciones de una de las partes afectarán correlativamente a las de la otra. Esto sucederá al momento de plantearse la celebración de un contrato de arrendamiento, e implica conductas positivas a fin de obtener los elementos necesarios para formar el necesario consentimiento informado.

---

<sup>103</sup> BARROS BOURIE, ENRIQUE. Tratado de responsabilidad extracontractual. Editorial Jurídica de Chile, Santiago. 2006.

<sup>104</sup> BARROS BOURIE, ENRIQUE. Op. Cit. P. 1001.

<sup>105</sup> Ibid. P. 1004.

Omitir información en este punto acarreará consecuencias en la posterior etapa contractual, sin perjuicio de los deberes de información que se generan a propósito del contrato mismo que se celebre. Si una de las partes omite entregar datos claves en torno a la cosa que será objeto del contrato, en definitiva estará incurriendo en conductas dolosas u omisivas que viciarán el consentimiento de la otra parte, y que expondrán el contrato a sanciones posteriores.

Ahora bien, no es menos cierto que respecto a las obligaciones de entregar información acertada y precisa sobre la cosa arrendada, existen en contrapartida deberes que le imponen a la parte tener los elementos necesarios para el adecuado consentimiento. El punto ya lo hemos estudiado en apartados anteriores a propósito de los requisitos de los vicios redhibitorios, y expusimos que en este sentido corresponde realizar un examen más o menos atento a la cosa arrendada, sin que sea necesario un examen exhaustivo y técnico de la cosa arrendada.

Sin embargo, se exceptúa de lo anterior aquellas situaciones en que ambas partes se encuentran en un plano simétrico de información, en las que, por ejemplo, los conocimientos técnicos pasan a ser relevantes a fin de perfeccionar la relación contractual. En este escenario, difícilmente una de las partes podrá excusarse de no haber podido notar los vicios, si estos se enmarcan en el giro ordinario del interesado.

Sobre el punto, cabe reiterar lo ya expresado a propósito del artículo 1934 del Código Civil: *“El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios, que se le concede por el artículo precedente, si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte informarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo”*.

Distinto es el caso que la información entregada sea manifiestamente falsa o adulterada, puesto que ello evidentemente involucrará la responsabilidad de la parte y eventualmente la nulidad del acto. Sobre el punto la falsedad debe referirse a hechos

concretos o bien a características particulares de la cosa arrendada, por ese motivo las opiniones no pueden ser falsas, porque expresan juicios de valor<sup>106</sup>.

En cuanto a la regulación del Código Civil sobre el punto, el artículo 1932 viene a recoger en cierta medida las ideas recién expuestas: las acciones del artículo 1932 *“aseguran la satisfacción del acreedor frente a la existencia de vicios y falta de cualidades de la cosa, lo que permite constatar que, en nuestro sistema, por regla general, el deudor no está obligado a entregar la cosa libre de defectos ni garantizar que ella será útil, sino a sanearla*<sup>107</sup>. De ahí lo señalado en cuanto que el art. 1932 conjuntamente con el artículo 1933, contemplan una verdadera acción de responsabilidad especial.

Tenemos también, relacionado a la indemnización de perjuicios que concede el artículo 1933, que el Código Civil contempla la omisión de información en la etapa de formación del consentimiento. Sobre ello, se ha dicho que la indemnización por vicios redhibitorios tiene su fundamento justamente en la infracción dolosa o culposa del deber precontractual de información, puesto que por una parte existe la ignorancia de una de las partes de aspectos claves del objeto del contrato, y por otra parte existe la actitud dolosa u omisiva del otro contratante en torno a entregar información<sup>108</sup>.

A propósito del dolo, se ha hecho la distinción entre la aplicación de los conceptos de dolo principal y dolo eventual, extraída de los términos del artículo 1458 del Código Civil. Para efectos de la presente investigación basta con tener claro ambos conceptos:

i) Por una parte, el dolo principal o determinante es definido como aquel engaño o maniobra fraudulenta obra de una de las partes que vicia el consentimiento, y además aparece claramente que sin él no se hubiera celebrado el contrato –art. 1458.1-

ii) El dolo incidental o accidental es aquel engaño que no determina la decisión de un contrato, pero si su contenido, es decir, es aquel dolo que falta alguno de los requisitos mencionados en el dolo principal (grave y determinante) –art. 1458.2-<sup>109</sup>.

---

<sup>106</sup> BARROS BOURIE, ENRIQUE. Op. Cit. P. 1028.

<sup>107</sup> LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA. Op. Cit. P. 62.

<sup>108</sup> Ibid. P. 63. También en OVIEDO ALBÁN, JORGE. El concepto. Op. Cit. P. 244-247.

<sup>109</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P. 65; LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA. Op. Cit. P. 65

Ambas clases de dolo incidirán de manera distinta en el contrato de arrendamiento, pues que como se dijo, uno definirá la rescisión del contrato o su terminación, debido a que implica un fraude o engaño del arrendador en torno a las cualidades de la cosa que la hacen apta o no para los fines del arrendamiento, y el otro repercutirá en la rebaja del precio

Miradas, así las cosas, el sistema de protección del arrendatario por vicios redhibitorios podría resultar más difuso de lo que se piensa, dado que perfectamente puede plantearse la protección del acreedor en sede precontractual, justamente por la infracción de un deber de información, y a la vez plantearse la protección contractual ya estudiada, dejando la interrogante de que sistema utilizar a la hora de solicitar la tutela judicial.

El tópico ha sido tratado por López Díaz, quien plantea que el sistema de protección del acreedor por vicios redhibitorios puede leerse en clave contractual o precontractual<sup>110</sup>. En dicho escenario, el acreedor podría escoger entre ambos sistemas el que mejor se adapte a los hechos, y que fundamentalmente incide en los efectos de las acciones que otorgan ambos sistemas.

Para sustentar la doctrina expuesta, López indica que existen al menos tres factores que permiten flexibilizar el sistema contractual de los vicios redhibitorios, y desplazarlo a la sede precontractual.

En primer lugar, se cita la discusión en torno a la naturaleza jurídica de la acción redhibitoria en la compraventa, en cuanto a si es rescisoria, anulatoria o resolutoria. Dicho punto no suscita mayores dudas en el contrato de arrendamiento, debido a que ya hemos revisado la distinción que se produce según si el contrato de arrendamiento alcanzó a producir efectos o no, motivo por el cual no analizaremos mayormente el punto, a fin de centrarnos en el objeto de esta investigación.

A continuación, indica que la indemnización que se suscita a propósito de los vicios redhibitorios en realidad posee una naturaleza precontractual, puesto que la misma puede retrotraerse al momento en el cual se infringe el deber de información por alguna

---

<sup>110</sup> LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA. Op. Cit. P. 67 y ss

de las partes, esto es, al momento en que dolosa o culposamente uno de los contratantes no entrega información relevante sobre el contrato a celebrar, teniendo el deber positivo de hacerlo.

Si bien el incumplimiento o infracción se produce en sede contractual, el génesis de la misma data de un periodo anterior al perfeccionamiento del contrato, según se ha explicado anteriormente. Por el mismo motivo es que el acreedor bien puede escoger en qué sede demandar los perjuicios ocasionados, dado que el supuesto de hecho puede ser encasillado en ambos modelos. En virtud de ello, a criterio de la autora, se logra sustraer del modelo clásico de inexecución contractual la indemnización de perjuicios por vicios redhibitorios.

Por último, la autora citada argumenta que la modalidad de infracción del deber de información juega un papel importante en la determinación del modelo aplicable: es posible que la infracción dolosa del deber precontractual de información vicie el consentimiento del destinatario de la información y, por lo mismo, no constituya un supuesto de dolo incidental, sino de dolo principal, lo que a fin de cuentas supone necesariamente la mala fe de uno de los contratantes.

Bajo dicho prisma, la autora propone concebir la acción redhibitoria como una acción por lesión enorme en sentido amplio, tendiente a atacar el desequilibrio prestacional generado a propósito de la omisión de información clave para la conclusión del contrato. Esta mirada permitiría adaptar el contrato al punto de permitir su subsistencia, por medio de la rebaja del precio. En virtud de ello, a continuación, no quedaría más que determinar el método de rebaja del precio, el cual permitiría diversas fórmulas.

La autora citada reconoce la circunstancia de ser una tesis más bien inexplorada en la doctrina civil nacional<sup>111</sup>, dada las particularidades que tiene el tratamiento legal y doctrinario de la lesión enorme, como respuesta del ordenamiento jurídico frente al

---

<sup>111</sup> Al respecto, señala que el tema es abordado tangencialmente por algunos autores, quienes realizan un análisis del tópico sin argumentar concluyentemente su procedencia en nuestro ordenamiento, y a la vez tomando parte en las diversas teorías respecto a la naturaleza jurídica de la acción rescisoria. ALCALDE SILVA, JAIME. La rescisión en el Código Civil Chileno. En Estudios de Derecho Civil V. AbeledoPerrot Legal Publishing. Santiago, 2010; BARAONA GONZALEZ, JORGE. La acción redhibitoria como acción de nulidad. Estudios de Derecho Civil III. Santiago, 2008.

desequilibrio prestacional con motivo de ciertos contratos particulares, con lo cual se concluye su aplicación excepcionalísima a los casos expresamente regulados, no admitiéndose una interpretación general y sistémica que permita homologarla a otras situaciones no contempladas. Por lo demás, el origen de esta postura puede rastrearse su origen en España, cuyo ordenamiento civil es más flexible en torno a su aplicación general de la acción en comento.

Si bien es cierto que no tomamos parte en el modelo propuesto por la autora, en caso de poder argumentarse en un caso su procedencia, optar por el modelo propuesto por la autora evidentemente trae ventajas prácticas, dado que a fin de cuentas la protección será en cierta medida diversa, fundamentalmente en lo que respecta al interés indemnizable, el efecto de la declaración de nulidad, y los alcances de la rebaja del precio como remedio contractual.

Sea cual sea el modelo que decida utilizarse a la hora de ejercitar las acciones por vicios redhibitorios, lo cierto es que deberán circunscribirse al respeto de la buena fe y la equidad, para evitar una situación que configure un abuso de derecho.

## **CAPÍTULO OCTAVO: DIFERENCIAS CON EL VICIO REDHIBITORIO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Para cerrar la presente investigación, revisaremos a continuación algunas diferencias que estimamos relevantes para este trabajo.

### **8.1.- REQUISITOS:**

#### **8.1.1.- Compraventa**

i) Vicio grave: señala la ley, ser tales que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que si el comprador los hubiese conocido, habría contrato en distintas condiciones.

ii) Vicio oculto: señala el numeral 3° del art. 1858, que los vicios no debe haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

iii) Oportunidad del vicio: en este punto difiere con el tratamiento en el arriendo, dado que se exige que el vicio sea exista y sea oculto al momento del contrato (art. 1858 N° 1), es decir, cuando se perfecciona. Si surgen en un momento posterior, forman parte de los riesgos que debe soportar el comprador<sup>112</sup>.

#### **8.1.2.- Arrendamiento**

Los requisitos de los vicios redhibitorios que señalamos para el contrato de arrendamiento son:

i) Vicio grave: entendiéndose por tal, aquel que impida el uso de la cosa, ya sea total o parcialmente, sea que afecte la materialidad de la cosa arrendada o su funcionalidad.

---

<sup>112</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. Op. Cit. P. 189.

ii) Vicio oculto: no ser manifiestos o ser imperceptibles a primera vista, sin que sea necesario un examen técnico para determinarlo. No se requiere el conocimiento del arrendador sobre el mismo.

iii) Oportunidad del vicio: manifestarse, sea en el momento de perfeccionarse el contrato, o durante la vigencia del mismo.

## 8.2.- RIESGOS<sup>113</sup>:

### 8.2.1.- Compraventa

La Real Academia Española define el vocablo “riesgos” como aquella contingencia o proximidad de un daño.

En un sentido jurídico Alessandri entiende por riesgos en un contrato, *“toda pérdida o deterioro que puede sufrir la cosa materia de él, a causa de un caso fortuito o de fuerza mayor y que tiene por resultado la extinción total o parcial del derecho que se ejerce sobre ella, extinción que coloca a la persona a quien este derecho pertenece en la obligación de soportar esa pérdida o deterioro”*<sup>114</sup>.

En general, la teoría de los riesgos tiene por objetivo discurrir o determinar sobre qué sujeto pesará el detrimento económico y/o jurídico que experimente una cosa en el marco de un contrato. A primeras luces la solución no es tan compleja, puesto que está bien establecido en nuestra doctrina y jurisprudencia que las cosas perecen para su dueño, lo que vendría siendo la regla general en la materia.

Pero no es menos cierto que corresponde hacerse la interrogante que frente a la ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor, ¿Qué ocurre con la prestación? Por una parte es un principio jurídico bien establecido que “a lo imposible nadie está obligado”, lo que determinará que en definitiva la persona que está en la posición de exigir una

---

<sup>113</sup> Una exposición sintética y sistemática de la doctrina de los riesgos la encontramos en Sepúlveda Jiménez, A. (2011). Fundamentos del riesgo del acreedor en los contratos bilaterales en Chile. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/111024>, obra que se tendrá a la vista para el presente acápite.

<sup>114</sup> ALESSANDRI RODRIGUEZ, ARTURO. De la compraventa y de la promesa de venta. Op. Cit. P. 590.

prestación no podrá hacerlo, dado que un hecho ajeno a la voluntad de las partes ha puesto al deudor en la imposibilidad de poder cumplir con sus obligaciones.

Sin embargo, también se puede plantear la postura que en dicho evento, el deudor igualmente será responsable, dado que la relación contractual ya ha sido perfeccionada, y por tanto deberá cumplir con su prestación de una forma alternativa, ya sea indemnizando –como ocurre normalmente-, o bien entregando una prestación equivalente.

El sustento legal de dicha doctrina se encuentra en los artículos 1550 y 1820 del Código Civil, que regulan la situación y distribución de los riesgos entre las partes, cuando la obligación de entrega recae en una especie o cuerpo cierto.

Como última idea, se establecen requisitos o condiciones que deben cumplirse a fin de poder plantear la problemática de los riesgos en la cosa: 1) Que la cosa sea objeto de una obligación, 2) Que el contrato del cual emanan esas obligaciones sea bilateral, 3) Que el objeto de la obligación sea un cuerpo cierto, y 4) Que la pérdida o deterioro sobrevenga por caso fortuito y en el tiempo que media entre el contrato y la entrega de la cosa<sup>115</sup>, y cabe agregar además, 5) Ausencia de culpa o dolo por parte del deudor.

Sin embargo, se ha señalado también en doctrina, que aun cuando la norma se refiere en concreto a una obligación de dar, nada obsta a que se aplique también a las obligaciones de hacer, al estar regulado en el título referente al efecto de las obligaciones, el que es de aplicación general.

#### 8.2.2.- Arrendamiento:

En este contrato, a diferencia de la compraventa, tenemos que en un primer momento existe la obligación para una de las partes de entregar una cosa a la otra. Respecto a la etapa inicial del contrato, en la cual aún no se ha entregado propiamente tal el goce de la cosa al arrendatario, ¿corresponde aplicar la regla del artículo 1550? Una primera aproximación podemos encontrarla en el artículo 1925 que, a propósito de las obligaciones del arrendador, nos señala que si la cosa no ha sido entregada, sea cual sea

---

<sup>115</sup> *Ibíd.* P. 592.

las razones o motivos, el arrendatario o acreedor en la relación contractual, tendrá el derecho de desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

Consecuentemente, de conformidad al artículo 1950 N° 1, si el arrendador está imposibilitado de entregar la cosa arrendada, o de proporcionar su goce, con motivo de su destrucción total, la ley entiende extinguido el contrato.

Dicha norma es del todo relevante, puesto que como ya hemos expuesto anteriormente a propósito de la característica del contrato de arrendamiento como contrato de tracto sucesivo, en definitiva importa una excepción a la regla general contenida en los artículos 1550 y 1820 del Código Civil.

En cuanto al estado en que es entregada la cosa, la ley presume en el artículo 1947 que esta es entregada en regular estado de servicio, salvo prueba de lo contrario. Una vez terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá restituir la cosa en el estado en el que se encuentre, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si bien la ley no lo dice expresamente, es conveniente que las partes levanten un acta y/o manifiesten el estado en el que se encuentra la cosa arrendada tanto al inicio del contrato como al término de este, para efectos especialmente de determinar qué cosas se deben restituir y cuáles no, en particular aquellas referentes a reparaciones necesarias, y a reparaciones indispensables no locativas. Según se ha dicho, el deterioro por el uso normal de la cosa arrendada deberá ser soportado por el arrendador, en la medida que no exista culpa del arrendatario.

Respecto al segundo momento en el cual se desenvuelve el arrendamiento, es decir, durante la vigencia del arrendamiento, ya hemos señalado que el arrendador tiene la obligación, durante todo el iter contractual, de mantener la cosa en buenas condiciones, lo que se relaciona directamente con el concepto de reparaciones, tratado en capítulos anteriores. Por lo tanto, en primer término, tenemos que los riesgos o costos de la cosa arrendada deben ser asumidos por el arrendador, cuando estos provengan del uso y desgaste normal de la cosa, y siempre que se refieran a las denominadas reparaciones necesarias. Lo mismo puede desprenderse de lo dicho en el artículo 1932.

Por otra parte, si los deterioros de la cosa provienen por un mal uso del arrendatario, habiendo culpa o dolo, deberá este asumir los costos que impliquen su reparación o restitución, según los casos. En todo lo demás, nos remitimos a lo ya dicho a propósito de la obligación del arrendador de mantener la cosa arrendada en buenas condiciones.

Como puede apreciarse, en ambas etapas del contrato de arrendamiento se hace excepción a la regla general en materia de riesgos, motivo por el cual el arrendador deberá soportar los riesgos de la cosa frente a un caso fortuito o fuerza mayor, salvo el caso en que exista culpa o dolo por el arrendatario.

Pero el asunto tiene más aristas de lo que podría pensarse de buenas a primeras al leer las citas legales precedentes. Y el tema es que los riesgos –ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor-, son una variable difícil de controlar o conmensurar y que, dada las características particulares del arrendamiento, exponen a las partes a cargas que no tenían previstas al momento de contratar.

En este sentido, si tenemos en cuenta que el arrendamiento es un contrato oneroso conmutativo, teóricamente ambas partes reciben un beneficio, pero también deben soportar los gravámenes. Dejar a cargo de una sola parte los gravámenes o detrimentos que experimente una cosa implicaría alterar la equivalencia contractual en su faceta económica y jurídica.

Más aún, si aceptamos que pueden existir diferencias en la distribución de riesgos en este contrato, debemos sumarle la circunstancia de ser riesgos que se prolongan durante toda la vigencia del contrato, lo que redundaría en una mayor onerosidad para la parte que debe soportar la carga.

¿Qué sucede entonces con aquellos riesgos que sobrevienen sin culpa de las partes, y que tornan más onerosas las prestaciones para alguna de las partes? A propósito de la “mala calidad” de una cosa, vimos que es posible concebir que existan limitaciones jurídicas o administrativas sobrevinientes, ocurridas con posterioridad al perfeccionamiento del contrato, que impidan tener pleno goce sobre la cosa arrendada, o

menor a aquel contemplado al momento de contratar. ¿Se puede argumentar que el arrendador está incumpliendo su obligación de mantener la cosa en estado útil para el arrendamiento en el caso de presentarse medidas administrativas sobrevinientes, por ejemplo?

Una de las facetas del problema radica cuando los riesgos no afectan de manera directa las obligaciones de las partes, sino que más bien la capacidad de pago, particularmente del arrendatario. Dentro de los elementos y requisitos del arrendamiento no está contemplada la solvencia o capacidad económica de las partes, y no es algo que se considere para efectos de resolver un contrato o declarar su nulidad.

Se piensa en aquellas medidas administrativas dictadas en contextos de emergencia que supongan la paralización total o parcial de las actividades económicas de una localidad. En estos casos, es el arrendatario quien se ve afectado primeramente con dichas medidas puesto que no puede ejercer su giro normalmente. Los límites horarios, limitaciones de público, cierres obligatorios, etc., implican una privación casi absoluta del goce de la cosa arrendada. En el supuesto planteado, ¿Cómo distribuimos los riesgos entre las partes? ¿Es posible argumentar alguna solución jurídica en base a las acciones y remedios estudiados?

La respuesta a las interrogantes puede no ser tan sencilla a primera vista, precisamente porque entran en juego otras instituciones jurídicas que aportan nuevas variables y requisitos. Y es que se requiere un examen atento de los elementos y concepciones que puedan tenerse respecto a la ocurrencia de un caso fortuito y fuerza mayor, como así también la noción que tengamos de incumplimiento contractual.

Si el arrendatario no puede realizar su giro ordinario en el contexto del arrendamiento, no podrá en definitiva sustentar el pago de las rentas de arrendamiento. El meollo del asunto radica en cómo resolvemos el problema. Las primeras alternativas serían terminar el contrato o mantener su subsistencia mediante una readecuación de las cláusulas. En ello habrá que discutirse si el asunto constituye un incumplimiento contractual, una situación de excesiva onerosidad sobreviniente que impide el normal desarrollo del contrato, o en definitiva una frustración del fin práctico del contrato.

Por nuestra parte, podemos esbozar una solución a la problemática de los riesgos en el arrendamiento, con base en el extenso estudio y desarrollo que se le ha dado al artículo 1932 del Código Civil, proponiendo su aplicación directa al caso. Mediante esta propuesta, nos evitamos entrar en el análisis y estudio de otras teorías jurídicas, tales como la teoría de la imprevisión o la excesiva onerosidad sobreviniente, entre otras.

El artículo 1932 viene a distribuir los riesgos de manera que pueda ser restablecida la equivalencia contractual, a propósito de la idoneidad física o funcional y/o jurídica de una cosa. Si los riesgos no pueden ser distribuidos de manera equitativa, el artículo 1932 operará como una norma de cierre, y determinará el camino que seguirá el contrato respectivo.

Para llegar a dicha conclusión, debemos mirar el problema desde una perspectiva más general, y considerar la aplicación de las normas del párrafo segundo del título XXVI de manera escalonada en relación al problema.

Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento sobrevienen vicios redhibitorios, ya sea defectos físicos o funcionales, jurídicos o actos de autoridad o administrativos que limiten el goce que se tiene sobre la cosa, habrá que analizar si es posible que el arrendador haga las reparaciones necesarias para efectos de dejar la cosa en estado útil para el contrato, conforme a la obligación general del artículo 1924. El arrendatario deberá comunicar previamente al arrendador, el cual deberá efectuar las reparaciones, siempre y cuando no hayan devenido por hecho o culpa del arrendatario.

Respecto a los vicios o defectos físicos que pueda padecer una cosa, la solución es algo más sencilla, puesto que es más fácil conmensurar y evaluar los materiales empleados, y las partes tendrán herramientas adicionales para determinar la utilidad que puede reportar la cosa bajo estas circunstancias.

El tema resulta complejo cuando los vicios son funcionales o jurídicos. Si no es posible efectuar las reparaciones, sea porque manejamos una concepción estrictamente material de reparaciones o bien porque los actos de autoridad o administrativos escapan completamente del control de las partes, tenemos que entra en juego la normativa del artículo 1932.

Para efectos de la procedencia de las acciones del inciso primero de la norma en comento, es indiferente si el vicio tiene una causa física o funcional. Lo esencial en ambas facetas del vicio es que la cosa quede en definitiva impedida o inútil para ser usada. Si dicho impedimento es total, el juez deberá revisar la efectiva concurrencia de los requisitos de los vicios redhibitorios para efectos de determinar la procedencia de las acciones estudiadas.

El inciso segundo de la norma permitiría adecuar los términos del contrato, solo respecto de la renta de arrendamiento si dichas afectaciones limitan parcialmente el goce de la cosa. En este sentido, puede tener a la vista los criterios de rebaja de renta que estudiamos en el capítulo quinto numeral tercero. Será entonces esencial la utilidad que reporta al arrendatario la cosa, en relación con la magnitud del vicio, y en relación con su interés en la subsistencia del contrato.

Si bien resulta discutible, a través del artículo 1932 podemos arribar directamente a diversas alternativas o soluciones jurídicas a la problemática de los riesgos. En primer término, deberá analizarse el asunto en sede de incumplimiento contractual del artículo 1924 del Código Civil, al amparo de la obligación del arrendador de mantener la cosa en estado útil. Si no es posible, entrarán en juego los remedios estudiados. De esta forma, para el caso particular del contrato de arrendamiento de cosas, podemos lograr su terminación o readecuación de sus términos, inclusive planteando una eventual indemnización de perjuicios, según los casos.

## **CAPÍTULO NOVENO: CONCLUSIONES**

Del estudio sistemático del artículo 1932 del Código Civil, y el análisis de los vicios redhibitorios en el contrato de arrendamiento, podemos extraer las siguientes conclusiones generales:

1.- La ley no formula un concepto legal de vicios redhibitorios, y en general la doctrina no analiza mayormente este ítem aplicado particularmente al arrendamiento, en circunstancia que el supuesto de hecho que motiva su aplicación difiere del contemplado para la compraventa, fundamentalmente en cuanto al momento u oportunidad en la cual pueden ejercerse las acciones.

2.- En virtud de lo anterior, debe hacerse un atento examen de los requisitos de los vicios redhibitorios (grave, oculto, oportuno) teniendo presente las particularidades del arrendamiento. En este sentido, la gravedad con la cual se presente el vicio toma relevancia para efectos de determinar la terminación o nulidad del contrato, o la rebaja de la renta. Previo a perfeccionar el contrato, se deberá realizar un examen en la cosa para verificar si presenta vicios, los cuales pueden ser físicos y jurídicos. Por último, debe tenerse presente la circunstancia de ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, según lo cual, los vicios redhibitorios pueden manifestarse durante toda la vigencia del contrato, lo que faculta al titular para ejercer las acciones del artículo 1932.

3.- Sea cual sea la concepción que manejemos de vicios redhibitorios, o los supuestos de hecho que contempla, no debe de perderse de vista la característica esencial que motiva la aplicación de las acciones estudiadas, y es el hecho de dejar o tornar inutilizable o inapta la cosa para los fines del arrendamiento. En este punto, el conocimiento o no del arrendador respecto del vicio, no tendrá injerencia alguna respecto de la procedencia de las acciones, sino más bien para efectos de determinar su responsabilidad y la consecuente obligación de indemnizar.

3.- La obligación de mantener la cosa en estado útil, y la consecuente obligación de hacer las reparaciones necesarias, deben ser entendidas no solo en un sentido físico-material, sino que también funcional-jurídico. Diversas disposiciones del Código Civil lo avalan, al hacer la distinción entre mal estado y mala calidad de la cosa. Por lo demás, no

existen razones jurídicas para limitar las reparaciones exclusivamente a la materialidad, teniendo en mente su definición conceptual.

4.- Según lo anterior, la mala calidad de la cosa hace referencia a la funcionalidad y situación jurídica de la cosa. Así, los vicios redhibitorios no deben pensarse desde un punto de vista estrictamente físico-material, sino que puede ampliarse el supuesto de hecho a hipótesis no contempladas tradicionalmente, tales como medidas administrativas, gravámenes o prohibiciones, etc.

5.- Estimamos que las acciones del artículo 1932 del Código Civil constituyen una verdadera norma de garantía, tendiente a asegurar el goce óptimo de la cosa por parte del arrendador. Según ello, la solución a una problemática de vicios debe buscarse primeramente entre las obligaciones del arrendador, particularmente aquella relativa a mantener la cosa en estado útil para los fines del arrendamiento. En caso de que no sea viable llegar a un acuerdo, el artículo 1932 se presentará como norma de cierre, determinando o bien la terminación o nulidad del contrato, o la readecuación de la renta de arrendamiento.

6.- El artículo 1932 consagra acciones totalmente diversas en cuanto a naturaleza jurídica y requisitos. Por una parte, se otorga la posibilidad de solicitar la terminación del contrato en el evento que él mismo haya comenzado a producir efectos. De lo contrario, se otorga una acción de nulidad especialísima, con requisitos específicos diferenciados claramente de los requisitos generales de nulidad. La rebaja del precio se presenta como una salida alternativa, consecuente con el principio de conservación del contrato, que el juez deberá ponderar en función del interés práctico que aun pueda tener el arrendatario en el contrato. En este sentido, el acreedor sí tendrá opción para decidir si desea perseverar en el contrato, mediante la rebaja de la renta, o la terminación o nulidad del contrato.

7.- Consecuencia de la conclusión anterior, no cabe concebir un cúmulo de acciones ni un derecho de opción del acreedor respecto de la nulidad y la terminación del contrato, puesto que está claramente diferenciado los momentos en que operan. Teóricamente estimamos que tampoco puede plantearse un concurso de acciones entre el error sustancial y las acciones redhibitorias, puesto que se diferencian claramente en

cuanto a requisitos, finalidades, plazos de prescripción, y el grado de diligencia exigible en uno y otro caso.

8-. Finalmente, proponemos que la problemática de los riesgos en el contrato de arrendamiento pueda ser resueltos eventualmente a través de la aplicación directa del artículo 1932 del Código Civil. Para ello, resulta esencial determinar si es posible llevar el asunto a sede de cumplimiento contractual, aplicando la disposición del artículo 1924 y siguientes, para luego examinar el interés que tiene el arrendatario en el contrato. Según ello, aplicaremos o bien las acciones del inciso primero del artículo 1932, o bien las acciones del inciso segundo de la misma norma.

## **BIBLIOGRAFÍA**

ACUÑA ORREGO, JUAN ANDRÉS, El contrato de arrendamiento, Santiago, Editorial Metropolitana, impresión 2011, 2ª ed. Ampliada

ALESSANDRI BESA, ARTURO La nulidad y la rescisión en el derecho civil chileno 3a. ed. actualizada / por Jorge Wahl Silva bajo la supervisión del autor. Santiago : Jurídica de Chile 2008

ALESSANDRI RODRÍGUEZ Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2003, 2 tomos.

ALESSANDRI RODRÍGUEZ Arturo, De los contratos, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2004, Reimpresión de la primera edición

ALESSANDRI RODRÍGUEZ Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA Manuel, Curso de Derecho Civil, Versión de Antonio Vodanovic. Santiago, Nascimento, 1939-1942.

ANTOLA EXER, PABLO De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas Santiago, Chile : Talleres Gráficos Simiente 1943

BARROS BOURIE, ENRIQUE. Tratado de responsabilidad extracontractual. Editorial Jurídica de Chile, Santiago. 2006

BELLO ANDRÉS. Obras completas. Volumen 12. Santiago de Chile: impreso por Pero G. Ramírez. Pp. 506 y 507.

CORNEJO AGUILERA, PABLO. RÍOS LABBÉ, SEBASTIAN, 1976- pról. El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos; Santiago, Chile : LegalPublishing : Thomson Reuters 2012

DOMÍNGUEZ ÁGUILA, RAMÓN, El negocio jurídico, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2a. ed. Act 2012.

DUCCI CLARO, CARLOS El arrendamiento de bienes raíces urbanos Santiago, Chile 1982

DUCCI CLARO, CARLOS. Derecho Civil, Parte General. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 4ª edición. 2010

FIGUEROA YÁÑEZ, GONZALO Curso de derecho civil, Tomo II y III, Editorial Jurídica de Chile Reimpresión de la 1a edición, 2016

FIGUEROA YAÑEZ, GONZALO. Rescisión, resolución y redhibición: ¿puede hablarse de un cúmulo de acciones? En Estudios de Derecho Privado. Libro homenaje al jurista René Abeliuk Manasevich. Pp. 111-120- Disponible en [[https://2019-vlex-com.uchile.idm.oclc.org/#search/jurisdiction:CL+content\\_type:4/gonzalo+figueroa+ya%C3%B1ez/p3/WW/vid/320430431](https://2019-vlex-com.uchile.idm.oclc.org/#search/jurisdiction:CL+content_type:4/gonzalo+figueroa+ya%C3%B1ez/p3/WW/vid/320430431)] Fecha consulta 07 noviembre de 2019

LARENZ, KARL. Metodología de la ciencia del Derecho. Ariel, Barcelona. 2001

LARROUCAU TORRES, JORGE. Vicios, acciones y prueba en la compraventa. En Revista de Derecho, Universidad Católica del Norte. Sección: Estudios. Año 22 – N° 1, 2015

LEÓN HURTADO, AVELINO, La voluntad y la capacidad en los actos jurídicos, 3a ed. actualizada, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 4a. ed. 1991

LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA VERÓNICA. La protección del acreedor por vicios redhibitorios en el Código Civil chileno: entre la fase precontractual y contractual Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso XLVII (Valparaíso, Chile, 2do semestre de 2016) [pp. 57 - 90]

LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA VERÓNICA. El abuso del derecho de opción del acreedor y su importancia en la construcción de un sistema equilibrado de remedios por incumplimiento contractual. En Revista Chilena de Derecho Privado, N° 19, pp. 13-62. Diciembre 2002

LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA VERÓNICA. La tutela precontractual y contractual del acreedor en el código civil chileno: dos sistemas estructuralmente diversos, pero, ¿plenamente coherentes y convergentes. DICIEMBRE 2017 Revista Chilena de Derecho

LÓPEZ DÍAZ, PATRICIA. La Naturaleza jurídica de la acción redhibitoria en el Código Civil Chileno: ¿Nulidad relativa, resolución por incumplimiento o rescisión propiamente tal?. En Revista Chilena de Derecho, Vol. 44 N° 2. 2017. Pp. 423-459.

LÓPEZ SANTA MARÍA Jorge, Los contratos. Parte general, 5a. ed. actualizada / por Fabián Elorriaga de Bonis. Santiago, Chile : LegalPublishing Chile : Thomson Reuters 2010

MARÍN VÉLEZ, GUSTAVO ADOLFO. 2007. Las obligaciones de las partes en el mantenimiento de inmuebles arrendados ¿Un escenario de justicia contractual?. [recurso en línea]. Revista de derecho, número 28, diciembre 2007, pp. 173-212. Disponible en <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=85102808>. [Consulta 05 de Julio de 2019]

MATUS BENAVENTE, MANUEL El arrendamiento de cosas ante la jurisprudencia Santiago de Chile : Impr. Dirección General de Prisiones 1938

DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO Comentario. Terminación de contrato de arrendamiento por mal estado o calidad de la cosa. Corte de Apelaciones de Santiago, N° Legal Publishing 43257 Revista Chilena de Derecho Privado, N° 15, pp. 207-223 [diciembre 2010]

DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. La tutela del comprador frente a la ausencia de calidades presupuestas en la cosa Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso XLIII (Valparaíso, Chile, 2º semestre de 2014) [pp. 117 - 159]

DE LA MAZA GAZMURI, IÑIGO. La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles. Revista Ius et Praxis, Año 24, N°3, 2018, pp 765-800 ISSN 0717-2877

MEZA BARROS RAMÓN, Manual de derecho civil. De las fuentes de las obligaciones, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1993, 9ª ed. actualizada, 2 tomos

OVIEDO ALBÁN, JORGE. Los requisitos Del vicio redhibitorio en la compraventa según el Código Civil chileno-colombiano. Revista de Derecho Privado (Bogota. 1997), 01 June 2016, Issue 30, pp.129-169

OVIEDO ALBÁN, JORGE. Sobre el concepto de vicio redhibitorio en la compraventa. análisis comparado de la jurisprudencia chilena y colombiana. En Revista Chilena de Derecho, Vol. 37 N° 2. Pp- 241-269 [2010]

OVIEDO ALBÁN, JORGE. La protección del comprador ante los vicios ocultos de la cosa entregada: del derecho romano a los instrumentos contemporáneos sobre contratos. En Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. N° XLIII (Valparaíso, Chile, 2º Semestre 2014). Pp. 201-240.

PEREIRA ANABALÓN, HUGO. Naturaleza Jurídica de las acciones del artículo 1932 del Código Civil. En: Doctrinas Esenciales. Derecho Civil, contratos. Tomo II. 2010. Pp. 31-35.

PRADO LÓPEZ, PAMELA. La cuantificación de la rebaja del precio en la acción quanti minoris Revista Ius et Praxis, Año 21, N° 1, 2015, pp. 617 – 650 ISSN 0717 – 2877 Universidad de Talca - Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

SEPÚLVEDA JIMÉNEZ, A. (2011). Fundamentos del riesgo del acreedor en los contratos bilaterales en Chile. Disponible en <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/111024>

VIAL DEL RÍO, VÍCTOR MANUEL, Teoría general del acto jurídico. 1945- 5a. ed. actualizada y aumentada. 2003, reimpresión 2015

VODANOVIC HAKLICKA, ANTONIO. Curso de Derecho Civil, basado en las explicaciones de los profesores de la Universidad de Chile Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. Santiago, Editorial Nascimento. Tomo IV. Fuentes de las obligaciones. 1942. P. 458