

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza Gazmuri

Profesor de Derecho Civil

Universidad Diego Portales

SOBRE EL SENTIDO DE LA EXPRESIÓN “ESTARÁN OBLIGADOS A RESPETAR EL ARRENDAMIENTO”. SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE 2 DE OCTUBRE DE 2013 (ROL 5966-2012, CL/JUR/2174/2013).

Dos interpretaciones son posibles respecto a la obligación de respetar el arriendo que impone el numeral 2° del art. 1962 a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso. Según la primera, la situación del adquirente se limitaría a una abstención, en términos semejantes a la de quien adquiere un bien con un usufructo a favor de un tercero. De acuerdo con la segunda interpretación, la adecuada inteligencia de la expresión es más amplia. Debe entenderse que el adquirente asume la posición contractual del arrendador.

Optar por una u otra interpretación produce consecuencias relevantes, que conviene ilustrar con la sentencia en comento. Comenzando por los hechos acreditados en el juicio, tal y como aparecen en los considerandos noveno y décimo de la sentencia de la Corte Suprema.

- a) Con fecha 2 de febrero de 2006, se celebró un contrato de arrendamiento entre Chantal Paola Oesterle Pinardi, en represen-

tación de Guillermo Juan Germán Oesterle Stehn y de Mirella Pinardi Testa, con la sociedad Intercontinental de Gastronomía SIG Limitada, representada por Pablo Fernando Álvarez Maldonado y Juan Carlos Álvarez Maldonado, respecto del inmueble ubicado en avenida San Martín N° 415, de la comuna de Viña del Mar;

- b) El plazo del referido contrato sería de diez años a contar de la entrega, esto es, el día 1 de abril de 2006, renovable tácitamente por períodos iguales y sucesivos;
- c) La renta de arrendamiento se fijó en la señalada convención en la suma de setenta y dos coma cinco unidades de fomento a pagarse dentro de los cinco primeros días de cada mes;
- d) En caso de que la morosidad en el pago de la renta alcance dos períodos mensuales completos, se convino que el arrendador podía demandar judicialmente la restitución inmediata del inmueble arrendado;
- e) Se estableció en el contrato reseñado que el arrendatario estaría obligado a cancelar los ser-

vicios básicos, en tanto, que el no pago de dos períodos de cualquiera de los servicios básicos del inmueble, autorizaría al arrendador para poner término al contrato y demandar la restitución del inmueble sin perjuicio de exigir el pago de los servicios adeudados;

- f) Con fecha 16 de diciembre de 2011, se celebró un contrato de compraventa entre Chantal Paola Oesterle Pinardi, por sí y en representación de Guillermo Fabio Oesterle Pinardi, Jorge Jacinto Ávila Flores como administrador de los bienes propios de su cónyuge Karin Marianne Oesterle Pinardi, y la sociedad Inversiones Reus Limitada, por medio del cual los primeros venden, ceden y transfieren a la segunda el inmueble ubicado en avenida San Martín, N° 415, en Viña del Mar;

(...) Que los sentenciadores del grado establecieron como hechos de la causa los siguientes:

- a) La demandante –Sociedad Inversiones Reus Limitada– es dueña de la propiedad cuya restitución requiere, ubicada en avenida San Martín N° 415, Viña del Mar.
- b) La demandada –Sociedad Intercontinental de Gastronomía SIG Limitada– para los efectos de pagar las rentas de arrendamiento de la propiedad de marras, lo hizo por medio de procedimientos que no corresponden a los exigidos por la

ley en estos casos, ya que lo efectuó ante un corredor de propiedades o dejando instrucciones en diversas notarías;

- c) El pago por consignación que se anunció por la demandada en el proceso no se concretó en estos antecedentes;
- e) Los pagos de las rentas no se efectuaron en las oportunidades legales correspondientes, esto es, cuando la demandada fue reconvenida de pago.

Pues bien, demandada la arrendataria por terminación inmediata de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, cobro de rentas insolutas e indemnización de perjuicios, contestó solicitando el íntegro rechazo de la pretensión. En resumen –y en lo que aquí interesa– señala que sólo Paola Oesterle Pinardi o sus representados –las personas con las cuales celebró el contrato de arrendamiento– se encontraban legitimados activamente para incoar esa demanda. Añade la demandada que la norma en que se ha fundado la pretensión de los demandantes –el art. 1962 N° 2 del CC– carece del alcance que le ha asignado la demandante, pues de ella no se sigue que quien adquiere un inmueble arrendado a título oneroso se constituya como acreedor con efecto retroactivo o que se subrogue en los derechos del acreedor.

La sentencia de primera instancia no dio lugar, con costas, a la demanda de terminación. Por su parte, la Corte de Apelaciones de Valparaíso revocó la sentencia y declaró terminado el contrato de arrendamiento por no pago

de rentas. En contra de esta sentencia la demandada recurrió de casación en la forma y en el fondo. Aquí interesa nada más el segundo de estos recursos. Señala la demandada que la sentencia del Tribunal de Alzada produjo una infracción en la aplicación de los artículos 1962 inciso 2º en relación con el art. 1545. La razón es que la mencionada sentencia adjudica al primero de estos preceptos un alcance del cual carece, pues de su adecuada inteligencia no se sigue que haya una cesión de contrato, pasando el adquirente a ocupar la posición contractual del tradente arrendador. Añade la demandada que también se habría infringido el art. 1977, pues dicha regla concede una facultad al arrendador y quien la ejerció en este caso carecía de dicha facultad.

La sentencia de la CS fija las cuestiones a resolver y las decide, entre los considerandos duodécimo y décimo quinto. Convendrá, primero, precisar cuáles son exactamente esas cuestiones. En segundo lugar, cómo las resuelve y, finalmente, la corrección –o no– de su decisión.

La primera cuestión es el alcance de la expresión “Están obligados a respetar el arriendo”, la decisión de la Corte es la siguiente:

“Que para resolver la cuestión jurídica que se plantea en el primer capítulo del recurso, debe esclarecerse el sentido que tiene lo dispuesto en el artículo 1962 del Código Civil, en su encabezado cuando prescribe que: ‘Están obligados a respetar el arriendo...’. El recurrente pretende que esta disposición,

interpretada de una manera literal, sólo impondría al nuevo propietario el deber de respetar el contrato, entendido simplemente como un deber de aceptar que a la propiedad que se ha adquirido la afecta un contrato de arrendamiento que le es oponible, y por lo mismo que no se puede desconocer. De ninguna manera podría entenderse, a juicio de la misma parte, como efecto del traspaso del derecho del arrendador, que el nuevo propietario ha pasado a ocupar la posición del arrendador en un contrato que nunca ha celebrado. Para esta Corte, la reseñada es una interpretación estrecha, porque no se compadece con el sentido que ella claramente dispone, cual es de imponer al nuevo titular del bien arrendado el respeto al contrato de arrendamiento. Es evidente que si se tiene el deber de respetar el arriendo, quiere decir que sobre el nuevo propietario recae el deber de aceptar todos los derechos que tiene el arrendatario sobre la cosa arrendada. Como contrapartida, parece justo entender que al nuevo propietario le corresponden los derechos como arrendador de la cosa arrendada, entre ellos, el más importante, el derecho a percibir las rentas, entre otras razones, por su condición de propietario del bien raíz. No parece razonable interpretar, como lo pretende el recurrente

que, en los casos del artículo 1962 del Código Civil, existan dos figuras diferentes, por una parte el vínculo entre el primitivo arrendador con su arrendatario, que sería contractual, y por otra el que se da entre el arrendatario con el nuevo propietario, que no tendría tal carácter. La lógica y el sentido común enseñan que en un contrato bilateral, como es un contrato de arrendamiento, si el derecho del propietario del bien arrendado es a gozar de la cosa, es obvio que, si no puede tener un goce material, porque la cosa está arrendada y pesa sobre el propietario el deber de respetar el arriendo, al menos deber reconocérsele, como contrapartida, que tiene la calidad de arrendador”.

La segunda cuestión se refiere al art. 1977, específicamente al hecho de que, en opinión de la demanda, la correcta interpretación del precepto determinaba que el adquirente no pudiera demandar la terminación del contrato por la falta de pago de rentas anteriores a enero de 2012 y, en segundo lugar, que las rentas atrasadas hasta diciembre de 2011 pertenecían al antiguo arrendador. Frente a la primera cuestión, estima la Corte que el contrato de compraventa se perfeccionó con fecha 16 de diciembre de 2011 y se inscribió con fecha 22 de diciembre del mismo año, por lo tanto, ningún obstáculo había para el cobro de la renta de diciembre de 2011. Respecto de la segunda cuestión,

estima el tribunal que el art. 1962 no permitiría al adquirente cobrar rentas devengadas con anterioridad a la fecha en que se adquirió la propiedad.

La evaluación de la decisión de la CS supone hacerse cargo de dos cuestiones. La primera de ellas es si el art. 1962 N° 2 plasma –o no– un supuesto de cesión de contrato. Si la respuesta es afirmativa, la segunda cuestión consiste en determinar desde cuándo produce sus efectos la cesión del contrato establecida en el precepto mencionado.

De cara a la primera cuestión, el punto consiste en determinar si el art. 1962 N° 2 establece o no un supuesto de cesión de contrato en términos que el adquirente a título oneroso pasa a ocupar la posición contractual del arrendador. La respuesta que han entregado los autores que se han ocupado del tema es que sí. De esta manera, René Abeliuk Manasevich señala lo siguiente:

“El N° 2° del Art. 1962 señala que está obligado a respetar el arriendo todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública. Por ejemplo, A arrienda a B una propiedad por tres años; cuando ha transcurrido un año, transfiere la propiedad a C. Éste está obligado a respetar los dos años que faltan del arriendo, y, en consecuencia, a asumir la calidad de arrendador en el mismo, con los derechos y obligaciones inherentes”¹.

¹ABELIUK MANASEVICH (2008), p. 1146.

En un sentido similar Gonzalo Figueroa Yáñez y Sebastián Ríos Labbé² con cita a otros autores, consideran el supuesto en cuestión como uno de cesión de contrato.

Al considerar esta cuestión resulta útil tener presente que la regla del art. 1962 N° 2 arbitra un conflicto entre los intereses del adquirente y los del arrendatario. Un conflicto que, como nos recuerda Luis Díez-Picazo³, era resuelto entre los romanos a favor del comprador, quien no resultaba obligado a respetar el arrendamiento, pudiendo expulsar a los arrendatarios salvo, cuando en el contrato de compraventa se hubiera obligado a respetarlo. Esta solución fue desplazada por el art. 1743 del *Code* (antecedente del 1962 N° 2) según el cual, el adquirente no puede expulsar al arrendatario si el contrato de arrendamiento consta en un contrato auténtico o cuya fecha sea cierta.

Florencio García Goyena quien siguió en esto al *Code* (aunque, en definitiva, en el *CC* español la solución fue otra en el art. 1571) consideraba que habían buenas razones para apartarse de la solución del Derecho Romano y empleaba dos argumentos, uno de carácter formal y otro de carácter consecuencialista⁴. Según el primero, nadie puede transmitir a otro más derecho que el que el mismo tiene. De acuerdo con el segundo –el argumento consecuencialista– critica la solución romana, pues:

“Creyose que dando al nuevo propietario la facultad de expulsar al arrendatario se prestaba favor a las ventas y no se hizo más que desalentar los establecimientos de la agricultura y de la industria violando los principios. El interés del Estado, más que en el cambio frecuente de la propiedad, consiste en el buen cultivo, en las grandes empresas en el fomento de los canales, en la desecación de pantanos, en las formaciones de prados artificiales y en el aumento de rebaños. Para todo ello son muy útiles los largos arriendos y la seguridad de gozarlos porque nadie hará en cosa ajena grandes anticipaciones sin la seguridad de reembolsarse en ellas con ventaja”.

Pues bien, consideradas las cosas de esta manera, lo que hace explícitamente el art. 1962 N° 2 es franquear una protección al arrendatario frente a las acciones que *qua* propietario pueda intentar el adquirente contra él. Sin embargo, no responde –no de forma directa al menos– a la pregunta acerca de si se produce una cesión de contrato. Y el problema que, al menos en principio, tiene asumir esa lectura es que se cedería el contrato sin que una de las partes (el arrendatario) estuviera de acuerdo en ello y esto tiene importancia porque el arrendatario no es sólo deudor sino, también, acreedor. Si se aceptare, entonces, que aquí existe, automáticamente, una cesión de contrato nos encontraríamos con que

² FIGUEROA YÁÑEZ (1984), p. 61; RÍOS LABBÉ (2008), p. 178.

³ Díez-Picazo (2010), p. 274.

⁴ Sigo en esto la cita de Díez-Picazo (2010), p. 274.

se le impuso al arrendatario una cesión de contrato.

Mi impresión es que, probablemente, las cosas sean menos automáticas. Si de lo que se trata es de tutelar el equilibrio de las posiciones del adquirente y del arrendatario y lo que determina que inclinemos la protección hacia el arrendatario es la existencia de una escritura pública, de allí se siguen razones para obligar al adquirente a respetar el contrato de arrendamiento, pero no se siguen, sin más, razones para obligar al arrendatario a respetar el contrato. Salvo, por supuesto, cuando la ley así lo disponga, como sería el caso del art. 30 de la ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Es probable que no sea producto del azar que el 1962 se refiera únicamente a aquel que se le transfiere la propiedad y que el art. 10 del DL N° 993 sobre arrendamiento de predios rústicos disponga:

“el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato”.

Como se ve, ninguno de los dos preceptos se refiere a la posición del arrendatario. Y la razón podría ser en que no existe simetría en la forma en que queda obligado el adquirente y aquella en que *podría* quedar obligado el arrendatario respecto del adquirente. Es Luis Díez-Picazo quien, siguiendo ideas de san Lucas, señala:

“un cambio en la persona del arrendador que el arrendatario no haya aceptado permitirá a

éste resolver el contrato si tal es su voluntad”⁵.

Quizá la afirmación sea demasiado tajante y habrá que pensar si el cambio de contratante lesiona o puede lesionar de alguna manera relevante al arrendatario. Desde luego, esto puede suceder y es lo que, creo, explica las limitaciones respecto al comprador que establece el art. 30 de la ley N° 19.281. Pues bien, al menos en aquellos casos en que el arrendatario no sea indiferente frente a la identidad del arrendador, entonces podría afirmarse que la cesión de contrato no opera respecto del arrendatario sin más o, al menos, que el arrendatario puede ponerle término al contrato resolviéndolo, cuestión que, como es evidente, no podría hacer el adquirente.

Con estas consideraciones a la vista, ¿resulta correcta la decisión de la Corte Suprema? La respuesta es que sí y lo es porque la arrendataria tenía perfecta noticia de que el inmueble se iba a vender. Ante esto, como ya ha quedado dicho –al menos si se acepta la idea de Luis Díez-Picazo y se considera que vender la cosa era un incumplimiento relevante– la arrendataria podría haber demandado la resolución del contrato, pero si no lo hace y permanece en el inmueble no puede alegar falta de legitimidad activa por parte del adquirente.

La segunda cuestión que había quedado planteada consiste en determinar desde cuándo produce sus efectos la cesión del contrato establecida en el precepto mencionado. La respuesta de la Corte parece ser desde

⁵ Díez-Picazo (2010), p. 276.

el momento en que se perfecciona el contrato. En este caso la respuesta resulta correcta. Como sugiere Sebastián Ríos Labbé:

“...en principio, en estos casos el adquirente de la cosa no podría demandar el pago de rentas devengadas con anterioridad a la adquisición, lo que no es sino el efecto reflejo de su obligación de asegurar el goce pacífico de la cosa, la que nació con el contrato, pero que le incumbe a partir de la cesión”⁶.

La respuesta parece hacer perfecto sentido; mi único comentario es que su corrección no quita que, cumpliéndose con los requisitos pertinentes, el arrendatario podrá solicitar la resolución del contrato.

En definitiva, la sentencia de la CS parece correcta e iluminadora respecto a la aplicación de un precepto –el 1962 N° 2– cuya literalidad resuelve, por así decirlo, la oponibilidad del contrato de arrendamiento frente al adquirente; pero no resuelve, no explícitamente al menos, la cuestión de la cesión del contrato. Cuando pensamos el art. 1962 N° 2 advertimos que se trata de una regla que bajo ciertas circunstancias tutela la posición del arrendatario, por

lo mismo, no parece que debamos emplearla para lesionarlo. Entonces, podríamos decir no hay perfecta simetría en la forma en que el contrato de arrendamiento vincula al adquirente y al arrendatario porque, en definitiva, en la medida en que el cambio de acreedor, frustre o arriesgue el interés protegido por el contrato, el arrendatario podrá solicitar su resolución. Éste, sin embargo, no fue el caso.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ABELIUK MANASEVICH, René (2008). *Las obligaciones*. 5ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile. vol. II.
- DÍEZ-PICAZO, Luis 2010. *Fundamentos del Derecho Privado Patrimonial*. Cizúr Menor [Navarra]: Thomson Reuters. Tomo IV: Las particulares relaciones obligatorias.
- FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo (1984). *La asunción de deudas y la cesión de contrato*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- RÍOS LABBÉ, Sebastián (2008). “Las cesiones legales de contrato”, en Fabricio MANTILLA y Carlos PIZARRO (eds.), *Estudios de Derecho Privado en homenaje a Christian Larroumet*. Santiago: Universidad Diego Portales-Universidad del Rosario.

⁶ RÍOS LABBÉ (2008), p. 179.