

OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD CIVIL

Patricia López Díaz
Profesora de Derecho Civil
Universidad de Valparaíso

TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR NO PAGO DE RENTAS. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE HABILITAR EL INMUEBLE ARRENDADO COMO LOCAL COMERCIAL. RECURSO A LOS ARTS. 1563, 1564 Y 1566 DEL *CÓDIGO CIVIL*. PROCEDENCIA DE UN EVENTUAL CONCURSO DE TUTELAS Y DE LA OPCIÓN DEL ACREEDOR. CORTE SUPREMA, 20 DE FEBRERO DE 2019, ROL 31.512-2018. CITA EN LÍNEA LEGALPUBLISHING CL/JUR/907/2019.

Con fecha 20 de febrero de 2019, la Corte Suprema desestimó el recurso de casación en el fondo interpuesto por A.G. Sociedad Anónima en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso que, confirmando la de primera y segunda instancia, rechazó la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento y cobro de rentas insolutas y acogió la reconvenional de terminación de contrato por incumplimiento de la obligación del arrendador de entregar un local comercial con indemnización de daños, condenándola a pagar la suma de \$7 000 000 a título de mejoras y a devolver a Lidia Stephanie Olavarría Salazar \$3 600 000 por concepto de mes de garantía y pago de la renta del primer mes de arriendo.

Se trata, como se advierte, de un supuesto en que cada una de las partes considera que ha sido la otra la que ha incumplido la obligación que le impone el contrato y que tal inejecución las habilita para solicitar su terminación, esto es, ejercer la facultad resolutoria, toda vez que estiman, aunque no lo expresan de ese modo, que ha existido un *incumplimiento resolutorio* que ha *frustrado el interés* que perseguían al momento de la celebración del contrato¹. El problema radica en que a partir del clausulado contractual ambas entendieron algo distinto, lo que reconducirá a los sentenciadores a recurrir a la noción de “habilitar” acuñada en el *Diccionario de la lengua española* de la RAE y a las normas de interpretación de los contratos contenidas en el *Código Civil* para resolver la controversia jurídica sometida a su conocimiento.

La sentencia, objeto de este comentario es interesante, al menos, por tres razones. En primer lugar, porque alude a un caso de común ocurrencia en que coexiste un incumplimiento de la obligación del arrendador y del arrendatario.

¹ MEJÍAS (2011), pp. 242-264.

Por otro lado, ilustra el razonamiento de los tribunales de instancia sobre el alcance de la obligación de “habilitar un local comercial”, disquisición poco frecuente en sede dogmática y jurisprudencial. Finalmente, porque los hechos de la causa abren la posibilidad de que se configure un *concurso vertical de tutelas*² o una *conurrencia entre la tutela precontractual y contractual* del acreedor³, examinada por nuestra doctrina a propósito de Glide Inversiones Ltda. con Compañías de Inversiones y Desarrollo Sur S.A.⁴, Consorcio Transportes Trancura con Tocale⁵ y Sociedad Agrícola Santa Anita con Faenadora El Milagro S.A.⁶, pudiendo, en consecuencia, añadirse a ellos.

Su análisis, por consiguiente, nos reconducirá a explorar no solo el alcance de la obligación del arrendador de entregar una cosa apta para el fin para el que fue arrendada prevista en el art. 1924 n.º 1 del *Código Civil*, sino que permitirá avanzar un poco más en el examen de esta cuestión e indagar las alternativas de tutela que, para estos casos, tiene el acreedor en sede precontractual y contractual, así como la conveniencia de inclinarse por una u otra.

I. LOS HECHOS:

EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS RENTAS Y LA INEJECUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE HABILITAR EL INMUEBLE ARRENDADO COMO LOCAL COMERCIAL

El 9 de diciembre de 2016 A.G. Sociedad Anónima y Lidia Stephanie Olavarría Salazar celebraron un contrato de arrendamiento que tuvo por objeto la entrega del local comercial n.º 39 ubicado en calle Arlegui n.º 414 en Viña del Mar para que dicha sociedad lo destinara al funcionamiento de una sala de ventas de artículos electrónicos. De conformidad a la cláusula cuarta, el contrato tendría una vigencia de cinco años, concediéndose a las partes la facultad de prorrogarlo antes del vencimiento de dicho plazo.

En lo que aquí interesa, la cláusula tercera establecía que la renta de arrendamiento se pagaría de la siguiente forma: la suma de \$1 600 000 –o el equivalente a sesenta unidades de fomento– durante el primer año y, a partir del segundo año \$1 800 000 –o el equivalente a 68 UF–, indicándose que el pago debía realizarse dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador, y que la arrendataria tenía un “período de gracia o plazo libre de pago” desde la fecha de entrega material del inmueble hasta que procediera a habilitarlo para el fin o uso convenido en la cláusula segunda del contrato, esto es, como “sala de ventas de artículos

² DE LA MAZA (2014), p. 118 y ss. y DE LA MAZA-VIDAL (2018), pp. 112-116.

³ LÓPEZ (2019b).

⁴ Glide Inversiones Ltda. con Compañías de Inversiones y Desarrollo Sur S.A. (2008).

⁵ Consorcio Transportes Trancura con Tocale (2010).

⁶ Sociedad Agrícola Santa Anita con Faenadora El Milagro S.A. (2015).

electrónicos y accesorios en general”. Cabe señalar que en el referido inmueble funcionaba anteriormente la farmacia Eco-Vital, que ocupaba toda esa esquina, motivo por el cual el arrendador ofreció a la arrendataria uno de los tres espacios en que se iba a dividir el inmueble, de modo que a la fecha de suscripción del contrato el local comercial no existía como tal y debía ser habilitado para que pudiera funcionar en dicha calidad, lo que, en definitiva, no aconteció.

El recurrente interpone una demanda de término de contrato en contra de la arrendataria por no pago de rentas y reclama el cobro de rentas impagas, aduciendo que el periodo de gracia en el pago de la renta quedó sujeto a una *condición meramente potestativa* subordinada al solo capricho o voluntad de aquella, al no haberse regulado la época cierta del cumplimiento de la obligación de “habilitar el inmueble”, constituyendo una obligación nula de conformidad al art. 1478 del *Código Civil*. Sin perjuicio de ello, precisa que comenzó a efectuar los trabajos para habilitar el inmueble con el propósito que la demandada lo usara para el fin para el cual lo arrendó. Agrega que la arrendataria en pleno conocimiento de que el inmueble estaba habilitado no lo utilizó y que, por consiguiente, las rentas de arrendamiento que se estaban devengando desde septiembre de 2017 no se pagaron, enfatizando que intentó arribar a una solución extrajudicial con ella, enviándole cartas que jamás fueron respondidas.

A continuación, señala que en la cláusula décimo tercera del contrato se pactó en forma expresa que, sin perjuicio del término estipulado para la duración del contrato, este finalizará

“por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que este contrato impone al arrendatario, especialmente las que conciernen al pago total y oportuno de la renta de arrendamiento en la fecha y forma convenidos”,

lo que ocurrió desde septiembre de 2017, configurándose la referida causal de término de contrato que le permite exigir la restitución de la propiedad, el cobro de rentas impagas desde septiembre a diciembre de 2017 por un total de \$6 400 000 más reajustes e intereses y una multa de dos unidades de fomento por cada día de atraso en el pago de la renta pactada, más las que se sigan devengando hasta el pago íntegro de lo adeudado. Finaliza su presentación solicitando, subsidiariamente, el desahucio para el evento que el demandado enervare la acción principal con el pago de lo adeudado, dado que no tiene interés en perseverar en el contrato con un arrendatario que ha demostrado un incumplimiento reiterado de sus obligaciones.

El recurrido, por su parte, solicitó que se desestimara la demanda de terminación de contrato en todas sus partes, en atención a las siguientes consideraciones. En primer lugar, apunta que el arrendador se obligó a colaborar de buena fe en todos aquellos trámites y gestiones que le correspondieran en su calidad de propietario del inmueble ante la Municipalidad u otro o servicio con el propósito de llevar a efecto reparaciones, mejoras, remodelaciones y, en general, construcciones y alteraciones que la arrendataria estimara pertinente o

adecuadas para efectuar o introducir al inmueble una mejor operación, gestión y explotación comercial del mismo. Seguidamente, sostuvo que luego de haber celebrado el contrato y concurrir a obtener los permisos necesarios para poder iniciar el funcionamiento del local y, mientras procedía en paralelo a efectuar las obras necesarias para su funcionamiento, se le informó por la Municipalidad de Viña del Mar que el referido local n.º 39 de Arlegui 414 no existía. Frente a esta circunstancia se contactó con el arrendador, quien admitió este hecho, pero le señaló que estaba regularizando la situación y que continuara con las obras de habilitación, agregando que no se cobraría ninguna renta hasta que el local estuviera funcionando. Precisa que, por lo mismo, continuó habilitándolo, invirtiendo \$7 000 000 a través de un contrato por obra vendida con una empresa, pero que con el transcurso de los meses y tras intentar contactar al arrendador, no obtuvo respuesta favorable respecto de la autorización de existencia de la propiedad ante lo cual concurrió al Departamento de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar y se le informó que no existía un proyecto de local para esa propiedad.

Por otra parte, aduce que la demandante incurrió en una serie de omisiones y errores en relación con el contrato de arrendamiento, cuya terminación se reclama. En primer lugar, no fue preciso al individualizar el inmueble arrendado, pues el contrato se circunscribió al local n.º 39 y no versó sobre toda la propiedad ubicada en Arlegui 414. Por otro lado, el “periodo de gracia” no era una condición suspensiva *meramente potestativa*, como aduce la demandante, sino que era necesario debido a que el referido local no se encontraba habilitado, transformándose en un elemento fundamental del contrato tras determinarse que aquel no existía jurídicamente, lo que impedía el desarrollo de cualquier actividad económica –pues no era posible obtener ningún tipo de autorización o patente ni provisión de servicios de agua, gas, electricidad o internet– así como destinarlo al fin convenido. Agrega que dicho local no tiene existencia jurídica, y, en consecuencia, si bien se celebró un contrato, nunca surgió la obligación de pagar renta alguna. Por último, refiere que ello no solo le ha ocasionado daños patrimoniales, sino morales, ya que su proyecto comercial no se ha podido desarrollar, incurriendo el arrendador en un incumplimiento reprochable que lo priva de la facultad de exigir la terminación del contrato. Así, aduce que ha experimentado daño emergente y que este se traduce en el pago del mes de garantía y del primer mes de arriendo que ascienden a \$3 600 000, a los que se suman \$7 000 000 que invirtió en la habilitación del local y el lucro cesante derivado de la imposibilidad de trabajar desde marzo de 2017 que avalúa en la suma de \$16 500 000, más reajustes, intereses y costas o la suma que estime pertinente el tribunal

En mérito de lo expuesto, deduce demanda reconventional de terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones de la arrendadora con indemnización de daños, invocando los arts. 1928, 1932 y 1933 del *Código Civil*. El primero de ellos, a su juicio, resulta aplicable, dado

que la arrendataria nunca pudo gozar del local comercial, pues este no existía legalmente, lo que le impidió explotar el giro convenido, antecedente que ya existía al tiempo del contrato y que era conocida por el arrendador. Lo cierto es que, en este caso, es el art. 1932 el que constituye el fundamento para terminar el arrendamiento, toda vez que no se trata de reparaciones efectuadas al inmueble, sino de la *mala calidad o estado* de este, al que puede añadirse la indemnización de daños a que alude el referido art. 1933.

Por su parte, la demandante y demandada reconvenzional contestó la demanda indicando que el incumplimiento que se le imputa no es efectivo, ya que la arrendataria antes de la celebración del contrato sabía que el local debía ser habilitado por ella, lo que explica la inversión de \$7 000 000 destinada a este propósito que ella refiere en su presentación. De hecho, precisa que, en la cláusula segunda del contrato, declaró aceptar el arrendamiento y, en la cláusula quinta, recibir conforme el inmueble, sin formular posterior reclamo al arrendador, de modo que todas las alegaciones sobre el desconocimiento de la situación del local n.º 39 son falsas y se contradicen con las estipulaciones contractuales. Agrega que no parece lógico que habiendo invertido esa suma de dinero no haya podido destinar el inmueble para el uso convenido y que después de catorce meses interponga una demanda reconvenzional sin que haya denunciado con anterioridad algún incumplimiento. Por otro lado, precisa que en la cláusula tercera se pactó que la obligación de habilitar el inmueble era de total y absoluta responsabilidad de la arrendataria, no obstante lo cual, en aras de instar a la ejecución y cumplimiento del contrato, procedió a efectuar trabajos para habilitar el inmueble, específicamente, dividir el inmueble en tres espacios uno de los cuales se concedería en arriendo a la demandada, con el propósito que esta última pudiera iniciar su uso a fines de septiembre de 2017, lo que en definitiva no aconteció.

Asimismo, invoca la vulneración de dos principios del derecho: *la contravención de los actos propios* y el *principio de fuerza obligatoria del contrato*. En lo que concierne al primero señala que la arrendataria está trasgrediendo sus actos propios, pues la declaración contenida en el contrato es incompatible con la indemnización que reclama, cuyo fundamento se encuentra en incumplimientos causados por ella misma. En consecuencia, precisa, debe prevalecer la voluntad manifestada en el contrato, según la cual señaló recibir conforme y a entera satisfacción el local comercial, obligándose a habilitarlo y a obtener todas las autorizaciones o permisos para el giro que pretendía realizar en el negocio y que preveía la cláusula octava. En lo que refiere al principio de fuerza obligatoria, apunta que las partes solo pueden liberarse de un contrato válidamente celebrado por mutuo acuerdo o por las causales previstas por el legislador, sin embargo, la arrendataria desconoce la obligatoriedad del contrato, pretendiendo imputarle obligaciones de su propio cargo, costo y responsabilidad y daños derivados de incumplimientos que no se verifican en la especie.

II. EL RAZONAMIENTO DE LOS TRIBUNALES DE INSTANCIA Y DE LA CORTE SUPREMA:
 LA NOCIÓN DE ‘HABILITAR’ EL INMUEBLE, EL RECURSO
 A LOS ARTS. 1563, 1564 Y 1566 DEL *CÓDIGO CIVIL* Y EL INCUMPLIMIENTO
 DE LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR UNA COSA APTA PARA EL FIN ARRENDADO

La controversia jurídica, como se desprende de los hechos establecidos en el acápite precedente, consiste en determinar a quién corresponde la *obligación de habilitar el inmueble* y cuál es el alcance de ella. A tal efecto el Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar recurre, en forma acertada, a las cláusulas contenidas en el contrato y a las normas de interpretación del *Código Civil* para determinar si acoge la demanda principal de terminación de contrato por no pago de rentas y cobro de rentas insolutas o la demanda reconvenzional por incumplimiento de la obligación de la arrendadora de entregar una cosa apta para ser explotada comercialmente y la pretensión indemnizatoria deducida junto a ella.

En lo que concierne a la demanda principal el tribunal da por establecido que en la cláusula tercera del contrato se estipuló que el arrendatario tendría un periodo de gracia o libre de pago desde la fecha de la entrega material de la propiedad hasta que este procediera a habilitar el inmueble para el fin o el uso indicado en la cláusula segunda y que, por otra parte, la cláusula quinta estipulaba que la entrega material del inmueble se efectuó al arrendatario el 9 de diciembre de 2016.

Tal constatación determinó la necesidad de establecer desde cuando nacia la obligación de la parte demandada de pagar la renta de arrendamiento en virtud de la regla consagrada en el art. 1698 del *Código Civil*. Lo cierto es que la prueba acompañada por el arrendador no acreditó que el inmueble se haya encontrado habilitado en septiembre de 2017, de modo que no puede asentar que la arrendataria haya incumplido la obligación esencial estipulada en el contrato de pagar las rentas de arrendamiento. Así lo expresa contundentemente en el considerando noveno, en los siguientes términos:

“Efectivamente, habiéndose pactado un ‘período de gracia’, que correspondía al lapso que demoraría el arrendatario en habilitar el inmueble materia del presente juicio para el fin o uso para el que fue entregado; y habiéndose demandado por el actor el pago de rentas que considera impagas, la carga probatoria de acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva, esto es, que el local se encuentra habilitado para funcionar como tal, recae en el actor. Dicho de otra manera, la obligación de pagar la renta de arrendamiento nacerá –para el arrendatario– cuando el local comercial que le fue entregado en arriendo se encuentre en condiciones de habilitación que le permitan funcionar para el fin para el cual fue arrendado; condición cuyo cumplimiento, a su vez, generará la facultad de que el arrendador pueda cobrar dichas rentas”⁷.

⁷ Párrafo cuarto del considerando noveno de A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar (2018).

Y en el párrafo siguiente, señala:

“Se trata, por cierto, de una condición que es simplemente potestativa –y no meramente potestativa, como pretende el actor–, desde que el supuesto en que ella consiste, esto es, la habilitación del local comercial entregado en arrendamiento, no depende exclusivamente de la sola voluntad del arrendatario, sino también de circunstancias ajenas a ella, como sería el no otorgamiento de los permisos necesarios para el funcionamiento del local por parte del organismo pertinente. Y, desde esta perspectiva doctrinal, la obligación sujeta a la referida modalidad, es válida, desde que el artículo 1478 del Código Civil, en su primera parte, solo contempla la hipótesis de nulidad para las condiciones meramente potestativas y no para las simplemente potestativas”⁸.

En lo que concierne a los daños solicitados en la demanda reconvencional, el tribunal de primera instancia tuvo por establecido que el contrato de arrendamiento versó sobre el referido local n.º 39 y que fue el arrendador quien ofreció a la arrendataria uno de los tres espacios en que se iba a dividir el inmueble, de modo que, a la fecha de celebración del contrato, el local comercial no existía y debía ser habilitado para que pudiera funcionar en dicha calidad. Asimismo, asentó que, según la cláusula octava, los requisitos, autorizaciones, patentes, licencias o exigencias de cualquier naturaleza que el arrendatario debía obtener o cancelar para el uso, funcionamiento o explotación comercial del negocio que pretendiera en el inmueble arrendado serían de exclusiva responsabilidad y cargo del arrendatario, debiendo efectuar las implementaciones o modificaciones que se le exigieran sin que las dificultades que pudieran presentárseles en la obtención de estos lo eximan de cumplir cabal y oportunamente con sus obligaciones, en especial, el pago de la renta mensual correspondiente.

El tribunal tuvo que determinar, en consecuencia, a quien correspondía habilitar el inmueble, recurriendo a la acepción que recoge la Real Academia Española, a las normas de interpretación de los contratos y a las cláusulas del contrato de arrendamiento. Así, indica en primer lugar, en el párrafo sexto del considerando décimo, que ‘habilitar’ debe entenderse como “hacer a alguien o a algo hábil, apto o capaz para una cosa determinada”, precisando que, según la cláusula tercera, la obligación de pagar la renta comenzaría a regir cuando el arrendatario procediera a habilitar el inmueble para destinarlo a una sala de ventas de artículos electrónicos y accesorios en general. Tal habilitación era necesaria, precisa, pues el inmueble correspondía a uno de mayor tamaño en el que había funcionado una farmacia y solo verificada esta circunstancia podrían obtenerse tanto los permisos como las autorizaciones necesarios para operarlo comercialmente.

⁸ Párrafo quinto del considerando noveno de A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar (2018).

A continuación, señala que de conformidad a las normas de interpretación de los contratos contenidas en el *Código Civil*, específicamente, los arts. 1563, 1564 y 1566, es posible establecer que la *obligación de habilitar el inmueble* para que operara como local comercial era de cargo del arrendador. Así, indica que este se obligó a entregar en arrendamiento el local n.º 39, esto es, un inmueble que *al menos resultara apto* para el desarrollo de una actividad comercial como la que pretendía el arrendatario, pues en ello consiste la expresión “local comercial”. Y agrega, en el considerando décimo, lo siguiente:

“Esta obligación, a la luz de los antecedentes probatorios allegados por el arrendatario, fue incumplida por el arrendador, desde que los certificados emitidos por la DOM de la Municipalidad de Viña del Mar, dan cuenta que no se registraba ingreso de permiso de obra menor en dicho municipio, respecto del local en cuestión; lo que se encuentra en concordancia, además, con el Ordinario N° 610/2018, de 13 de Marzo de 2018, remitido por el Señor Director de Obras Municipales, que da cuenta de las autorizaciones otorgadas a dicho inmueble, señalando que, con posterioridad al año 2013, ‘...a la fecha, no se ha solicitado Permiso de Obra Menor para Habilitación del Local 39 correspondiente a unidad del citado establecimiento comercial’, de lo que se puede colegir que no se encontraba habilitado para funcionar como tal.

134

No cabe duda –y así se pactó– que los demás permisos y/o autorizaciones que resultaren necesarias para que el local comercial pudiera funcionar para la finalidad contemplada en la cláusula segunda del contrato materia del presente juicio, esto es, como uno de venta de artículos electrónicos y accesorios en general, correspondían al arrendatario; pero tenían como presupuesto básico y lógico, la existencia de un lugar que se encontrara jurídicamente habilitado para poder ser explotado comercialmente”⁹.

En atención a tales consideraciones, el tribunal establece el incumplimiento de la obligación del arrendador de entregar una cosa apta para poder ser explotada comercialmente, dado que la calidad de esta impedía que el arrendatario pudiera hacer uso de ella para el fin que se tuvo en vista al arrendarla en los términos que establece el art. 1932 del *Código Civil* y acoge la demanda reconvenzional de terminación del contrato de arrendamiento, la restitución de la suma de \$3 600 000 correspondiente al pago del mes de garantía y del primer mes de arriendo y la pretensión indemnizatoria relativa al daño emergente que asciende a \$7 000 000 que invirtió en el inmueble, mas no en lo que respecta al lucro cesante, pues no logró acreditarse.

⁹ Párrafo séptimo del considerando décimo de A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar (2018).

La Corte de Apelaciones de Valparaíso, conociendo del recurso de apelación interpuesto por el demandante principal, confirmó la sentencia apelada, dado que los documentos acompañados no alteraron lo resuelto por el juez de primera instancia. Sin embargo, fue acordada con el voto en contra del ministro Mario Gómez, quien fue del parecer de revocar el fallo de alzada en lo que refiere al pago de \$7 000 000, aduciendo que, en su parecer, la prueba rendida para acreditar el desembolso de dicha suma por el demandante resulta insuficiente¹⁰.

Por su parte, la Corte Suprema, conociendo de un recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandante principal y demandada reconvenional contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, arribó a idéntico razonamiento, desestimando dicho recurso por manifiesta falta de fundamento, pues estimó que no se verificó la infracción de los arts. 1545, 1698 y 1702 del *Código Civil* y del art. 8 n.º 7 de la Ley n.º 18101 que el recurrente denunció. Así expresa en el considerando cuarto, lo siguiente:

“Que, en lo que dice relación con las alegaciones referidas precedentemente, cabe señalar que no se advierten las infracciones de ley acusadas, toda vez que, conforme los hechos que se tuvieron por acreditados, correspondía al arrendador entregar el inmueble objeto del contrato jurídicamente habilitado para ser explotado comercialmente, habiéndose pactado la entrega de un local comercial, en particular el N° 39, que formaba parte de un terreno que no fue dividido ni en condiciones para el fin estipulado en el mismo”¹¹.

III. LA INEJECUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE HABILITAR COMERCIALMENTE EL INMUEBLE:

¿UNA CAUSAL QUE ACTIVA LA TUTELA CONTRACTUAL Y LA TUTELA PRECONTRACTUAL DEL ACREEDOR?

Como puede advertirse de lo referido en el apartado precedente, el razonamiento de los tribunales de instancia y de la Corte Suprema se ajustó a las pretensiones ventiladas por el arrendador y arrendatario, que se encausaron en *sede contractual*, específicamente, en el incumplimiento de la obligación esencial del arrendatario de pagar las rentas y de la obligación esencial del arrendador de entregar la cosa en estado de servir. La forma de resolverlo fue la adecuada, pues en una argumentación lógica y consistente se desestimó el incumplimiento del arrendatario, señalando que su obligación de pagar la renta nace si el local comercial se encuentra en condiciones de funcionar para

¹⁰ Véase A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar (2018).

¹¹ Considerando cuarto de A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar (2019).

el propósito para el cual fue arrendado, lo que, a su vez, faculta al arrendador para cobrar dicha renta.

Ciertamente no habilitar el inmueble arrendado constituye una infracción del art. 1924 n.º 1 del *Código Civil* y un incumplimiento de la obligación del arrendador de entregar una *cosa apta* para el fin que se tuvo a la vista al momento de contratar, frustrando “el propósito práctico” que el arrendatario tenía al momento de celebrar el contrato, pues no pudo usarlo según la cláusula segunda del contrato, esto es, como “sala de ventas de artículos electrónicos y accesorios en general”. Y, la consecuencia, es que se configura el supuesto previsto en el art. 1932 del *Código Civil*, toda vez que el estado o calidad de la cosa impide al arrendatario hacer de la cosa el uso para el que fue arrendada, lo que lo faculta para impetrar, como lo hizo, la terminación del contrato y añadir los daños derivados de esta inaptitud, de conformidad al art. 1933.

Un fenómeno similar se advierte, como lo ha asentado nuestra jurisprudencia, si el arrendador no ha obtenido la patente comercial¹² o existe imposibilidad de obtenerla porque no se ha efectuado el cambio de destino del inmueble¹³, este último no ha sido urbanizado o se encuentra sujeto a expropiación¹⁴, no se ha cambiado el sistema eléctrico para que el arrendatario pueda destinar el inmueble al fin arrendado¹⁵ o se contraviene la reglamentación urbanística¹⁶. Con todo, se ha establecido que en el evento de que se pacte una cláusula contractual que estipule que será de cargo de la arrendataria la obtención de permisos y patentes municipales, así como las autorizaciones para el uso y funcionamiento del local comercial que pretendía explotar, si el arrendador ha tenido conocimiento previo de la imposibilidad de obtención de dichas autorizaciones, se entiende que este ha incumplido la obligación de conceder el goce de la cosa a la arrendataria, desestimándose la demanda de terminación de contrato interpuesta por éste último en su contra¹⁷.

Pues bien, en el supuesto que venimos comentando se entrecruzan la noción de *propósito práctico del contrato*¹⁸ y de *incumplimiento resolutorio*¹⁹ enunciadas

¹² Así aconteció en *Glide Inversiones Ltda. con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A.* (2008).

¹³ A menos que, por ejemplo, se subsane la imposibilidad de destinarla al fin comercial para el cual fue arrendada a través de una modificación del destino, como aconteció en *Alimentos Andina S.A. con Inmobiliaria Nortegrande Ltda.* (2014).

¹⁴ *Glide Inversiones Ltda. con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A.* (2008).

¹⁵ Véase *Astoria María Concepción Ltda. con Fredes Ríos y Otro* (2018) en que el arrendador no sustituyó el sistema monofásico de electricidad que tenía el inmueble por otro trifásico, lo que le impidió instalar y explotar en él una panadería.

¹⁶ En este caso se clausuró una botillería por infracción de la Ley General de Construcción y Urbanismo, pues no se habilitó una bodega subterránea que incluía una construcción de madera, no existió recepción definitiva ni autorización de giro comercial, infracciones, todas ellas, que impiden destinarla para el fin pactado en el contrato. Véase *No se consigna con No se consigna* (2019).

¹⁷ Véase considerando tercero de la sentencia pronunciada por la Corte Suprema en *Fresard con Sociedad de Enseñanza Perinatal y de Cuidados del Recién nacido Spa* (2016).

¹⁸ Sobre este tópico véase *MORALES* (1983), pp. 1529-1546.

¹⁹ Al respecto *MEJÍAS* (2011).

el año 2009 por Iñigo de la Maza el año en esta misma revista a propósito del caso del minigolf (Glide Inversiones Ltda. con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A.)²⁰ y, dos años después, en un lúcido artículo titulado “El concurso entre el error con trascendencia anulatoria y el incumplimiento resolutorio”²¹, en que ilustra este tópico así como las exigencias de la buena fe y su relación con el deber precontractual de información. Y es que el supuesto de hecho era muy similar, pues el arrendatario demandó la terminación del contrato de arrendamiento de un predio urbano con indemnización de daños, porque, si bien se estipuló que lo destinaría a explotar una cancha de minigolf, ello no fue posible, ya que no se encontraba urbanizado ni tenía permiso de edificación ni recepción final y una franja estaba sujeta a expropiación²². Dicho de otra forma, el inmueble no estaba “habilitado”.

Todas estas ideas cobran fuerza en el presente caso en que no existe ninguna duda que la falta de habilitación del local comercial puede encausarse a través de la resolución por incumplimiento que, como es bien sabido, adopta la denominación de *terminación* en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, cabe preguntarse si podría intentarse otro medio de tutela diverso, redirigiendo la pretensión del arrendatario a través de la tutela precontractual, habida consideración que la anomalía se presenta durante la fase de formación del contrato. Y la respuesta parece estar contenida en el art. 1932 del *Código Civil*, pues señala que el arrendatario tiene derecho

“a la terminación del arrendamiento y aún 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 el que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato”.

Resulta claro que en este precepto la expresión *rescisión* no es sinónimo de resolución (a diferencia de lo que acontece, por ejemplo, en los arts. 1590 y 2271 del *Código Civil*²³), pues el legislador ha aludido en forma expresa a la terminación, de modo que claramente ha querido reconducirnos a la fase precontractual.

La cuestión a dilucidar, como lo hemos apuntado en otro sitio²⁴, es si ha querido remitirnos a la nulidad o a la rescisión *stricto sensu* y la respuesta, creemos, es que a la segunda, toda vez que se trata de un *vicio redhibitorio* y porque, a nuestro juicio²⁵, la acción redhibitoria tendría una naturaleza rescisoria *stricto sensu* y no

²⁰ DE LA MAZA (2009), pp. 249-256.

²¹ DE LA MAZA (2011), pp. 213-234.

²² Glide Inversiones Ltda. con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A. (2008).

²³ Sobre las diferentes acepciones de la expresión rescisión en el *Código Civil* véase LÓPEZ (2017a), pp. 433-434. Un análisis del tratamiento de la rescisión en nuestro *Código* en ALCALDE (2010), pp. 65-73 y recientemente en WALKER (2019), pp. 229-342.

²⁴ LÓPEZ (2019c).

²⁵ LÓPEZ (2017a), pp. 423-459. Sosteniendo su carácter anulatorio GUZMÁN (2007), pp. 95-119 y BARAONA (2008), pp. 659-669.

anulatoria por error sustancial, en atención a dos consideraciones. En primer lugar, porque pretende restablecer una asimetría prestacional. Y, en segundo lugar, dado que, como lo ha destacado José Ramón de Verda y Beamonte, la *diligencia* que se exige tratándose de los vicios redhibitorios es diversa a aquella que se requiere para que se configure el error, ya que como este último debe ser *excusable* el acreedor debe emplear una *diligencia media* para comprobar que la cosa tiene las cualidades que presupone; en cambio, ante la existencia de tales vicios, se le exige una *mínima diligencia* para cerciorarse que la cosa está exenta de estos²⁶.

Pero nada obsta a que, como lo ha afirmado contundentemente nuestra dogmática²⁷, el arrendatario impetre la nulidad relativa por error en las cualidades esenciales de la cosa, recurriendo al art. 1454 del *Código Civil*, porque era una *cualidad esencial* que el inmueble arrendado estuviera habilitado para ser explotado comercialmente como una “sala de ventas de artículos electrónicos y accesorios en general” y tal cualidad había sido *incorporada al contrato*. Así, por ejemplo, aconteció en Consorcio Transportes Trancura con Tocale en que una empresa celebró con otra un contrato de compraventa en virtud del cual esta última se obligó a entregarle dos camiones Mercedes Benz correspondientes a los años 2000 y 2001 y, transcurridos cinco meses desde la celebración del contrato, se detectó que fueron fabricados en 1997 y 1998, respectivamente, ante lo cual el comprador demandó nulidad relativa, aduciendo que el año de fabricación era una *cualidad esencial* de dichos camiones²⁸. La misma pretensión se impetró en Sociedad Agrícola Santa Anita con Faenadora El Milagro S.A., invocándose como *cualidad esencial* la ausencia de toxinas en cerdos adquiridos a través de un contrato de compraventa, dado que este se había celebrado con el propósito de faenarlos y exportar su carne para consumo, pero realizada la entrega se detectó en la carne sustancias tóxicas, motivo por el cual se ordenó su decomiso y posterior destrucción, impidiendo al comprador su comercialización²⁹.

Se agrega así una tercera alternativa de defensa para el arrendatario que, de cierta forma, evoca la pluralidad y complejidad de las reglas contenidas en nuestro *Código Civil* para hacer frente al incumplimiento del vendedor³⁰, pero que se presenta con menor intensidad en el contrato de arrendamiento, pues la noción de incumplimiento que este acuña es más amplia que en la compraventa³¹ y, en lo que aquí interesa, los vicios redhibitorios pueden reconducirse al régimen del incumplimiento atendida la ausencia de un párrafo que los regule como acontece en la compraventa y, específicamente, subsumirse en la obligación de entregar una cosa apta y mantenerla en estado de servir³².

²⁶ DE VERDA (2009), pp. 243-248.

²⁷ Por todos DE LA MAZA (2011), pp. 216-220.

²⁸ Consorcio Transportes Trancura Ltda. con Tocale (2010).

²⁹ Sociedad Agrícola Santa Anita con Faenadora El Milagro S.A. (2015).

³⁰ Problema denunciado por DE LA MAZA (2014), pp. 149-151 y 154.

³¹ Pues comprende los vicios redhibitorios, la evicción y causales de extinción. DE LA MAZA-ULLOA (2018), pp. 765-800.

³² LÓPEZ (2019c).

Pues bien, en este último grupo de casos se configura un *concurso vertical de tutelas*³³ o, como hemos apuntado en otro lugar, una hipótesis de *conurrencia entre la tutela precontractual y contractual* del acreedor que se reconduce al *binomio nulidad/resolución*³⁴, pues confluyen dos mecanismos través de los cuales el legislador dispensa al acreedor una *tutela aniquilatoria*. Asentado ese concurso o conurrencia, el arrendatario podría formularse dos preguntas. Primero, ¿es posible la opción entre la nulidad relativa y la terminación del contrato de arrendamiento? Y, en el evento que la respuesta fuera afirmativa, ¿cuál sería la conveniencia de inclinarse por una u otra?

En lo que respecta a la primera de estas interrogantes, y como hemos precisado en otro sitio³⁵, más allá de la discusión que se ha instalado a propósito de la opción entre la nulidad por error y los medios de tutela por incumplimiento en las propuestas de modernización del derecho de contratos, específicamente a partir de lo preceptuado en los arts. 4:119 de los PECL y 49 de los PLDC que la admiten y en el art. 3.2.4 de los PICC que la rechaza, estimamos que esta procede, al menos por cinco argumentos:

- (i) el carácter *sucedáneo* del derecho de opción respecto del derecho de crédito;
- (ii) las dificultades probatorias a las que pueda verse enfrentado el acreedor en ambos sistemas de tutela;
- (iii) la amplitud de mecanismos de protección, efectividad y flexibilidad tuitiva que estos presentan
- (iv) la existencia de determinados factores que justifican escoger entre ellos, pues inciden en el alcance de la tutela del acreedor y
- (v) ciertos artículos en nuestro *Código* que así lo revelarían.

En primer lugar, el derecho de opción es *sucedáneo* al derecho de crédito, toda vez que constituye la prolongación de este, verificado el incumplimiento en sede contractual, de modo que, siguiendo la misma lógica, también viene a reemplazarlo en aquellos supuestos de anomalías o disconformidades acaecidas en la fase precontractual e, incluso, cuando estas, a su vez, puedan reconducirse a un supuesto de inejecución. En consecuencia, desestimarlos equivaldría a conculcarle al acreedor la misma protección que el legislador pretendió otorgarle al tipificar diversos medios de tutela precontractuales y contractuales, salvo que su ejercicio contravenga sus límites *sustantivos*, cuales son la buena fe y el interés del deudor, y *procedimentales*, representado por la carga del acreedor de *seleccionar* la acción por la cual demanda y procurar la compatibilidad de sus pretensiones.

Por otro lado, puede resultar al acreedor más adecuado inclinarse por la tutela precontractual. Así acontecería en el evento que pueda acreditar la conurrencia de los presupuestos de un medio de tutela precontractual, pero

³³ DE LA MAZA (2014), p. 118 y ss.

³⁴ LÓPEZ (2018b), pp. 713-714 y 718-720 y un análisis más extendido LÓPEZ (2019b).

³⁵ LÓPEZ (2019 a).

no de uno contractual. Piénsese, por ejemplo, en el supuesto que solo exista la posibilidad de acreditar el daño en el interés negativo y no en el positivo o probar la existencia de un vicio del consentimiento, mas no la frustración del interés del acreedor que da lugar a la resolución.

Por otra parte, la tutela precontractual no es necesariamente más amplia, efectiva y flexible que la contractual. En primer lugar, porque en ambos sistemas existe pluralidad de medios de tutela³⁶, advirtiéndose una coherencia tuitiva *satisfactoria*, *aniquilatoria* y *resarcitoria* entre ellos. Por otro lado, la protección precontractual puede ser más *efectiva* y *flexible* que la contractual en aquellas hipótesis en que existiendo error vicio, el contratante perjudicado quiera hacer subsistir el contrato y no aniquilarlo. Claro está que si este error se proyecta a la fase contractual, determinará la frustración del interés del acreedor y hará precedente la resolución por incumplimiento, aniquilando parcialmente el contrato. Pero la solución podría ser distinta si existiera error unilateral, esto es, uno de los contratantes lo experimenta y el otro manifiesta su disposición a cumplirlo o cumpliera el contrato tal cual había sido entendido por aquella, o error compartido, otorgándosele por las partes el sentido que razonablemente habrían acordado de no haber existido error, pues estaremos ante la *adaptación del contrato*³⁷, lo que permitirá su subsistencia.

A ellos se agrega la existencia de los arts. 1814, 1861 y 1932 del *Código Civil* que, a nuestro juicio, reconocen el derecho a escoger entre la tutela precontractual y la contractual. Y es que, si bien el inciso final del art. 1814 y el art. 1861 contemplan la indemnización, no precisan si es precontractual o contractual y, como no existe ningún elemento contenido en ellos que permita vincularla a una de tales fases, podría entenderse que tal determinación queda a *elección del acreedor*. En efecto, el art. 1814 prevé la indemnización de daños en caso de venta a sabiendas de una cosa que, en todo o una parte considerable, no existía y el art. 1861 consagra la pretensión indemnizatoria por vicios redhibitorios que puede proyectarse desde la fase precontractual a la contractual. Otro tanto se advierte a propósito del inciso primero del art. 1932 relativo al arrendamiento que, como consignamos más atrás, dispone que si el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato impide al arrendatario hacer uso de ella, este podrá solicitar la “terminación” o “rescisión”, resultando evidente que el legislador no ha empleado esta última expresión como sinónima de “resolución” sino que, probablemente, ha pretendido asimilarla a la nulidad relativa o a la rescisión en *sentido estricto*, otorgándole el derecho de elegir entre la fase precontractual y contractual.

En lo que refiere a la conveniencia de escoger entre una u otra tutela, el acreedor deberá considerar determinados *factores* que inciden en el alcance de la tutela aniquilatoria en uno y otro caso, opción que, como lo hemos sugerido

³⁶ LÓPEZ (2017b), pp. 55-69.

³⁷ LÓPEZ (2018a), pp. 127-157.

en otra ocasión³⁸, se ha complejizado en el último tiempo como consecuencia de los postulados que propician la desjudicialización de la nulidad y la inaplicabilidad del estatuto de las obligaciones condicionales a la pretensión resolutoria, instalados por el movimiento de modernización del derecho de obligaciones y contratos. Tales factores son el alcance de la acción reivindicatoria y de la obligación de restituir los frutos, el efecto con que opera la nulidad y la resolución y el plazo de prescripción de las acciones que emanan de ellas.

En efecto, en la nulidad, la aniquilación del contrato es absoluta o total, dado que esta permite a los contratantes desvincularse del contrato; en cambio, en la resolución, es total o parcial, según la doctrina a la que se adhiera. Y es que desde antiguo se ha postulado que la resolución opera con efecto retroactivo, a partir de la expresión “deberá restituirse”, contenida en el art. 1487. Sin embargo, si nos plegamos a la tendencia más moderna, arribamos a una conclusión distinta, dado que recoge un modelo *moderno* que oscila entre el francés (que le otorga efecto retroactivo) y el anglosajón (que lo desconoce), atribuyéndole una *retroactividad limitada* a ciertas situaciones. La resolución no produciría, entonces, la desaparición de todos los efectos del contrato, sino la *transformación* de la relación obligatoria que debe liquidarse, a través de las restituciones que resulten procedentes. Ocurre que, a diferencia de la nulidad, el contrato efectivamente se celebró, pero se incumplió, de modo que no es posible volver al estado preexistente como si no se hubiera concluido.

Por otra parte, el alcance de la acción reivindicatoria sería diverso, dado que, de conformidad al art. 1689 del *Código Civil*, esta procede respecto de todos los terceros tratándose de la nulidad; no así en la resolución, que solo afecta a aquellos de mala fe, según lo prescriben los arts. 1490 y 1491. Por otro lado, permite constatar que, como la nulidad opera con efecto retroactivo, siempre deben restituirse los frutos de la cosa, a menos que el poseedor esté de buena fe, lo que no acontecería en la resolución, dado que el art. 1488 prescribe que esto ocurrirá si lo dispone el testador, donante, la ley o los contratantes. Con todo, recientemente se ha sostenido que las reglas del título IV del libro IV del *Código Civil*, relativas a las obligaciones condicionales, no se aplicarían a la resolución, advirtiéndose la necesidad de reconstruir su efecto restitutorio con el carácter de íntegro, admitiéndose la plausibilidad de la regla contenida en el art. 1488 relativa a los frutos y no así aquellas referentes a la acción reivindicatoria de los arts. 1490 y 1491³⁹.

A dichas divergencias se agrega que el *plazo de prescripción* de las acciones de nulidad y resolutoria es indiscutiblemente distinto, sea que se acoja o no la desjudicialización de la nulidad. En efecto, en el caso de la nulidad relativa por error o dolo, de conformidad al art. 1691, es de cuatro años desde la celebración del acto o contrato. No acontece lo mismo en la acción resolutoria, pues, a falta de regla especial, prescribe de acuerdo con aquella general contenida

³⁸ LÓPEZ (2019).

³⁹ ALCALDE (2015), pp. 592-600 y MEJÍAS (2016), pp. 276, 287-288 y 314.

en los arts. 2514 y 2515, esto es, cinco años desde que la obligación se hizo exigible. Finalmente, en el evento en que se adhiera al efecto *ex nunc* de la resolución se añade otra divergencia, toda vez que la *liquidación* del contrato que este envuelve determina que, de intentarse una indemnización complementaria, ella comprenda el interés *positivo* y no el *negativo*, como acontecería si acompañara a la nulidad.

Es más, probablemente decida inclinarse por la nulidad relativa, y no por la resolución, si pretende desligarse en forma absoluta del otro contratante, dado que el incumplidor podría oponer, durante toda la secuela del juicio, la excepción perentoria o anómala de pago contemplada en el art. 310 del *Código de Procedimiento Civil*, haciendo subsistir el contrato y conculcándole al acreedor su derecho de opción, a menos que se interprete, como lo ha precisado un destacado sector de nuestra doctrina, que el precepto autoriza a “oponer la excepción de pago” durante toda la secuela del juicio, pero no a “pagar”, de modo que tal excepción solo puede enervar la acción resolutoria hasta que el acreedor notifique la demanda de resolución⁴⁰. Miradas las cosas desde la perspectiva de la doctrina mayoritaria, se diluiría en nuestro derecho el argumento propugnado por los comentaristas de los PICC a partir del art. 3.2.4, que establece la incompatibilidad entre los medios de tutela precontractuales y contractuales en caso de nulidad por error, según el cual estos últimos otorgan una protección más *efectiva* al acreedor y son más *flexibles* que la nulidad.

La contraposición que hemos venido refiriendo será relevante para el acreedor, dependiendo de la situación en que se encuentre y el propósito que persiga al activar la tutela aniquilatoria en cuanto al alcance de la acción reivindicatoria, la restitución de los frutos y la posibilidad de impetrar la acción en un plazo mayor. Así, deberá considerar que la acción de nulidad, si bien tiene un plazo de prescripción menor que la resolutoria, le permite reivindicar la cosa del tercer poseedor, con prescindencia de su buena o mala fe y recuperar los frutos de ella sin que se exija que la ley, testador, donante o contratantes lo dispongan, efectos que no se producen tratándose de pretensión resolutoria, cuyo plazo de prescripción es mayor y solo permite reivindicar la cosa de terceros de mala fe.

Como se advierte, entonces, la estrategia del arrendatario en el caso, objeto de este comentario, podría haber sido precontractual. Como ha quedado dicho, que se incline por la tutela precontractual o contractual dependerá de las circunstancias del caso en que se encuentre. La cuestión relevante es destacar esta posibilidad, admitiendo la configuración de *binomio nulidad relativa/resolución* (en este caso terminación) y el *derecho de opción* del acreedor para inclinarse por uno u otro componente de este binomio. Así, podremos seguir avanzando en la modernización del derecho de obligaciones y contratos chileno, ya no desde la configuración de un *sistema de tutela contractual* o de la *delimitación* de cada

⁴⁰ ELGUETA (1981), pp. 114-121, PEÑAILILLO (2012), pp. 39-42 y DE LA MAZA-VIDAL (2018), pp. 482-491.

uno de los medios de tutela que lo integran⁴¹, sino desde una perspectiva más general: la opción del acreedor entre el sistema de tutela precontractual y contractual. Este es, precisamente, el mérito de los hechos que motivan esta sentencia y la razón por la que la hemos escogido para comentarla.

BIBLIOGRAFÍA

- ALCALDE SILVA, Jaime (2010). “La rescisión en el Código Civil chileno”, en DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN (coord.). *Estudios de Derecho Civil V*. Santiago: Editorial AbeledoPerrot LegalPublishing.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2015). “Bases para una sistematización de los efectos de la resolución por incumplimiento”, en ÁLVARO VIDAL OLIVARES, GONZALO SEVERIN FUSTER, CLAUDIA MEJÍAS ALONZO (eds.). *Estudios de Derecho Civil X*. Santiago: Editorial Thomson Reuters La Ley.
- BARAONA GONZÁLEZ, Jorge (2008). “La acción redhibitoria como acción de nulidad”, en ALEJANDRO GUZMÁN (editor científico). *Estudios de Derecho Civil III*. Santiago: LegalPublishing.
- CÁRDENAS VILLAREAL, Hugo, RICARDO REVECO URZÚA (2018). *Remedios Contractuales*. Santiago: Editorial Thomson Reuters.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2009). “Contrato de arrendamiento, artículos 1932 y 1933 del CC., Buena fe, propósito práctico, deber de informar (Corte de Apelaciones de Santiago, 29 de noviembre de 2007, Corte Suprema, 19 de mayo de 2008, Rol N° 1287-2008, N° Legal Publishing 39372)”, *Revista Chilena de Derecho Privado*. n.º 13. Diciembre.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2011). “El concurso entre el error con trascendencia anulatoria y el incumplimiento resolutorio”, en Iñigo DE LA MAZA GAZMURI (coord.), *Cuaderno de Análisis Jurídico. Incumplimiento contractual. Nuevas perspectivas*. Santiago: Ediciones Universitarias Universidad Diego Portales. Colección Derecho Privado. Vol. VII
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo (2014). “La tutela del comprador frente a la ausencia de calidades presupuestas en la cosa”. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*. n.º 43, Valparaíso. Diciembre.
- DE LA MAZA G., Iñigo, ÁLVARO VIDAL OLIVARES (2018). *Cuestiones de derecho de contratos. Formación, incumplimiento y remedios. Doctrina y Jurisprudencia*. Santiago: Editorial Thomson Reuters.
- DE LA MAZA GAZMURI, Iñigo, PABLO ULLOA VALENZUELA (2018). “La tutela del arrendatario frente a las turbaciones jurídicas en el arrendamiento de inmuebles”. *Ius et Praxis*. Vol. 24, n.º 3. Talca. Diciembre.

⁴¹ PIZARRO (2008), pp. 395-402; LÓPEZ (2017b), pp. 9-98; CÁRDENAS-REVECO (2018) y DE LA MAZA-VIDAL (2018).

- DE VERDA Y BEAMONTE, José Ramón (2009). *Saneamiento por vicios ocultos. Las acciones edilicias*. 2ª ed. Navarra: Editorial Aranzadi Thomson Reuters.
- ELGUETA ANGUIA, Augusto (1981). *Resolución de contratos y excepción de pago*. Santiago: Editorial Jurídica.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (2007). “Sobre la relación entre las acciones de saneamiento de los vicios redhibitorios y las acciones comunes de indemnización, con especial referencia a su prescripción (opinión profesional)”. *Revista Chilena de Derecho Privado*. n.º 9. Santiago. Diciembre.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica (2017a). “La naturaleza jurídica de la acción redhibitoria en el Código Civil chileno: ¿Nulidad relativa, resolución por incumplimiento o rescisión propiamente tal?”, *Revista Chilena de Derecho*. Vol. 44, n.º 2, Santiago, agosto.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica (2017b). “La tutela precontractual y contractual del acreedor en el Código Civil chileno: dos sistemas estructuralmente diversos, pero ¿plenamente coherentes y convergentes?”. *Revista Chilena de Derecho Privado*. n.º 29. Santiago. Diciembre.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica (2018a). “La adaptación del contrato como medio de tutela precontractual en el Código Civil chileno”. *Revista de Derecho de la Universidad Austral*. Vol. 31, n.º 1. Valdivia. Junio.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica (2018b). “Tutela precontractual versus tutela contractual en el Código Civil chileno: ¿efecto espejo o reflejo?”, en Claudia BAHAMONDES OYARZÚN, Leonor ETCHEBERRY COURT y Carlos PIZARRO WILSON (eds.). *Estudios de Derecho Civil XIII*. Santiago: Editorial Thomson Reuters.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica (2019a). “La nulidad como medio de tutela precontractual en el Código Civil chileno: configuración, modalidad de ejercicio y eventual concurrencia con la resolución por incumplimiento”. *Revista de Derecho de la Universidad Católica del Norte*. Vol. 26, n.º 1. Coquimbo. Junio.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica (2019b). *La tutela precontractual del acreedor: una aproximación desde el código civil chileno y su interrelación con la tutela contractual*. Santiago: Thomson Reuters, en prensa.
- LÓPEZ DÍAZ, Patricia Verónica (2019c). “La tutela del acreedor en el arrendamiento de cosas: un análisis desde el Código Civil y su cotejo con el modelo acuñado por el moderno derecho de contratos”, en Rodrigo BARRIA DÍEZ *et al.*, *Presente y futuro del derecho contractual. Actas del Congreso Internacional de 8 y 9 de noviembre de 2018*, en prensa.
- MEJÍAS ALONZO, Claudia (2011). *El incumplimiento resolutorio en el Código Civil*. Santiago: Editorial AbeledoPerrot LegalPublishing.
- MEJÍAS ALONZO, Claudia (2016). “Una revisión crítica de los efectos de la resolución por incumplimiento y una propuesta de solución”. *Ius et Praxis*. Año 22. n.º 1. Talca. Julio
- MORALES MORENO, Antonio Manuel (1983). “El ‘propósito práctico’ y la idea de negocio jurídico en Federico de Castro”. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 36, fas. 4. Madrid. Octubre.

- PIZARRO WILSON, Carlos (2008). “Hacia un sistema de remedios al incumplimiento contractual”, en Alejandro GUZMÁN BRITO (editor científico), *Estudios de Derecho Civil III*. Santiago: Editorial Lexis Nexis.
- PEÑAILLO ARÉVALO, Daniel (2012). “Algunas reformas a la resolución por incumplimiento”. *Revista de Derecho Universidad de Concepción*. n.º 231-232. Concepción. Enero-diciembre.
- WALKER SILVA, Nathalie (2019). *La rescisión por lesión en el Código Civil chileno: Historia, regulación y vínculos con las nulidades*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Jurisprudencia citada

- A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar. Corte de Apelaciones de Valparaíso, 12 de noviembre de 2018, rol 1700-2018 (recurso de apelación), buscador no disponible.
- A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar. Corte Suprema, 20 de febrero de 2019 (recurso de casación en el fondo), disponible en www.legalpublishing.cl, n.º Legal Publishing: CL/JUR/907/2019.
- A.G. Sociedad Anónima con Olavarría Salazar. Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar, 16 de mayo de 2018, rol 5662-2017 (demanda de terminación de arrendamiento con indemnización de daños), buscador no disponible.
- Alimentos Andina S.A. con Inmobiliaria Nortegrande Ltda. Corte Suprema, 27 de enero de 2014 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, n.º VLEX 488352914.
- Astoria María Concepción Ltda. con Fredes Ríos y Otro. Corte Suprema, 19 de febrero de 2019 (casación en la forma y casación en el fondo), disponible en www.legalpublishing.cl, n.º Legal Publishing: CL/JUR/887/2019.
- Consorcio Transportes Trancura Ltda. con Tocale Tuna, Romilio. Corte Suprema, 19 de enero de 2010 (casación en el fondo), disponible en www.microjuris.com, n.º MJCH_MJJ22895.
- Feyerabend con B.V.: Corte Suprema, 20 de enero de 2014 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, n.º VLEX 487171402.
- Fresard con Sociedad de Enseñanza Perinatal y de Cuidados del Recién nacido Spa. Corte Suprema, 6 de octubre de 2016, (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, VLEX n.º 650622761.
- Glide Inversiones Ltda. con Compañía de Inversiones y Desarrollo Sur S.A. Corte Suprema, 19 de mayo de 2008 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, n.º VLEX 41113399.
- No se consigna con No se consigna. Corte Suprema, 21 de febrero de 2019 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, VLEX N° 703966873.
- Sociedad Agrícola Santa Anita con Faenadora El Milagro S.A. Corte Suprema, 9 de diciembre de 2015 (casación en el fondo), disponible en www.vlex.com, n.º VLEX-589170582.