

Contrato de arrendamiento.¹

El arrendamiento se define como 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.

Según puede observarse de la definición del artículo 1915 el contrato de arrendamiento agrupa tres figuras con objetos diversos, a saber:

1. la concesión del goce de una cosa
2. la ejecución de una obra
3. la prestación de un servicio

El Código Civil trata bajo las reglas del Título XXVI el arrendamiento de las cosas, dedicando un párrafo especial al arrendamiento de casas almacenes y edificios y otro a las reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos. A continuación dedica un párrafo al arrendamiento de criados domésticos que deben entenderse derogadas por el Código del Trabajo. El párrafo octavo refiere a los contratos para la confección de una obra material, el noveno al arrendamiento de servicios inmateriales y el décimo al arrendamiento de transporte, cuya reglamentación principal se encuentra en el Código de Comercio.

Junto a las reglas del Código Civil, del Trabajo y de Comercio, el contrato de arrendamiento, en el caso de los predios urbanos se encuentra regulada por la Ley 18.101, recientemente modificada por la Ley 19.866.

Aspectos comunes a las diversas formas de arrendamiento.

1. Personas que intervienen en el contrato.

Según se desprende de la definición del artículo 1815, el arrendamiento es un contrato bilateral. Aunque la bilateralidad es común a todas las formas de contrato de arrendamiento, el nombre que toman las partes en ellos difiere. Así, por ejemplo, en el contrato de arrendamiento de cosas se denominan arrendador y arrendatario. Si recae sobre un predio urbano, el arrendatario se denomina inquilino y si recae sobre uno rústico colono; en el contrato de confección de obra la persona que ejecuta la obra se denomina artífice y, en ciertos casos, empresario. En el contrato de arrendamiento de servicios cuando recae sobre criados domésticos, el arrendador se llama patrón y el arrendatario criado doméstico. En el contrato de arrendamiento de servicios inmateriales el arrendador toma el nombre de empleador y el arrendatario de empleado. Cuando el contrato de arrendamiento es de transporte el arrendador se denomina acarreador, el arrendatario consignante y el destinatario consignatario.

2. Características.

2.1. Se trata de un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y principal.

¹ Iñigo de la Maza G., profesor de derecho civil, Facultad de Derecho, Universidad Diego Portales.

2.2. Es un contrato de tracto sucesivo. De aquí se sigue que tanto los efectos de la condición resolutoria como aquellos de la nulidad operan hacia el futuro.

2.3. El contrato transforma al arrendatario en mero tenedor de la cosa (la mera tenencia es la que se ejerce sobre una cosa no como dueño, sino en lugar y a nombre del dueño [art. 714]. El contrato de arrendamiento es un título de mera tenencia.

2.4. El arrendamiento es un acto de administración y no de enajenación.

2.5. Es un contrato consensual. Sin embargo, se encuentra sometido a algunas formalidades. La primera de ellas es de prueba (1709). La segunda es habilitante en aquellos casos en que se arrienden predios urbanos o rústicos de incapaces debe hacerse con autorización judicial. Lo mismo sucede, pero esta vez la autorización requerida es la del cónyuge respectivo en el caso de arriendo de predios por determinados plazos (1756, 1761). A esto debe sumarse que, no existe problema de añadir solemnidades convencionales si así las partes lo desean (1921).

Las diversas formas de arrendamiento.

I. Arrendamiento de cosas.

Puede definirse como aquel en que una de las partes denominada arrendador proporciona a otra, llamada arrendatario, el goce de una cosa, quien paga por ella un precio determinado.

El contrato de arrendamiento guarda numerosas semejanzas con el de compraventa. Ambos son contratos consensuales, bilaterales, onerosos y conmutativos; ambos requieren como elementos esenciales de cosa, precio y consentimiento. Por otra parte, en ambos contratos una parte se obliga a entregar una cosa y garantizar a la otra el goce tranquilo y útil, respondiendo del saneamiento por evicción o por vicios ocultos.

No obstante estas semejanzas, las diferencias son patentes:

- i. la compraventa es un título traslativo, el arrendamiento de mera tenencia
- ii. el goce que el arrendador se obliga a garantizar es temporal, en la compraventa es definitivo

También guarda semejanzas el arrendamiento con el usufructo, en ambos casos se concede a una persona el derecho a gozar de una cosa ajena. La principal diferencia que los separa es que el derecho de usufructo es real, aquel que se deriva del arrendamiento personal

1. Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento.

Los elementos esenciales propios de dicho contrato son entonces: 1) el consentimiento, 2) la cosa arrendada y 3) el precio.

1) El consentimiento.

Como ya se ha dicho, el contrato de arrendamiento es consensual, de manera que no resulta necesario escriturar el acto para que este se perfeccione. No obstante lo anterior, la escrituración resulta aconsejable por dos razones:

- i. Facilita la prueba del contrato. De no escriturarse no podrá probarse si su precio excede de dos unidades tributarias.
- ii. Si recae sobre inmuebles, además de su escrituración es aconsejable su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces (el artículo 53 lo permite). La inscripción permite dos cosas:
 - a. Provee a las partes de un título ejecutivo para reclamar sus respectivas obligaciones
 - b. En caso de enajenarse la cosa los adquirentes quedarán obligados a respetar el arriendo, incluyendo a los acreedores hipotecarios en aquellos casos en que el arrendamiento se haya inscrito con anterioridad a la inscripción de la hipoteca.

2) La cosa arrendada

De acuerdo a las reglas generales sobre el objeto en las obligaciones de dar, la cosa debe ser real, determinada y susceptible de ser dada en arrendamiento. Según lo dispuesto en el artículo 1916, son susceptibles de ser dadas en arrendamiento todas las cosas corporales e incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

No pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento:

- i. las cosas consumibles
- ii. aquellas cuyo arrendamiento está prohibido por la ley
- iii. los derechos estrictamente personales.

Como en el caso de la compraventa, es válido el arrendamiento de la cosa ajena, sin embargo, resulta inoponible al verdadero dueño. Si este decide impugnarlo, el arrendatario tendrá acción de saneamiento en contra del arrendador.

3) El precio (1917).

A diferencia de la compraventa, el precio puede consistir en dinero o en los frutos naturales de la cosa arrendada. Si se opta por esta segunda modalidad, puede fijarse una cantidad determinada o bien una cuota de dichos frutos.

El precio se determina de la misma forma que en la compraventa (1918), esto es de común acuerdo o bien por un tercero con anuencia de las partes.

Forma de pago.- Si el precio se paga en forma periódica recibe el nombre de *renta*. En el caso del arrendamiento de transporte recibe el nombre de *flete*, y en el de servicios inmateriales se le denomina *sueldo*.

A diferencia de la compraventa, la legislación actual chilena no contiene limitaciones generales respecto de la relación entre la cosa y el precio que debe pagarse por su arrendamiento. Hasta la dictación de la Ley 18.101, se contenía una limitación a la renta que podía cobrarse, esto no podía exceder del 11% del avalúo fiscal del inmueble (ver artículo 2 transitorio). Dicha limitación no corre a partir del 29 de Enero de 1986.

2. Los efectos del contrato de arrendamiento sobre cosas.

2.1. Obligaciones del arrendador (art. 1924).

La obligación general del arrendador es la de proporcionar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada. Esta obligación general se desagrega, según lo establece el artículo 1924 en tres, a saber:

- ~~///~~ El arrendador debe entregar al arrendatario la cosa dada en arrendamiento.
 - ~~///~~ Debe mantener la cosa arrendada en tal forma que le sirva al arrendatario para el objeto que la arrendó.
 - ~~///~~ Debe evitarle todas las molestias y embarazos que pueda sufrir con la cosa arrendada
- ~~///~~ La entrega.

La entrega que hace el arrendatario no constituye tradición, esto es dicha entrega no opera como modo de adquirir el dominio; lo anterior toda vez que, como se advirtió, el arrendamiento es título de mera tenencia.

Según lo dispuesto en el artículo 1920, la entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley. Debe advertirse que esta regla resulta correcta en lo referente a los bienes muebles, respecto de los cuales la tradición podrá efectuarse bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 684. Lo mismo no sucede, sin embargo, respecto de los inmuebles. En este caso la tradición se realiza a través de la inscripción, la entrega propia del arrendamiento no. La entrega del inmueble en el arrendamiento consiste simplemente en poner a disposición material del arrendatario la cosa.

El momento y lugar de la entrega. - Debe estarse primero a lo estipulado en el contrato, en caso contrario, la regla supletoria es que se trata de un contrato de ejecución instantánea. Respecto a lugar se aplican la mismas reglas del pago.

La entrega debe ser completa y en estado de servir para los propósitos que ha sido arrendada. En caso contrario, la existencia de vicios ocultos de la cosa hace nacer para el arrendatario derecho a solicitar la terminación del contrato y, aún la rescisión, bajo las siguientes condiciones (1932):

1. el mal estado o calidad de la cosa debe impedir al arrendatario hacer uso de la cosa para el uso que ha sido arrendada.
2. No es necesario que el arrendador conociese el vicio

3. El vicio puede haber comenzado a existir con posterioridad a la celebración del arrendamiento siempre y cuando no sea por culpa del arrendatario

Si el mal estado o calidad de la cosa es parcial o la cosa se destruye en parte el juez decidirá si las circunstancias dan lugar a la terminación o bien a una rebaja del precio o renta.

Entrega de la cosa a varias personas.- En este caso dispone el artículo 1922 la misma regla del artículo 1817. Será preferido aquel a quien se le ha entregado primero la cosa. Si no ha mediado entrega, prevalecerá el título más antiguo.

El incumplimiento de la obligación de entregar (1925).- En el caso que no se haga entrega y la falta de esta sea imputable a hecho o culpa del arrendador o de sus dependientes, el arrendatario tendrá derecho a desistirse del contrato con indemnización de perjuicios

Habrá lugar a indemnización aún cuando el arrendador haya creído de buena fe y con error que podía arrendar la cosa, salvo que el arrendatario haya conocido la imposibilidad o esta provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

La mora (1926).- En este caso el arrendatario tendrá derecho a indemnización de perjuicios. Si por el retardo disminuyera notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, podrá desistirse del contrato y exigir la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de caso fortuito o fuerza mayor.

~~La~~ *La* *mantención de la cosa arrendada (1927).*

El arrendador debe mantener la cosa en condiciones de servir al uso para el cual fue arrendada.

Reparaciones necesarias.- El arrendador está entonces obligado a realizar las reparaciones necesarias a la cosa arrendada. Son necesarias aquellas sin las cuales la cosa desaparece, se destruye o no sirve para el uso a que se destina.

El arrendador no está obligado a realizar las reparaciones locativas, que son aquellas que por la costumbre general del lugar corresponden al arrendatario y, en general, aquellas que son motivadas por el hecho, culpa o descuido del arrendatario o la persona que en la casa vive. El arrendador deberá hacerse cargo de ellas en los casos que se hallan producido sin culpa del arrendatario o como producto del mal estado de la cosa.

El artículo 1935 prescribe que el arrendador será obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas que el arrendatario hiciere en la cosa, siempre que este no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia lo más pronto posible al arrendador. Las condiciones de la indemnización son las siguientes:

1. que el arrendatario no las haya hecho indispensables por su culpa
2. que haya dado pronta noticia al arrendador
3. que el arrendador no haya tratado de hacerlas a tiempo
4. que el arrendatario pruebe la necesidad de las reparaciones que se trata.

Las mejoras útiles (1936). - El arrendador no es obligado a indemnizar las mejoras útiles en que no hubiere consentido. Solo nacerá su obligación de indemnizar bajo dos condiciones: (i) que hubiere consentido y (ii) que se haya comprometido expresamente a pagarlas.

En los demás casos, el arrendatario podrá llevarse los materiales que ocupó en las mejoras, siempre que su retiro no provoque deterioros a la cosa y que el arrendador no esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados.

~~Las~~ Obligación de liberar al arrendatario de toda turbación en el goce.

Esta obligación se descompone en dos. La primera (1) de ellas recae directamente sobre las turbaciones que el arrendador pueda ocasionar y de las cuales debe abstenerse. La segunda (2) recae sobre las turbaciones que terceros puedan ocasionar al arrendatario, respecto de las cuales el arrendador debe liberarlo.

(1) Bajo esta obligación, el arrendador debe abstenerse de ejecutar ninguna obra o transformación en la cosa arrendada que turben o embaracen el goce de ella, salvo que medie el consentimiento del arrendatario (1928).

Si resulta imprescindible realizarlas, el arrendatario tendrá derecho a que se le rebaje proporcionalmente la renta. Si las reparaciones simplemente impiden el uso de la cosa, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

Además de lo anterior, el arrendatario podrá solicitar indemnización de los perjuicios ocasionados por las reparaciones en los siguientes casos:

- i. si las reparaciones provienen de una causa que ya existía al momento del contrato y era conocida –o debía serlo en razón de su profesión- por el arrendador, pero no por el arrendatario.
- ii. Lo mismo sucederá si las reparaciones han de dificultar el goce por mucho tiempo, de manera que no pueda subsistir el contrato de arrendamiento sin grave molestia o perjuicio para el arrendatario.

(2) Respecto de los actos de terceros, la turbación puede ser de hecho o de derecho (1930). En el primer caso será el arrendatario quien deberá seguir las acciones encaminadas a la obtención de la reparación de perjuicios.

Si es por vías de derecho, el responsable es el acreedor. El arrendatario únicamente tiene obligación de dar noticia al arrendador de dichas perturbaciones.

Los derechos que competen al arrendatario son los siguientes:

- i. Indemnización si la causa de la turbación fue o debió ser conocida por el arrendador al tiempo de la celebración del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siéndolo intervino una cláusula de saneamiento

- ii. Si el arrendador no la conoció al momento de la celebración del contrato, no será obligado a indemnizar el lucro cesante.

El derecho legal de retención (1937).

En aquellos casos en que se deba indemnización al arrendatario, no podrá ser este expelido o privado de la cosa arrendada sin que se le pague o se le asegure el pago de lo adeudado.

2.2. Las obligaciones del arrendatario (1938 y siguientes)

~~§~~ La obligación de pagar el precio o renta (1942).

Constituye el precio o renta un elemento de la esencia del contrato de arrendamiento. En el caso que se haya producido la entrega y hubiese disputa sobre éste y no se produjere prueba legal de lo estipulado se estará al precio que fijen peritos pagados en partes iguales por los contratantes (1943).

La época (1944).- En primer lugar se estará a la estipulación. No existiendo –o no probándose- esta, a la costumbre del lugar. A falta de esta se aplicarán las siguientes reglas supletorias:

- i. En los predios urbanos el pago de la renta será mensual y en los rústicos anual
- ii. Si se trata de una cosa mueble o semoviente y se arrienda por días, meses o años, las rentas se deberán luego de la expiración del respectivo periodo.
- iii. Si se arrienda por una sola suma, se deberá luego de que termine el arrendamiento.

La falta de pago del precio.- En general dará lugar a la acción del artículo 1489.

~~§~~ Obligación de usar la cosa según los términos o espíritu del contrato (1938).

La obligación de usar la cosa, implica utilizarla únicamente según los términos o espíritu del contrato. En caso que estos no se hayan estipulado, deberán dársele aquellos usos para los cuales la cosa generalmente se destina o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene la regla del 1938, el arrendador podrá, a su arbitrio, reclamar la terminación del arrendamiento con indemnización de perjuicios o bien limitarse a esta.

El nivel de cuidado que debe emplear el arrendatario quedará determinado por la estipulación de las partes. A falta de esta, responderá de culpa leve (artículos 44 y 1547).

~~§~~ Obligación de cuidar la cosa como un buen padre de familia (1939)

En caso de vulnerar esta obligación responderá de los perjuicios, en aquellos casos en que exista un deterioro grave y culpable podrá el arrendador poner fin al arrendamiento.

La facultad de subarrendar y ceder.- Según lo dispuesto en el artículo 1946, el arrendatario no tiene derecho a subarrendar y si lo hace el arrendador tiene derecho a pedir la

terminación del contrato. Tampoco puede cederlo, arriesgando la misma sanción en caso de hacerlo.

~~///~~ Obligación de efectuar reparaciones locativas.

Como ya se ha advertido, las mejoras locativas son aquellas que tienen por objeto subsanar los deterioros que son consecuencia normal del goce que tiene el arrendatario sobre la cosa (1940).

~~///~~ Obligación de restituir la cosa arrendada (1947).

Según lo dispuesto en el artículo 1947, el arrendatario es obligado a devolver la cosa arrendada.

El arrendatario debe restituir la cosa en el estado en que le fue entregada, sin perjuicio de los deterioros ocasionados por el uso y goce legítimos de la cosa. En general, las partes establecerán en el contrato el estado en que la cosa fue entregada, en caso contrario se presumirá que se entregó en regular estado de servicio. Esta presunción es simplemente legal.

Respecto de los daños y pérdidas sobrevenidas durante su uso, el arrendatario será responsable, salvo que prueba que no provinieron de su culpa, ni de la culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios.

La forma de restituir.- Debe realizarse poniendo la cosa materialmente a disposición del arrendador. En el caso de los inmuebles esto se hará desocupándolos completamente y entregando las llaves al arrendador (1948).

Salvo estipulación en contrario la restitución debe hacerse inmediatamente después de terminado el contrato. Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir debe ser requerido o reconvenido por el arrendador (1949, que constituye una excepción a la regla del 1551). Constituido en mora, el arrendatario deberá todos los perjuicios que contra él competan como injusto detentador

El derecho legal de retención del arrendador.- Este puede retener todas las especies muebles con que el arrendatario ha provisto la cosa arrendada, los que se equiparan a los bienes dados en prenda. En este caso, dichos bienes servirán para garantizar lo que se deba al arrendador por los siguientes conceptos:

- i. el uso de la cosa contrariamente a los términos o al espíritu del contrato
- ii. deterioros causados a la cosa por no utilizar el cuidado de un buen padre de familia
- iii. perjuicios derivados de la mora en la restitución de la cosa
- iv. perjuicios derivados de la terminación del contrato por culpa del arrendatario
- v. por concepto del pago de la renta o precio

3. La expiración del contrato de arrendamiento.

Además de las causales comunes a todo contrato, el artículo 1950 establece las siguientes causales:

- 3.1. Destrucción total de la cosa arrendada
- 3.2. Expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo
- 3.3. Extinción del derecho del arrendador
- 3.4. Sentencia del juez en los casos previstos por la ley

Se examinarán primero estas y luego algunas otras contenidas dentro de la regulación del contrato de arrendamiento.

3.1. La destrucción total de la cosa arrendada.

La pérdida debe ser total, en caso contrario se aplica la regla del 1932. El contrato se extingue por carecer de objeto, sea que la pérdida total fuere culpable o fortuita. En el caso de la primera, nacerá una acción en el patrimonio del arrendador para exigir la indemnización correspondiente de perjuicios, especialmente al pago de la renta adeudada por el periodo excedente (1945).

3.2. Expiración del tiempo estipulado.

Aquí se debe distinguir según si el contrato era por tiempo indeterminado o determinado.

Por tiempo determinado.- El tiempo es determinado si a) las partes lo han estipulado, b) si así se deriva de la naturaleza del servicio a que la cosa se destina, c) la costumbre del país así lo establece. En estos casos, el transcurso del tiempo establecido extingue el contrato sin necesidad de desahucio.

Por tiempo indeterminado.- Fuera de los casos mencionados, para extinguir el contrato, las partes deben darse aviso de su voluntad de poner fin al contrato. A este aviso se le denomina desahucio y a él se refiere el artículo 1951. El desahucio es un acto unilateral y no revocable (1952)

El artículo 1953 dispone que si se ha fijado plazo para una de las partes, pero no para la otra, aquella que puede hacer cesar el arrendamiento a voluntad deberá desahuciar a la otra.

El desahucio puede utilizarse aún en los contratos por tiempo determinado si así lo han pactado las partes.

El desahucio puede ser judicial o extrajudicial, verbal o escrito y deberá ser realizado dentro de los plazos establecidos en el artículo 1951 y comenzará a correr a partir del periodo siguiente

La tácita reconducción (1956).- La tácita reconducción consiste, en pocas palabras, en aquella situación en la cual, una vez terminado el contrato de arrendamiento por cualquier razón, el arrendatario continúe usando y gozando de la cosa arrendada con la aquiescencia del arrendador.

El Código Civil la admite únicamente en términos muy restringidos, cuando las partes así lo convengan expresamente. Si no lo hacen, una vez expirado el plazo del contrato, el arrendador tendrá derecho a exigir la restitución de la cosa cuando lo desee.

El segundo caso en que el Código la acepta es respecto de los inmuebles, cuando una vez expirado el contrato, el arrendador conserve la cosa y haya pagado con el beneplácito del arrendador la renta correspondiente a un periodo posterior, o las partes haya ejecutado actos de los cuales se deriva inequívocamente su voluntad de continuar con el contrato.

La reconducción importa la celebración de un nuevo contrato, idéntico al anterior en todo, salvo en su duración. Con prescindencia de cuál haya sido la anterior, la de éste será de tres meses si se trata de un bien urbano y hasta que puedan recogerse los frutos si se trata de uno rústico.

En aquellos casos en que opera la tácita reconducción –y teniendo en cuenta que se trata de un nuevo contrato- las cauciones como las fianzas, prendas o hipotecas constituidas por terceros para garantizar el cumplimiento del primer contrato se extinguen. Así lo dispone el artículo 1957.

3.3. La extinción del derecho del arrendador.

El principio general aquí es que resuelto el derecho del causante, se resuelve el derecho del causahabiente. En el caso del arrendador, extinguido su derecho sobre la cosa, simplemente no puede seguir cumpliendo las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

Las causas de la extinción son diversas y diversos son los efectos de cada una de ellas. Para examinar esto último conviene distinguir según si la extinción se ha producido involuntariamente o con culpa del arrendador.

~~La~~ La extinción involuntaria.

Dispone el artículo 1958 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 haya estipulado.

El derecho del arrendador sobre la cosa arrendada expira cuando un tercero pasa a ser titular de este. Al tenor de la regla anteriormente citada, el tercero que adquiera los derechos del arrendador no estará obligado a respetar los derechos que provenían del contrato de arrendamiento para el arrendatario.

Una excepción a esto se encuentra en las reglas del usufructo, que dan al arrendatario un plazo prudente para que perciba los frutos de la cosa.

La responsabilidad del arrendador(1959).- El arrendador no está obligado a indemnizar perjuicios al arrendatario cuando su posición jurídica hace incierta la duración del contrato y este, en definitiva, se extingue antes de la llegada del plazo previsto. Esta obligación nace

cuando el arrendador se haya hecho pasar por propietario absoluto, salvo que el arrendatario haya sabido que no lo era.

Extinción por causa de expropiación.- El legislador se ha preocupado de regular especialmente esta situación en el artículo 1960, a saber:

1. Debe otorgarse al arrendatario el tiempo necesario para utilizar las labores principales y coger los frutos pendientes
2. Si la urgencia de la expropiación no permitiera lo anterior, el Estado o la corporación expropiadora deberá una indemnización de perjuicios al arrendatario
3. Si solo se ha expropiado una parte de la cosa arrendada, tendrá derecho el arrendatario a pedir la terminación del contrato según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 1930.

~~La~~ La extinción imputable al arrendador.

En estos casos debe distinguirse según si la persona que adquiere la cosa está o no obligada a respetar los derechos del arrendatario. Luego, conviene revisar algunos casos en que la extinción del derecho del arrendador no perjudica al arrendatario.

- i. No existe obligación de respetar los derechos del arrendatario (1961).

En estos casos el arrendador es obligado a indemnizar al arrendatario todos los perjuicios que le ocasione la extinción del contrato. Entre estos perjuicios deben contabilizarse aquellos que sufra el subarrendatario, los que pueden ser reclamados por el arrendatario, o por el subarrendatario si el primero le cediere su acción (1963).

- ii. Existe obligación de respetar los derechos del arrendatario.

La regla general es que los terceros no estén obligados a respetar el contrato de arrendamiento. El artículo 1962 establece tres excepciones a lo anterior.

1. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo.

Este numeral comprende a todos quienes acceden al bien a través de un título gratuito. Se trata entonces de los donatarios, legatarios y herederos.

2. Aquellos que han adquirido la cosa a título oneroso, siempre que el arrendamiento haya sido otorgado por escritura pública.

Se exceptúan de esta regla los acreedores hipotecarios.

3. Los acreedores hipotecarios, siempre que el arrendamiento haya sido otorgado por escritura pública y esta haya sido inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción de la hipoteca.

¿Por qué regla se regirían los terceros adquirentes?. - Si el contrato de arrendamiento se encontraba otorgado por escritura pública no inscrita, no será oponible al acreedor hipotecario, ¿qué sucede, sin embargo, si éste subasta la propiedad, es oponible al tercero subadquirente?

Las reglas disponibles son las del número 2 y 3 del artículo 1962. Alessandri –y alguna jurisprudencia- han opinado que se regiría por la regla del N° 2. Como puede advertirse, bajo ciertas condiciones, el derecho personal emanado del contrato de arrendamiento resulta, pese a su carácter personal, oponible a terceros.

Validez de la cláusula de no enajenar (1964).- Aunque tenga la cláusula de nulidad, no producirá otros efectos que permitir al arrendatario usar y gozar la cosa hasta la terminación natural del contrato de arrendamiento.

~~El~~ El derecho del arrendador o del arrendatario se extingue por actos de terceros.

El embargo del bien arrendado.- Dispone el artículo 1965 que si se trabara embargo sobre la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se substituirán el o los acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador. Si la cosa se adjudica a el o los acreedores tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1962.

3.4.- Sentencia del juez en los casos en que la ley lo ha previsto.

Así sucederá cuando las partes lo soliciten en razón de incumplimientos contractuales, rescisión o nulidad.

Otras causas.

1. *La insolvencia del arrendatario.*- Según lo dispuesto en el artículo 1968, en estos casos el o los acreedores del arrendatario podrán substituirse a este prestando fianza a satisfacción del arrendador. No siendo así el arrendador podrá dar por concluido el arrendamiento y tendrá acción de perjuicios contra el arrendatario.

2. *Reparaciones a la cosa arrendada (1966).*- Este derecho se le reconoce al arrendador cuando la cosa requiera reparaciones que, en todo o en parte, impidan su goce. El arrendatario tiene los derechos consagrados en el artículo 1928.

3. *Arrendamiento de bienes de incapaces (1969- 407).*- Si se arriendan predios de incapaces por un periodo que exceda los cinco años en el caso de los urbanos y ocho en el de los rústicos, el exceso del plazo no será oponible al incapaz. En el caso del marido o la mujer que representan a la sociedad conyugal, los arriendos adolecen de nulidad relativa (1749, 1751 y 1756).

El arrendamiento de predios urbanos.

Las reglas del arrendamiento de los predios urbanos se encuentran contenidas en el párrafo 5° del Título XXVI y en la Ley 18.101 de 1982.

La Ley 18.101 incorpora criterios de libre mercado al arrendamiento de predios urbanos, materia que durante el siglo XX fue objeto de un severo dirigismo por parte del legislador, estableciendo, por ejemplo, montos máximos de la renta y protecciones que favorecían la permanencia del arrendatario en el bien raíz después de que hubiese concluido el contrato.

La regla entró totalmente en vigencia en 1986.

El ámbito de aplicación.

La 18.101 es una regla especial para el arrendamiento de predios urbanos. En lo no regulado por ello, estos se regirán por las reglas contenidas en el Título XXVI entre los artículos 1916 y 1977.

¿Qué es un predio urbano? (art. 1°).- Por predios urbanos se entienden aquellos ubicados dentro del radio urbano respectivo. La Ley también alcanzará a las viviendas ubicadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre y cuando este no exceda de una hectárea

Excepciones (art. 2):

- i. Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación.
- ii. Inmuebles fiscales
- iii. Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por periodos continuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo
- iv. Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas de hospedaje
- v. Estacionamientos de automóviles y vehículos

Algunas características de la ley 18.101.

1. Según dispone el artículo 19, los derechos que la Ley confiere al arrendatario son irrenunciables.
2. Si bien el contrato de arrendamiento de predios urbanos continúa siendo consensual, la falta de escrituración hará presumir la renta que señale el arrendatario. La escrituración constituye entonces una formalidad por vía de prueba. Con todo, se trata de una presunción simplemente legal (artículo 20).
3. Respecto del pago de rentas morosas o devoluciones de excesos de rentas y garantías, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 21 que establece que dichos pagos deberán hacerse reajustados según la variación de la unidad de fomento durante el lapso que media entre el momento en que la obligación se hizo exigible y aquel en que se

cumplió. En el caso de adeudarse intereses, se calcularán sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste.

4. La negativa del arrendador a recibir la renta (artículo 23). En este caso el arrendatario tiene la opción de realizar el pago por consignación (Párrafo 7º, Título XIV del Libro IV) o bien podrá depositar aquella en la oficina del Servicio de Tesorerías que corresponda al inmueble, indicando el nombre, apellidos y residencia del arrendador. El pago se considerará hecho para todos los efectos legales, pero su suficiencia será calificada en el juicio que corresponda. El retiro del pago por parte del arrendador no significará la renuncia a sus derechos ni significará que tácitamente esté manifestando su beneplácito sobre la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento.

El desahucio y la restitución.

El desahucio.

Esta materia fue modificada por la Ley 19866, promulgada el 7 de abril de 2003 (Moderniza la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos).

- i. Contratos en que el plazo se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida.
 1. *Forma.*- El desahucio se realizará judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario. Bajo la sola vigencia de la Ley 18.101, el desahucio era solamente judicial.
 2. *Plazo para la restitución.*- Desde el desahucio, el arrendatario dispondrá del plazo de dos meses para restituir el inmueble. Dicho plazo se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el bien; el plazo total no podrá exceder de seis meses. El arrendatario desahuciado podrá restituir el bien con anterioridad a este plazo, en cuyo caso deberá la renta únicamente hasta el plazo de restitución.

La restitución.

- ii. Contratos de plazo fijo cuya duración no exceda de un año (artículo 4)

El artículo 4 establece que en estos casos, el arrendador solo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble. El arrendatario tendrá dos meses para restituirlo desde la notificación de la demanda.

El arrendatario queda obligado a pagar la renta y los servicios y gastos comunes hasta el momento de la restitución.

Si el arrendatario abandona el inmueble sin restituirlo, el arrendador podrá solicitar al juez que se lo entregue sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por parte de un ministro de fe, quien levantará acta del estado en que se encuentra la cosa.

El subarrendamiento.

Aún cuando la Ley 18.101 no contiene regla especial respecto al subarrendamiento, su remisión a las reglas generales del Título XXVI del Libro IV autoriza a concluir que “el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido” (art. 1946).

El artículo 5º, sin embargo, contiene una excepción a lo anterior, disponiendo que, en los contratos destinados a la habitación con el plazo superior a un año, se entenderá siempre implícita la facultad del arrendatario para subarrendar, salvo estipulación en contrario, en cuyo caso, el arrendatario puede dar por terminado el contrato sin que esté obligado a pagar la renta por el tiempo que aún falte para su terminación.

En el caso del subarrendador que reciba las rentas del subarrendatario y no pague las del arrendamiento será sancionado con una multa de una a setenta UF si a consecuencia de esta situación el subarrendatario es expulsado del inmueble.

El arrendamiento de predios rústicos.

Por predio rústico se entiende “todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, sea comprendido en zonas rurales o urbanas.” (art. 1º, Ley 16.640).

El arrendamiento de predios rústicos es regulado por el DL-993 de 1975. El cual refiere al arrendamiento de predios propiamente tal y a otras figuras de explotación de un predio rústico por terceros. No se aplica, sin embargo, a los siguientes casos (art. 1º):

1. viviendas situadas en el radio urbano que incluyan una extensión de terreno de una superficie inferior a una hectárea
2. terrenos fiscales
3. contratos de aparcería y medianería contemplados en la ley 17.729

Supletoriamente se rige por las reglas del Párrafo 6º del Título XXVI del Libro IV.

El arrendamiento de predios rústicos.

1. Carácter consensual y prueba del contrato.

Solo puede pactarse por escritura pública o privada. En este último caso, es necesaria la presencia de dos testigos mayores de 18 años. No obstante lo anterior, algo más abajo, el artículo 5º dispone que la falta de escrituración impedirá que el documento pueda hacerse valer ante autoridades administrativas o judiciales.

2. Incapacidades especiales.

El DL-993 contiene una inhabilidad especial en sus artículo 3, según el cual “En las zonas fronterizas, no podrán celebrarse los contratos a que se refiere el presente decreto ley, con personas naturales o jurídicas extranjeras”.

3. Obligaciones de las partes.

Para el arrendador la principal obligación es entregar la cosa, si la cabida es diversa se estará a lo dispuesto en las reglas de la compraventa (1978).

El arrendatario está obligado a pagar el precio o renta. Se establece una regla para el caso en que la cosecha merma o perece por caso fortuito según la cual esta situación no da lugar al colono a pedir rebaja del precio (1983).

Además de la obligación de pagar el precio, el arrendatario debe cuidar de la cosa como un buen padre de familia, en caso de incumplimiento, el artículo 1979 provee de una serie de medidas al arrendador destinadas a evitar el daño (ver además reglas especiales en los artículos 1980 y 1981).

Finalmente, el artículo 1984 establece ciertas obligaciones especiales en la restitución.

4. El subarriendo.

Según lo dispuesto en el artículo 7 del DL-993 queda prohibido al arrendatario subarrendar el todo o parte del predio o ceder su derecho, o la tenencia total o parcial de los terrenos o introducir mejoras en el predio sin autorización previa y por escrito del propietario.

5. Expiración del contrato.

Si no se ha fijado plazo cualquiera de las partes puede ponerle término, desahuciándolo (1985)

Mediería.

Es aquel en que una parte se obliga a aportar una determinada superficie de terreno y la otra su trabajo para realizar cultivos determinados, con el objeto de repartirse los frutos o productos resultantes, obligándose además a aportar los elementos necesarios para la adecuada explotación de los terrenos.

Los derechos derivados de la celebración del contrato de mediería no pueden cederse

II. Contratos para la confección de una obra material (1996-2005).

Es aquel en que las partes se obligan, una a ejecutar una obra material, y otra a pagar un precio por esta. Quien ejecuta la obra se denomina artífice

Este contrato puede ser regulado bajo el estatuto de la compraventa o bajo el del arrendamiento. Quedará bajo las reglas de la venta en el caso que sea el artífice quien suministre la materia para la confección de la obra. Si la materia es suministrada por quien encargó la obra, el contrato es de arrendamiento. Si la materia ha sido suministrada por ambos, el contrato será de arrendamiento o compraventa según quien haya suministrado la parte principal.

Contrato de venta.- Se trata de una venta de cosa futura, sujeta a condición, ésta consiste en que la obra sea bien confeccionada. El contrato se perfecciona únicamente con la aprobación de quien ordenó la obra (1916).

Pendiente la condición, el peligro de la cosa pertenece al artífice. Una vez que quien encargó la obra la apruebe y aunque se encuentre pendiente la entrega el peligro se traslada a este último. El peligro se trasladará también en aquellos casos en que se constituya en mora de dar su aceptación.

Contrato de arrendamiento.- Se sujeta en general a las reglas del arrendamiento, sin perjuicio de aquellas contenidas en los artículos 1997 y siguientes.

- i. La pérdida de la materia (2000).- la regla general es que recae sobre el dueño. Si la materia ha perecido sin culpa del artífice o de sus dependientes, es soportada por quien encargó la obra.

Pereciendo la materia, el artífice no puede reclamar su remuneración, compartiendo el riesgo con quien encargó la obra. Bajo estas circunstancias el artífice solo puede reclamar su remuneración cuando:

1. la obra ha sido reconocida y aprobada
2. mora de quien encargó
3. si la cosa perece por vicios de la materia entregada por quien encargó, salvo que el artífice conociese o debiese conocer dichos vicios.

- ii. La fijación del precio (1997 y 1998)

No habiéndose fijado precio, se presumirá que las partes han convenido el que ordinariamente se paga por el mismo tipo de obra. A falta de este por el que se estimase equitativo a juicio de peritos.

Si la fijación del precio se ha encomendado a un tercero y este muere, debe distinguirse según si la muerte acaeció antes o después de procederse a la ejecución. Si fue antes el contrato es nulo si después, se fijará por peritos.

- iii. Las obligaciones de las partes.

- iii.i. El que encarga.

~~✍~~ Pagar el precio.- como ya se ha advertido, la obligación se hace exigible una vez que la obra ha sido aprobada. Dicha aprobación puede ser parcial, según lo dispuesto en el artículo 2001, y esto dependerá del hecho que se haya convenido que la obra se apruebe por partes.

~~✍~~ Declarar si aprueba o rechaza.- Esta obligación surge en el momento en que lo hayan acordado las partes o según las reglas generales de las obligaciones sujetas a condición.

- iii.ii. El que ejecuta.

~~///~~ Ejecutar la obra debidamente y dentro del tiempo acordado.

En caso de desacuerdo respecto a lo debido de la ejecución, las partes podrán nombrar dos peritos que decidan si el artífice cumplió o no con su obligación. En caso de que no lo haya hecho podrá quien encargó exigirle:

1. que la haga de nuevo
2. la indemnización de perjuicios
3. la restitución de los materiales, con otros de igual calidad o dinero

iv. Las causales de extinción del contrato.

1. Voluntad unilateral de quien encargó (1999, inciso 2°). - en este caso quien encargó al artífice la ejecución de la obra debe reembolsarle los costos en que éste haya incurrido con ocasión de la ejecución; pagar lo que valga el trabajo hecho y aquello que hubiere podido ganar en la obra.
2. Muerte del artífice.- Se resuelve el contrato, surgiendo obligaciones para quien encargó respecto de los trabajos ya realizados por el artífice (art. 2005).

v. La construcción de edificios (2003 – 2004).

Se rigen por estos dos artículo en la medida que se cumpla con dos requisitos, a saber:

~~///~~ Que se celebre con un empresario

~~///~~ Que éste se encargue de toda la obra por un precio único.

Las reglas.

- i. Si no se ha pactado, el empresario no puede solicitar aumento del precio a pretexto de encarecimiento de los jornales, los materiales o modificaciones en el plan primitivo.
- ii. Si el encarecimiento proviene de circunstancias que no pudieron preverse, es el dueño quien debe autorizar el aumento en dichos costos, a falta de esta autorización, el empresario puede recurrir al juez para que este fije el aumento de precio que corresponda.
- iii. Si el edificio se arruina dentro de los cinco años siguientes a su entrega por vicio de la construcción o del suelo que el empresario o sus empleados hayan debido conocer se genera responsabilidad para el empresario, salvo que los materiales le hayan sido entregados por el dueño, en cuyo caso responde éste, siempre y cuando el empresario o sus dependientes no hayan conocido o debido conocer esos vicios
- iv. El que encarga la obra es subsidiariamente responsable respecto de aquellos artífices u obreros subcontractados por lo que éste deba al empresario. El Código Laboral ha modificado esta regla en el caso que el dueño sea una persona jurídica y haya contratado la obra por un precio único y prefijado, en este caso es responsable por el total de lo adeudado por el contratista a sus obreros (art. 64).

- v. Las últimas tres reglas se aplican a quienes se encargan de la construcción del edificio en calidad de arquitectos, quienes además responden por los vicios de los planos

III. Arrendamiento de servicios.

El arrendamiento de servicios puede ser material o inmaterial, según si en estos predomine la inteligencia sobre la mano de obra o viceversa.

1. Arrendamiento de servicios inmateriales.

En este caso, el Código Civil distingue tres especies: (1) servicios aislados, (2) servicios que consisten en una larga serie de actos, y (3) servicios prestados por profesionales.

- (1) Se encuentran en el artículo 2006 y se rigen por las reglas de aquellos cuyo objeto es la confección de una obra material (1997, 1998, 1999 y 2002)
- (2) Se rigen por las reglas de los artículos 2006 y siguientes (ver 2009 respecto del desahucio)
- (3) Se refiere a este tipo de arrendamiento las reglas del mandato.

IV. Arrendamiento de transporte.

Se encuentra regulado en el Párrafo 10 del Título XXVI del Libro IV del Código Civil y en el Título IV del Libro II del Código de Comercio.

El artículo 2013 lo define como aquel en que una parte se compromete, mediante cierto flete o precio, a transportar o hacer transportar una persona o cosa de un paraje a otro (ver artículo 166 Código de Comercio).