

# EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

## 1.- Concepto.

El artículo 1915 del Código Civil define al contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*

El concepto de nuestro Código Civil, es coincidente con aquél dado por el Diccionario de la lengua española, que define la voz *arrendar* como *“Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios”*<sup>1</sup>

A su vez, la palabra arrendamiento deriva del latín, específicamente de *a-renda*<sup>2</sup>, o sea, entregar cosas, ejecutar obras o servicios a renta, a cambio del pago de una renta.

En algunos países de habla castellana, se emplea la palabra *alquiler*, que deriva del árabe, a partir de las expresiones *al-kira*<sup>3</sup>, que aluden también al arrendamiento de cosas a cambio de un precio, o a la renta que se paga por ellos.

Incluso, el Código Civil de la República Argentina alude al *contrato de locación*, definiéndolo en su artículo 1493<sup>4</sup>. La palabra *locación* se entronca con los orígenes del contrato de arrendamiento, en Roma<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Diccionario de la lengua española, Espasa-Calpe S.A., 19ª Edición, año 1970, pág. 122.

<sup>2</sup> Diccionario de la lengua española, ob. cit., pág. 122.

<sup>3</sup> Diccionario de la lengua española, ob. cit., pág. 70.

<sup>4</sup> Conforme al artículo 1493 del Código Civil trasandino, *“Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero.”*

*El que paga el precio, se llama en este Código “locatario”, “arrendatario” o “inquilino”, y el que lo recibe “locador” o “arrendador”. El precio se llama también “arrendamiento” o “alquiler”:* Código Civil, República Argentina, Edición al cuidado del Doctor Ricardo de Zavalía, Editor, Buenos Aires, año 1986, págs. 381 y 382.

<sup>5</sup> *“El contrato de arrendamiento se remonta al derecho romano en que se llama “locator” a aquel que se obliga a suministrar el goce temporal de la cosa o trabajo –hace una locatio- y tiene contra la otra parte la acción “locati o ex locato”. El que debe el precio de alquiler o “merces”, toma el nombre de conductor –hace una conductio- y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o ex conducto”,* Ana María Hübner y Sofía Vergara, “Contrato de Arrendamiento”, Tomo I, Editorial Jurídica ConoSur Ltda., Santiago,

Arrendamiento, alquiler o locación, por ende, son sinónimos, aunque la primera palabra es más adecuada para nuestra tradición jurídica.

## **2.- Clases de arrendamiento.**

Se desprende del concepto legal que el contrato de arrendamiento puede ser de tres clases:

- a) Arrendamiento de cosa;
- b) Arrendamiento de obras; y
- c) Arrendamiento de servicios.

En esta obra, haremos un análisis exhaustivo del arrendamiento de cosa y revisaremos sólo en términos generales el arrendamiento de obra. El arrendamiento de servicios no será estudiado, pues hoy en día son otras ramas del Derecho las que regulan sus principales figuras, a saber fundamentalmente el Derecho Laboral y el Derecho Comercial.

## **3.- Partes del contrato de arrendamiento.**

Intervienen en el contrato dos partes, denominadas arrendador y arrendatario (artículo 1919 del Código Civil)<sup>6</sup>. El arrendador, se obliga a conceder el goce de una cosa, a ejecutar una obra o prestar un servicio. El arrendatario, se obliga a pagar un precio determinado por este goce, obra o servicio.

De acuerdo al principio general establecido en el artículo 1438 del Código Civil, nada obsta para que cada parte esté compuesta por una o más personas, naturales o jurídicas.

Cabe consignar que las personas naturales o jurídicas extranjeras, no pueden celebrar contratos de arrendamiento sobre predios rústicos, cuando éstos se ubican en zonas fronterizas (artículo 3° del Decreto Ley número 993, que regula el arrendamiento de predios rústicos)<sup>7</sup>.

## **4.- Requisitos del contrato de arrendamiento.**

---

año 1995, pág. 6, quienes citan a su vez a Petit Eugene, “Tratado Elemental de Derecho Romano”, Buenos Aires, Editorial Albatros, año 1980, pág. 500.

<sup>6</sup> En las reglas relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios (artículos 1970 a 1977), aplicables hoy en día en subsidio de las normas especiales de la Ley 18.101, el Código Civil alude al “*inquilino*”, como sinónimo de arrendatario; a su vez, en las reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos (artículos 1978 a 1986), que sólo se aplican en subsidio de las normas del Decreto Ley 993, se alude al “*colono*”, como sinónimo de arrendatario.

<sup>7</sup> Ver artículo “La propiedad austral y los inmuebles ubicados en zonas fronterizas”, de Juan Pablo Sepúlveda Larroucau, publicado en revista LEX ET VERITAS, número 1, año 2003, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Internacional Sek, págs. 213 y siguientes.

Como bien puntualiza Alessandri <sup>8</sup>, tres son los elementos constitutivos del arrendamiento, es decir, elementos de la esencia particulares, que de faltar, impiden el nacimiento del contrato, o éste degenera en un contrato diferente. Son tales:

a) **Una cosa**, cuyo goce temporal ha de concederse por una de las partes a la otra; o **un hecho**, que una de las partes debe ejecutar y que a su vez puede consistir en la **ejecución de una obra** o en la **prestación de un servicio**.

b) **Un precio**, que el arrendatario se obliga a pagar; precio que toma el nombre de **renta** cuando se paga periódicamente.

c) **El consentimiento de las partes**, en la cosa (incluyendo la obra o servicio) y en el precio. Debe haber un efectivo concierto de voluntades, acerca de concluir un contrato de arrendamiento. De lo contrario, podríamos estar ante un contrato de comodato, o simplemente ante un contrato atípico<sup>9</sup>.

## 5.- Características del contrato de arrendamiento.

a) Estamos ante un **contrato bilateral**, como expresamente lo indica el artículo 1915, que origina obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario. Uno entrega temporalmente una cosa, o cumple un servicio o ejecuta una obra material, y el otro paga un precio a cambio.

b) Se trata de un **contrato oneroso**, porque reporta utilidad para ambos contratantes, gravándose recíprocamente.

c) Es un **contrato conmutativo**, porque las prestaciones de las partes se miran como equivalentes<sup>10</sup>. Lo que una parte se obliga a entregar o hacer en favor de la otra parte, se mira como equivalente a lo que ésta a su vez se obliga a pagar por el goce temporal de la cosa arrendada o por el servicio u obra que se realizará en su favor.

---

<sup>8</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo: “De Los Contratos”, Editorial Jurídica Ediar-ConoSur, 1988, pág. 160.

<sup>9</sup> Podría haber ocurrido que las partes hubieren estipulado que la cosa quede en poder del vendedor hasta el vencimiento del pacto de retroventa, y que el derecho conferido por éste caduque en definitiva. En tal caso, subraya un fallo de la Corte de Tacna de mayo de 1913, el vendedor no estará obligado al pago de intereses o de arriendo, salvo que así se hubiere convenido: Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas, Código Civil y leyes complementarias, Tomo VII, Editorial Jurídica de Chile, 1997, pág. 395.

<sup>10</sup> Alessandri, en la obra citada, pág. 160, dice que el contrato es conmutativo, “*porque las prestaciones de las partes son equivalentes*”, lo que obviamente constituye un error. El contrato es conmutativo, porque las prestaciones **se miran** como equivalentes, lo que implica que objetivamente pueden no serlo.

d) **Es principal**, porque subsiste por si solo, sin necesidad de otra convención; tampoco es un contrato destinado a garantizar el cumplimiento de otra convención.

e) **Por regla general, es consensual**. Lo normal es que el arrendamiento se entienda perfecto, por el solo acuerdo de las voluntades, incluso cuando recae en inmuebles, rigiendo por ende las normas del Código de Comercio, concernientes a la formación del consentimiento. Con todo, **el arrendamiento de predios rústicos, es solemne**, debiendo constar por escritura pública o privada, y en el segundo caso, con la presencia de dos testigos, conforme al artículo 5° del Decreto Ley número 993, del año 1975. Además, dados los términos de los incisos 2° y 3° del artículo citado, el contrato será **inoponible y carecerá de mérito ejecutivo**, si se omite la declaración concerniente al régimen tributario al que se encuentre afecto el arrendador.

Rigen también las **limitaciones a la prueba de testigos**, contempladas en los artículos 1708 y siguientes del Código Civil, lo que pone en evidencia la conveniencia de pactar el contrato por escrito, aún en aquellos casos en que la ley no lo exija. Un fallo de julio de 1985, de la Corte Suprema, ratifica este principio, al establecer que *“Aunque el contrato de arrendamiento es consensual, su existencia no puede probarse por testigos, sino dentro de los límites del artículo 1709 del Código Civil. Ha de estarse al valor de la renta estipulada para establecer si tal contrato contiene la entrega o la promesa de una cosa que valga más de dos unidades tributarias y si, consecuentemente, puede probarse o no mediante la prueba testimonial”*<sup>11</sup>.

Se ha sostenido que dado *“el carácter consensual que tiene el contrato de arrendamiento no existe el contrato de promesa de arriendo; puesto que se confundiría la promesa con el arriendo mismo, el que empezaría a regir en la época prefijada, es decir, habría un plazo suspensivo”*<sup>12</sup>. No concordamos con tal aserto, que parece fundarse en la antigua discusión acerca de si el artículo 1554 del Código Civil excluyó la promesa de contrato consensual, dados los términos del número 4 de ese precepto. Sin la intención de entrar en esa polémica, ajena a esta obra, no vemos por qué no pueda existir un contrato en virtud del cual, previo cumplimiento de un plazo o de una condición, las partes se obliguen a celebrar un contrato de arrendamiento. Aún más, si la modalidad de la que pende la celebración del contrato de arrendamiento prometido fuere una condición, debiera constar objetivamente su cumplimiento, y ello ocurriría precisamente al celebrar el contrato prometido. Además, sostener

---

<sup>11</sup> Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas. Código Civil y leyes complementarias (en adelante “Repertorio”), Tomo VIII, Editorial Jurídica de Chile, 1997, pág. 68.

<sup>12</sup> Ana María Hübner y Sofía Vergara, ob. cit., pág. 9.

que basta con la sola promesa, para exigir en su oportunidad la entrega del goce de una cosa mueble o inmueble en arriendo, restaría certeza a la relación jurídica, frente a terceros. Creemos por tanto que cumplido el plazo o la condición, puede pedirse el cumplimiento de la obligación de hacer derivada del contrato prometido, obligación de hacer consistente precisamente en la celebración del contrato. Mientras ello no acontezca – voluntaria o forzadamente-, estimamos que no hay todavía contrato de arrendamiento.

f) El arrendamiento es un **título de mera tenencia**. Quien recibe una cosa en arrendamiento, sólo tiene sobre ella la calidad de mero tenedor, y por ende reconoce dominio ajeno, sin que, en principio, pueda llegar a adquirir el dominio por prescripción. Lo expuesto, salvo, si opera el caso excepcionalísimo contemplado en el artículo 2510 regla 3ª del Código Civil, única hipótesis en que la mera tenencia podría mudar en posesión y permitir arribar al dominio vía prescripción adquisitiva, cuando se cumplen los dos requisitos copulativos allí indicados:

- i) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;
- ii) Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

g) El arrendamiento es un **contrato de duración limitada** y por regla general **de tracto sucesivo**. Cumplido su plazo de vigencia, normalmente se renuevan sus efectos, conforme a lo estipulado por los contratantes, salvo que medie voluntad en contrario, expresada con la antelación pactada en el contrato y comunicada a la contraparte en la forma prevista en la convención (vale decir, con una cierta antelación, previa al vencimiento del plazo de vigencia del contrato y en ocasiones, cumpliendo con ciertas formalidades, como dar la comunicación a través de una carta certificada o mediante notario público o receptor judicial, por ejemplo). Cabe advertir que en nuestra legislación, no hay normas limitativas acerca de la duración del contrato de arrendamiento, el que podría pactarse por cualquier plazo, con o sin tácita reconducción. Distinta es la fórmula que se emplea en códigos extranjeros. Así, dispone el artículo 1505 del Código Civil de la República Argentina: *“El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años”*.<sup>13</sup>. Por su parte, el Código Civil peruano, distingue entre contratos de arrendamiento de duración determinada o indeterminada (artículo 1687), estableciendo que *“El plazo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de diez años”*(artículo 1688, inciso 1º). Todavía más, la duración de los contratos

---

<sup>13</sup> Código Civil de la República Argentina, ob. cit., pág. 385.

de arrendamiento de bienes pertenecientes a entidades públicas o a incapaces, no puede ser mayor de seis años (artículo 1688, inciso 2º)<sup>14</sup>.

La conveniencia de limitar en nuestra legislación, en sintonía con lo regulado en el Derecho Comparado, el plazo máximo de duración de un contrato de arrendamiento, parece del todo necesario, principalmente con el propósito de impedir un acto que bajo la apariencia de contrato de arrendamiento, en verdad constituye una enajenación, como acontece si por ejemplo se da en arrendamiento un inmueble por 99 años. En este sentido, personas que no pueden celebrar contrato de compraventa entre sí (artículos 1796 a 1800 del Código Civil), podrían recurrir al expediente de celebrar un contrato de arrendamiento, burlando entonces en la práctica las restricciones legales. Estipular un plazo demasiado prolongado, también podría materializar una hipótesis de infracción a las normas relativas a las asignaciones forzosas, especialmente aquellas previstas en favor de los legitimarios del arrendador, si éste, antes de fallecer, diere en arrendamiento por un plazo muy prolongado, el único bien inmueble a que podrían haber aspirado los herederos, caso en el cual no hay posibilidad de pedir que se deje sin efecto dicho contrato de arrendamiento.<sup>15</sup>

h) Normalmente, se trata de un **contrato de administración**, no de disposición. Por ello, *“para arrendar a través de un mandatario o representante basta que se le hayan otorgado las facultades del artículo 2132 del Código Civil. Sin embargo, podría cuestionarse esta facultad cuando se arrienda por largos períodos de tiempo, ya que en estos casos, el contrato podría envolver una verdadera disposición de la cosa.”*<sup>16</sup>

Con todo, si dentro del giro ordinario de la cosa dada en arrendamiento está la disposición de bienes, como por ejemplo tratándose de un predio agrícola, el arrendatario podrá ejecutar actos de disposición, en ese caso, relativos a los frutos cosechados.

i) Tratándose de los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, el contrato es **dirigido**, porque:

---

<sup>14</sup> [www.cajpe.org.pe](http://www.cajpe.org.pe): Código Civil peruano.

<sup>15</sup> Ricardo de Zavalía, señala al efecto: *“En casi todos los Códigos se permiten los arrendamientos hasta por 99 años, o por determinadas vidas. Los principios sociales de las monarquías europeas podían permitirlo como permitían la prohibición de vender, cuando el testador o el contrato la imponían. Un arrendamiento hace siempre que la cosa no se mejore, y cuando fuese de treinta, cuarenta, o noventa años, sería sumamente embarazoso para la enajenación de las cosas, y para su división entre los diversos comuneros, que por sucesión viniesen a ser propietarios de la cosa. Tanto por una razón de economía social, como por no impedir la transferencia o enajenación de las cosas, o por embarazar la división de las herencias, hemos juzgado que no debían permitirse los arrendamientos que pasen de diez años. El Derecho Romano y el Español daban al arrendamiento de más de diez años el carácter de usufructo, y así en verdad venía a ser por la necesidad de dar al arrendatario un derecho real, desde que debía suponerse que los dueños de la cosa arrendada serían muchísimas personas, en los arrendamientos de treinta o cuarenta años”*. Ob. cit., pág. 385.

<sup>16</sup> Ana María Hübner y Sofía Vergara, ob. cit., pág. 12.

- cuando se pactan mes a mes o por plazo indefinido o a plazo fijo que no exceda de un año, el legislador, imperativamente, dispone que el arrendatario gozará de un plazo adicional para la restitución del inmueble, después que el arrendador le notifica el desahucio<sup>17</sup> (artículos 3° y 4° de la Ley 18.101);
- si se trata de un contrato que recae en una vivienda y ha sido pactado a plazo fijo superior a un año, el legislador desconoce la “ley del contrato”, pues faculta al arrendatario para poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte, derecho que puede ejercer si el arrendador le prohibió subarrendar (artículo 5° de la Ley 18.101).
- son irrenunciabiles los derechos que la Ley 18.101 confiere a los arrendatarios (artículo 19° de la Ley 18.101)<sup>18</sup>. En relación a lo anterior, Rubén Celis señala que *“Atento a lo que dispone el artículo 12 del Código Civil, la cláusula del contrato en que el arrendatario renuncie a un derecho que la ley le acuerda, carecerá de todo valor y se tendrá por no escrita. (Será, por ejemplo, el caso en que renuncie anticipadamente al plazo de que legalmente dispone para restituir el inmueble. Una vez determinado judicialmente ese plazo, podrá, sin embargo, renunciarlo).”*<sup>19</sup>

**j) Puro y simple, por regla general.** Usualmente, el arrendamiento comienza a producir todos sus efectos inmediatamente de celebrado, aunque nada obsta a estipular un plazo o una condición, a que esté supeditado el ejercicio o el nacimiento de los derechos y las obligaciones emanadas del contrato.

k) Es un contrato **típico**, pues la ley lo regula exhaustivamente, tanto en el Código Civil como en disposiciones especiales.

## **6.- El contrato de arrendamiento, en relación a otros contratos.**

### **a) Arrendamiento y compraventa.**

#### **a.1) Semejanzas.**

- Ambos tienen los mismos requisitos: consentimiento, cosa y precio;

<sup>17</sup> Plazo adicional que, en todo caso, ha disminuido, tras la reforma introducida a la Ley 18.101, por la Ley 19.866, según estudiaremos.

<sup>18</sup> “No sería válido convenir un pacto comisorio calificado en el contrato de arrendamiento de predios urbanos, en que frente al incumplimiento del arrendatario se pusiera término de inmediato o “ipso facto” al contrato, puesto que la Ley número 18.101, en su artículo 19, dispone que los derechos conferidos en esta ley a los arrendatarios son irrenunciabiles y, dentro de estos derechos, el término del arriendo, el que debe solicitarse judicialmente por el arrendador”: Ana María Hübner y Sofía Vergara, ob. cit., págs. 9 y 10.

<sup>19</sup> Celis Rodríguez Rubén, “Normas especiales de arrendamiento de predios urbanos”, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, año 1982, pág. 25.

- Ambos son consensuales, bilaterales, onerosos, conmutativos y principales;
- En ambos, una de las partes contrae la obligación de entregar una cosa, y de sanear la evicción y los vicios redhibitorios<sup>20</sup>, y la otra parte la obligación de pagar un precio;
- Ambos pueden recaer sobre una cosa ajena, que no pertenezca al vendedor o al arrendador, hipótesis que no obstan a la validez del contrato respectivo.

**a.2) Diferencias.**

- En la compraventa, el vendedor está obligado a proporcionar al comprador el goce tranquilo y útil de la cosa, y si es dueño, a transferirle el dominio de la misma; en el arrendamiento, el arrendador sólo se obliga a proporcionar el uso y goce temporal de la cosa al arrendatario.
- La compraventa es un título traslativo de dominio; el arrendamiento es un título de mera tenencia.
- En la compraventa, por regla general los riesgos por la pérdida fortuita de la cosa, cuando es un cuerpo cierto, son de cargo del comprador, una vez perfeccionado el contrato (artículo 1820 del Código Civil); en el arrendamiento, son de cargo del arrendador (artículo 1932 del Código Civil), pues destruida o deteriorada la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, se extingue el contrato, quedando liberado el arrendatario de sus obligaciones.
- En la compraventa, el precio siempre debe estipularse en dinero; en el arrendamiento, el precio puede consistir en dinero y también en frutos naturales de la cosa arrendada (artículo 1917 del Código Civil).
- En la compraventa de inmuebles, el precio debe enmarcarse dentro de los parámetros establecidos en el Código Civil, so pena de la eventual nulidad del contrato por lesión enorme (salvo, si se trata de una compraventa forzada, vale decir, ordenada por la justicia). En el arrendamiento de muebles o de inmuebles, las partes pueden pactar el monto al que asciende la renta sin restricciones<sup>21</sup>. No hay pues, ni

---

<sup>20</sup> Alessandri, ob. cit., pág. 160.

<sup>21</sup> Así, por ejemplo, hoy no hay limitaciones para convenir libremente entre las partes la renta de arrendamiento de inmuebles, a diferencia de lo que acontecía en el pasado, en ciertos casos. En tal sentido, el artículo 2° transitorio de la Ley 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, dispuso que en los contratos de arrendamiento que se celebraren durante los cuatro años siguientes a la fecha de publicación de la citada ley (vale decir, en el período que transcurrió entre el 29 de enero de 1982 y el 29 de enero de 1986), la renta anual máxima no podía exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. Se trataba entonces de una renta máxima legal, como el propio artículo lo señalaba. En todo caso, la restricción en el monto de la renta no afectaba a numerosos inmuebles, excluidos de la norma legal, entre ellos los construidos conforme al Decreto con Fuerza de Ley número Dos del año 1959, las viviendas cuyos avalúos para los efectos del pago del impuesto territorial fueren superiores a 406 Unidades de Fomento y los destinados a locales comerciales o industriales, oficinas, teatros y cines, y, en general, a actividades lucrativas.



aún en el caso de arrendamiento de inmuebles, la posibilidad de alegar una eventual lesión enorme, salvo que ella se configurara al estipular una pena ante el incumplimiento, y ella fuere enorme, en los términos previstos en el artículo 1544 del Código Civil<sup>22</sup>. Sobre este particular, en un fallo de la Corte Suprema de octubre de 1990, se concluye que *“si la renta de arrendamiento quedó fijada en trescientos mil pesos, y la multa por cada día de atraso en la restitución del inmueble se estableció, a partir del sexto día, en ciento sesenta mil pesos, sin perjuicio de continuarse con el pago de aquélla, no hay duda de que se trata de una cláusula penal enorme. Esta cláusula, por su naturaleza, no puede ser aceptada, conforme a nuestro ordenamiento jurídico, siendo procedente aplicar a su respecto la norma del art. 1544 del CC. que permite al tribunal morigerar sus efectos mitigándola prudencialmente y dejando salvada la existencia de una sanción que las partes quisieron establecer, para el evento de retardo en la restitución del inmueble arrendado”*<sup>23</sup>.

- En la compraventa, la estipulación de pacto comisorio calificado, a pesar de los términos del artículo 1879 del Código Civil, no resuelve el contrato *ipso facto* en caso de incumplimiento del comprador en su obligación de pago del precio, pues siempre podrá pagar, en el plazo fatal de veinticuatro horas, subsiguientes a la notificación judicial de la demanda. En cambio, si el pacto comisorio calificado se pacta en un contrato de arrendamiento, el contrato efectivamente se extinguirá *ipso facto* en caso de incumplimiento de alguna de las partes (usualmente, por el no pago de las rentas). En efecto, se desprende de un fallo de la Corte de Concepción, de mayo de 1968, que *“Convenido en un contrato de arrendamiento un pacto comisorio de resolución ipso facto, tal pacto comisorio calificado opera de pleno derecho, porque así lo acuerdan las partes en uso de la libertad contractual y porque lo mismo fluye de la reglamentación de la condición resolutoria en el Código Civil. En efecto, el artículo 1487 señala la regla general en materia de condición resolutoria, que es hacerla operar de pleno derecho, como pasa con la condición resolutoria ordinaria o expresa; cumplida la condición resolutoria, como dice la disposición, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición y, como se sabe, el pacto comisorio no es sino una condición resolutoria expresamente señalada, de donde es fácil concluir que sus efectos deben ser los de la condición resolutoria ordinaria o expresa, con la única excepción del contrato de compraventa y a propósito únicamente de la obligación del comprador de pagar el precio. Salva esta excepción, el pacto comisorio viene a ser una condición resolutoria ordinaria (...) Por aplicación de los principios expuestos, la cláusula resolutoria expresa o pacto comisorio con*

---

<sup>22</sup> Ana María Hübner y Sofía Vergara, ob. cit., pág. 10.

<sup>23</sup> Repertorio, Tomo V, pág. 222.

*cláusula de resolución ipso facto, estatuido en un contrato de arrendamiento, es una cláusula válida que debe surtir los efectos queridos por las partes”<sup>24</sup>*

Aplicando la misma doctrina, una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago del 16 de enero de 1997, señala que si lo estipulado en el contrato fue un pacto comisorio simple, no es procedente alegar que la convención expiró por el solo incumplimiento:

*“1º) Que para un debido pronunciamiento sobre el problema planteado en esta litis resulta necesario, previamente, determinar qué forma presenta el pacto comisorio estipulado por las partes en la cláusula octava del contrato de arrendamiento cuya terminación solicita la actora que sea declarada judicialmente. Ello, porque según se desprende del tenor de los artículos 1877 y 1879 del Código Civil, él puede ser de dos clases: simple o mediato y calificado o inmediato, siendo diferente la manera cómo opera en uno y otro caso. Tratándose del pacto comisorio simple o mediato, éste no es sino la condición resolutoria tácita expresamente convenida por los contratantes sin que, por esta circunstancia, pierda su naturaleza jurídica de tal; por ende, demandada la resolución o terminación del contrato, según sea el caso, el deudor podrá enervar la acción dando cumplimiento a lo debido dentro de las oportunidades que el ordenamiento procesal le concede. En el pacto comisorio calificado o inmediato, la voluntad de las partes le otorgan al incumplimiento del deudor el carácter de una verdadera condición resolutoria ordinaria, razón por la que, salvo en el caso del contrato de compraventa que presenta una normativa especial al respecto, producido el incumplimiento se resuelve o termina de pleno derecho la relación contractual, sin que sea posible al deudor hacerla subsistir mediante un pago posterior.*

*2º) Que, en tal perspectiva, necesario resulta concluir que la cláusula octava del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, del que da cuenta la escritura pública de fecha 1º de septiembre de 1988, configura un pacto comisorio simple o mediato, pues, de acuerdo con su tenor, la mora o simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la arrendataria "da derecho a los arrendadores a ponerle término al arrendamiento sin más trámite"; es decir, lo que han convenido las partes en la estipulación no es que, producido el evento por ellas propuesto, la relación contractual se extinga de modo ipso facto, sino que en tal situación se origina para los arrendadores sólo el derecho, la facultad, de ponerle término; ello significa que la extinción del vínculo arrendaticio no se produce de manera autónoma, por el mero incumplimiento del arrendatario, sino que para que tal cosa ocurra se requiere, además, que los arrendadores manifiesten su voluntad de ponerle término; en*

---

<sup>24</sup> Repertorio, Tomo VII, pág. 389.

consecuencia, mientras ello no suceda, no obstante el incumplimiento al contrato subsiste; tal situación no es diferente, en lo substancial, a la prevenida en el artículo N° 1489 del Código Civil.

4º) Que aparece del mérito de los antecedentes que obran en autos, entre otros, del propio tenor del escrito de demanda de fs. 1, de las diligencias de absolución de posiciones de fs. 85 y 87, y de los comprobantes de depósito en la cuenta corriente del tribunal a quo acompañados (...), que las rentas de arrendamiento devengadas con anterioridad al momento de interponerse la demanda se encontraban pagadas y que las devengadas en el transcurso de la presente litis han sido consignadas en forma y tiempo procesal útil, y que igual cosa ocurre con las diferencias en razón de mayor pago de contribuciones de bienes raíces por cambio de destino del inmueble; cantidades, las consignadas, ya percibidas por la actora.

5º) Que no operando el pacto comisorio simple o mediato por el sólo ministerio de la ley, los pagos y consignaciones de que se da cuenta en el considerando anterior han tenido la virtud de enervar la acción resolutoria deducida en el escrito de demanda de f. 1, razón por la que dicha demanda debe ser rechazada.

Por las razones expuestas, se revoca la sentencia apelada de nueve de abril de mil novecientos noventa y seis, escrita a fs. 196, que dio lugar a la demanda interpuesta a fs. 1 resolviendo que se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, ordena restituir el inmueble arrendado y dispone que la demandada debe de pagar las rentas de arrendamiento y demás prestaciones pactadas que se devenguen hasta la efectiva entrega de la propiedad arrendada, y en su lugar se declara que se rechaza en todas sus partes la mencionada demanda de fs. 1.

Regístrese y devuélvanse.

Pronunciado por los Ministros señores Juan González Zúñiga y Gloria Olivares Godoy y Abogado Integrante señor Francisco Merino Scheilling.”<sup>25</sup>

Una doctrina contraria, se postula en un fallo de la Corte de Apelaciones de Concepción, de fecha 28 de junio de 1992, que exponemos en lo medular, aunque no compartimos sus conclusiones, pues se confunden los efectos del pacto comisorio calificado (asimilable según lo hemos señalado a la condición resolutoria ordinaria y por ende apto para producir de pleno derecho la resolución del contrato) con los efectos del pacto comisorio simple (asimilable a la condición resolutoria tácita, que como sabemos, no implica que la suerte del contrato esté irremediabilmente ligada a su resolución, pues el demandado puede impedirla, pagando), y se desconoce que el artículo 1879 es de aplicación restrictiva, sólo a la compraventa. Señala la sentencia en cuestión:

---

<sup>25</sup> Gaceta Jurídica número 199, págs. 99 y siguientes, ConoSur-LexisNexis Chile.

*“1º. Que la acción deducida en este juicio es la de restitución de la casa arrendada. El actor pretende tal objetivo aduciendo que el contrato de arrendamiento lo ligaba con el demandado (...) habría terminado como consecuencia del incumplimiento de la condición contenida en el contrato que importa un pacto comisario con cláusula de resolución ipso facto, como se advierte en la estipulación N° 9 del acto de que da constancia el documento de fs. 1.*

*Dicha estipulación es del tenor siguiente: El solo retardo de diez días en el pago de las rentas de arrendamiento y/o de los gastos comunes o servicios especiales, contado este plazo desde el día cinco de cada mes, dará derecho al arrendador para poner término inmediato al arrendamiento, de pleno derecho, ipso facto, sin forma de juicio.*

*2º. Que hoy no cabe dudas de la procedencia de este pacto comisario que antes se estimó como propio del contrato de compraventa. Se dice que "consiste en la condición resolutoria tácita expresada", vale decir, nada tiene que ver con la condición resolutoria ordinaria.*

*Lo que importa, en el caso de autos es que este pacto es relativo a la condición resolutoria tácita, incita en todos los contratos bilaterales y que, según el artículo 1489 se expresa así: "En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado".*

*El efecto de este pacto no es poner término inmediato al contrato porque los artículos 1878 y 1873 aceptan que pueda pedirse el cumplimiento del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios y cuando ha de resolverse de inmediato, sin embargo, puede hacerse subsistir, pagando el precio, lo más tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación de la demanda.*

*En consecuencia, ha de recurrirse a la justicia para que resuelva.*

*3º Que lo expresado resulta mucho más significativo para el caso de la terminación inmediata del contrato de arrendamiento.*

*El artículo 1977 da normas expresas que se han singularizado por la doctrina como de gran significado social, destacables para la época de la dictación del Código Civil y que inciden precisamente, en el pago de las rentas. Dice este artículo. "La mora de un período entero de pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales median a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días".*

*Se sigue de lo expresado que, en la materia, la puesta en mora requiere de dos reconvenciones en forma imperativa, las que no pueden eludirse, no obstante el pacto antes mencionado y sólo entonces, y en el caso de que el arrendatario no pague dentro de los plazos designados podrá el Juez declarar la terminación del contrato y ordenar luego la restitución.*

*4º Que refuerza la conclusión anterior que, dado el carácter de orden público que tiene el artículo 1977 del Código Civil, importa una excepción al principio de la autonomía de la voluntad y por tanto, el pacto que es su expresión no tiene el efecto de ipso jurídico de que habla y el acreedor no ha podido dar por terminado el contrato, como aparece haciéndolo expresamente y pidiendo como consecuencia la restitución directa de la casa arrendada.*

*Por estos fundamentos se revoca la sentencia de treinta de marzo de este año, escrita a fs. 34 y se declara que no ha lugar, con costas a la demanda de fs. 1. Regístrese y devuélvase. Redacción del Ministro señor Luis Rodríguez Salvo.”<sup>26</sup>*

Con todo, advertimos que se ha sostenido que el pacto comisorio calificado no podría estipularse en el contrato de arrendamiento de predios urbanos, porque infringiría el artículo 19º de la Ley número 18.101, que establece la irrenunciabilidad de los derechos de los arrendatarios, hipótesis que se produciría en la especie, pues el arrendatario no podría asilarse en los plazos de restitución consignados en el citado cuerpo legal (Hübner y Vergara, citadas). No estamos de acuerdo con esta conclusión, pues acontece que de incurrir en incumplimiento de sus obligaciones (hipótesis que precisamente plantea el pacto comisorio), el arrendatario no puede invocar los plazos adicionales que le confiere la ley, para restituir el inmueble arrendado, ni el juez concedérselos (a menos que aceptemos la tesis sustentada por el fallo de la Corte de Concepción, de 28 de julio de 1992).

## **b) Arrendamiento y usufructo.**

### **b.1) Semejanzas.**

- Tanto el arrendamiento como el usufructo confieren un derecho de goce sobre cosa ajena<sup>27</sup>;
- Ambos sólo confieren la mera tenencia sobre la cosa.

### **b.2) Diferencias.**

- El arrendamiento confiere un derecho personal al arrendatario, para gozar de la cosa dada en arriendo; el usufructo otorgar un derecho real;
- El arrendamiento sólo tiene por fuente el contrato; el usufructo puede originarse en la voluntad del testador, el acuerdo de los contratantes o en la ley (derecho legal de goce o usufructo legal del padre o madre sobre los bienes del hijo no emancipado y el del marido sobre los bienes de su mujer, cuando hubiere sociedad conyugal);

---

<sup>26</sup> Gaceta Jurídica número 145, págs. 80 y siguientes, ConoSur-LexisNexis Chile.

<sup>27</sup> Meza Barros, Ramón, “Manual de Derecho Civil. De las fuentes de las obligaciones. Tomo I”, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, año 1997, pág. 194.

- El arrendador contrae obligaciones correlativas; el nudo propietario no se obliga para con el usufructuario, sin perjuicio de respetar su usufructo;
- El usufructuario debe rendir caución suficiente de conservación y restitución y debe practicar un inventario solemne; el arrendatario no tiene dichas obligaciones, a menos que el arrendador le exija entregar una suma por concepto de garantía o se confeccione un inventario, como suele ocurrir al arrendarse inmuebles, detallándose los muebles que se contienen en ellos o sus instalaciones;
- Los derechos del arrendatario se transmiten a sus herederos; el usufructo expira con la muerte del usufructuario;
- En el arrendamiento, siempre debe haber un precio. El usufructo puede ser gratuito.

### c) **Arrendamiento y comodato.**

#### c.1) **Semejanzas.**

- Ambos contratos proporcionan el goce sobre una cosa ajena;
- Ambos sólo confieren la mera tenencia sobre la cosa.

#### c.2) **Diferencias.**

- El arrendamiento es un contrato bilateral; el comodato es un contrato unilateral;
- El arrendamiento es un contrato oneroso; el comodato es un contrato gratuito;
- El arrendamiento es consensual, por regla general; el comodato es un contrato real;
- El arrendamiento no se extingue con la muerte del arrendador o del arrendatario; el comodato se extingue con la muerte del comodatario.

## **7.- El arrendamiento de cosas.**

### **7.1. Definición.**

Se entiende por tal aquél contrato por medio del cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a conceder el goce de una cosa a la otra de las partes, llamada arrendatario, la que se obliga a pagar por ese goce un precio determinado.

Si bien el Código Civil, en el artículo 1915, alude al “*gocce de una cosa*”, es obvio que el arrendamiento confiere también el uso de la misma, entendiéndose, igual que acontece en el artículo 582 del mismo Código, cuando se define el dominio o propiedad, que la facultad de uso está comprendida por la facultad de goce, para los efectos de ambos artículos (lo mismo acontece en el artículo 764, cuando se define el usufructo, y en

el artículo 811, cuando se define el derecho real de uso, ambos del Código Civil).

El Ius Utendi significa que el propietario puede utilizar o servirse de la cosa. En tal sentido, *“La facultad de uso se traduce en aplicar la cosa misma a todos los servicios que es capaz de proporcionar, sin tocar sus productos ni realizar una utilización que implique su destrucción inmediata”*<sup>28</sup>.

Por su parte, la facultad de goce, llamada también Ius Fruendi, *“Es la que habilita para apropiarse los frutos y los productos que la cosa da. Precisamente en virtud de la facultad de goce el dueño de la cosa pasa a serlo de los productos y frutos de ella”*<sup>29</sup>.

## **7.2. Elementos del contrato de arrendamiento de cosa.**

### **a) Consentimiento de las partes.**

Hemos indicado que el arrendamiento es un contrato consensual, por regla general. Nos remitimos por tanto a lo expresado en las características del contrato de arrendamiento.

Nada impide que las partes acuerden transformar en un contrato solemne al arrendamiento (artículo 1921 del Código Civil). En este caso, los efectos serán los mismos previstos en el artículo 1802 del Código Civil, en la compraventa, operando el derecho de retractación, antes del cumplimiento de la solemnidad convencional o de la entrega de la cosa arrendada.

### **b) La cosa arrendada.**

Debe reunir los requisitos comunes al objeto de todo contrato, cuando recae sobre una cosa: ha de ser real; comerciable; determinada o determinable; y susceptible de darse en arrendamiento (constituir objeto lícito).

La regla general es que pueden darse en arrendamiento todas las cosas corporales e incorporeales (por ejemplo, el derecho real de usufructo), muebles e inmuebles, propias o ajenas (artículo 1916 del Código Civil). Nada impide arrendar simultáneamente cosas corporales e incorporeales. Así, al dar en arrendamiento, por ejemplo, un establecimiento comercial,

---

<sup>28</sup> Alessandri Arturo, Somarriva Manuel y Vodanovic Antonio, “Tratado de los derechos reales”. Bienes, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, Quinta Edición, año 1993, pág. 52.

<sup>29</sup> Alessandri Arturo, Somarriva Manuel y Vodanovic Antonio, ob. cit., pág. 52.

puede conferirse el goce de un inmueble y también de la cosa intangible denominada *derecho de llaves* (más adelante aludiremos a él).

No pueden darse en arrendamiento:

- Los derechos personalísimos (esto implica, entonces, que el titular del derecho real de uso o habitación, no puede darlo en arrendamiento);
- Las cosas cuyo arrendamiento esté prohibido por la ley (así, por ejemplo, las viviendas adquiridas del Servicio de Vivienda y Urbanización, no pueden arrendarse sino después de transcurrido cierto plazo, desde la adquisición del inmueble);
- Las cosas consumibles (mal podrían ser objeto de arrendamiento, si consideramos que el arrendatario, al término del contrato, ha de restituir la misma cosa, sin perjuicio del detrimento que pueda haber experimentado por el uso conforme a su naturaleza y el transcurso del tiempo).

### c) **El precio.**

Se llama precio lo que el arrendatario debe pagar por el goce de la cosa arrendada. Puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada (artículo 1917 del Código Civil); y en este segundo caso, caben dos opciones:

- Puede fijarse una cantidad determinada; o
- Puede fijarse una cuota de los frutos de cada cosecha; cuando el precio del arrendamiento consiste en una parte alícuota de los frutos que produce la cosa, hay un contrato de aparcería, también denominado mediería.<sup>30</sup>

El artículo 1918 del Código Civil dispone que *“El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta”*, lo que significa que debemos aplicar los artículos 1808 y 1809 del Código Civil, que establecen:

- El precio debe ser determinado por los contratantes;
- Podrá asimismo dejarse la determinación del precio al arbitrio de un tercero, y mientras ello no ocurra, no habrá arrendamiento (en este caso, se entiende que el contrato se celebra bajo la condición suspensiva consistente en que el tercero fije el precio del arrendamiento).

Cuando el precio se paga de manera periódica, se llama **renta**. Como precisa Alessandri, *“No cabe hablar de canon, como vulgarmente se dice:*

---

<sup>30</sup> Alessandri, ob. cit., pág. 162.



*canon es el crédito que produce un capital acensuado*".<sup>31</sup> Las rentas, según se establece en el artículo 647 del Código Civil, constituyen frutos civiles.

Igual que acontece en la compraventa, el precio a pagar en el arrendamiento ha de ser real o serio y también determinado. Si fuera fingido o simulado o irrisorio, el contrato degeneraría en un contrato gratuito<sup>32</sup>, específicamente en un comodato.

### **7.3. Normativa aplicable al arrendamiento de cosa.**

Se rige el arrendamiento de cosa, por las siguientes disposiciones legales:

- Artículos 1915 al 2021 del Código Civil;
- Ley número 18.101, que fue publicada en el Diario Oficial de fecha 29 de enero de 1982, aplicable al **arrendamiento de predios urbanos**. Esta ley, fue modificada por la Ley número 19.866, publicada en el Diario Oficial de fecha 11 de abril de 2003. Supletoriamente, se aplicarán las normas del Código Civil, específicamente los artículos 1915 a 1977;
- Decreto Ley número 993, publicado en el Diario Oficial de fecha 24 de abril de 1975, que establece disposiciones especiales sobre **arrendamiento de predios rústicos**. También se aplicarán supletoriamente las normas del Código Civil, específicamente los artículos 1978 a 1986.
- Ley número 19.281, que rige el comúnmente llamado "leasing para la vivienda".<sup>33</sup>

### **7.4. Capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento de cosas.**

Como acontece con cualquier contrato, pueden celebrar el de arrendamiento quienes sean plenamente capaces. Con todo, en diversas disposiciones del Código Civil y también en otras leyes, se establecen normas especiales en relación al contrato de arrendamiento, destinadas en algunos casos a proteger los intereses de ciertos incapaces, como los sujetos a guarda, en otros casos a cautelar los intereses de la mujer casada en sociedad conyugal o de la familia en general y en otros casos la seguridad nacional. Tales hipótesis son las siguientes:

- Existiendo sociedad conyugal, y tratándose de la *administración ordinaria* de la misma, el marido puede *arrendar* sin restricciones, los bienes muebles de la sociedad. En cambio, si se trata de bienes

---

<sup>31</sup> Alessandri, ob. cit., pág. 162.

<sup>32</sup> Meza Barros, Ramón, ob. cit., pág. 197.

<sup>33</sup> Véase la obra de Hernán Quiroz Valenzuela "La lesión en el leasing inmobiliario", Metropolitana Ediciones, Santiago, año 2001, que analiza el leasing inmobiliario en general y la lesión enorme en particular.

inmuebles urbanos o rústicos que pertenecen al haber social y el arrendamiento excede de 5 u 8 años, respectivamente, incluyendo las prórrogas, requiere de la autorización de la mujer o del juez en subsidio (artículo 1749 del Código Civil).

- Existiendo sociedad conyugal, y tratándose de la *administración de los bienes propios de la mujer* que ejerce el marido, éste puede *arrendar* sin restricciones los bienes muebles de la mujer (se trata de aquellos muebles que no han ingresado al haber relativo o aparente de la sociedad conyugal, por ejemplo, por haber sido excluidos de ella en capitulaciones matrimoniales). En cambio, si se trata de bienes inmuebles urbanos o rústicos propios de la mujer y el arrendamiento excede de 5 u 8 años, respectivamente, incluyendo las prórrogas, requiere de la autorización de la mujer (artículo 1756 del Código Civil).
- Existiendo sociedad conyugal, y tratándose de la *administración extraordinaria* de la misma que ejerce la mujer, ésta puede *arrendar* sin restricciones los bienes muebles de la sociedad. En cambio, si se trata de bienes inmuebles urbanos o rústicos que pertenecen al haber social y el arrendamiento excede de 5 u 8 años, respectivamente, incluyendo las prórrogas, requiere de la autorización del juez, previa información de utilidad (artículo 1761 del Código Civil).
- El guardador puede tomar en arriendo para sí, para su cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos, consanguíneos o afines hasta el cuarto grado inclusive o socios de comercio, los *bienes muebles del pupilo*, siempre y cuando lo autoricen los demás guardadores conjuntos que no estén implicados de la misma manera o el juez en subsidio. Pero en ningún caso podrá el guardador tomar en arriendo los *bienes raíces* del pupilo, prohibición que se extiende a su cónyuge y a sus ascendientes o descendientes (artículo 412 del Código Civil). En este último caso, estamos ante una prohibición absoluta para auto-contratar.
- No puede el guardador dar en *arrendamiento* los predios rústicos del pupilo por más de ocho años ni los urbanos por más de cinco, ni tampoco por el tiempo que exceda la mayoría de edad del pupilo. Si arrendare tales bienes el guardador por más tiempo, el exceso será inoponible al pupilo (artículo 407, norma similar a la del artículo 1749, a propósito de la sociedad conyugal, ambos del Código Civil). En cuanto al arrendamiento de bienes muebles del pupilo, no hay restricciones legales, sin perjuicio de no poder exceder el plazo del contrato la mayoría de edad de aquél.

- No pueden el padre o madre que administren los bienes inmuebles del hijo no emancipado, arrendarlos, si son rústicos, por más de 8 años y si son urbanos por más de 5 años; y en ningún caso, por un plazo mayor que aquél que falte para que el hijo llegue a la mayor edad. La infracción de esta norma no origina la nulidad del contrato, sino la inoponibilidad ante el hijo (artículos 255 en relación con el 407, ambos del Código Civil).
- No se pueden celebrar contratos de arrendamiento sobre algún bien familiar, sin autorización del cónyuge no propietario (artículo 142 del Código Civil). La autorización será necesaria tanto si se trata del inmueble que sirve de residencia principal a la familia, como de los muebles que lo guarnecen.
- Las tierras fiscales situadas hasta una distancia de diez kilómetros, medidos desde la frontera y las tierras fiscales situadas hasta 5 kilómetros de la costa, medidos desde la línea de más alta marea, sólo podrán ser dadas en arrendamiento a personas naturales o jurídicas chilenas (artículo 6°, incisos 1° y 2° del Decreto Ley 1.939 del año 1977). Sin embargo, podrán concederse en arrendamiento a extranjeros domiciliados en Chile, en el caso de los terrenos costeros, previo informe favorable de la Subsecretaría de Marina del Ministerio de Defensa Nacional<sup>34</sup>.
- En las zonas fronterizas, no podrán celebrarse contratos de arrendamiento sobre predios rústicos, con personas naturales o jurídicas extranjeras (artículo 3° del Decreto Ley número 993 del año 1975).

## 7.5. Efectos del contrato de arrendamiento de cosa.

Corresponde ahora que revisemos cuáles son **las obligaciones** que debe cumplir cada parte del contrato, lo que analizaremos en forma exhaustiva. A continuación, mencionaremos sólo de manera esquemática, cuáles son **los derechos** de los contratantes, en el entendido que no consideramos necesario profundizar en ellos, pues a fin de cuentas, se trata de las obligaciones que emanan del contrato, vistas desde la óptica de quien tiene derecho a exigir su cumplimiento.

### a) **Obligaciones del arrendador.**

---

<sup>34</sup> Ver artículo “La propiedad austral y los inmuebles ubicados en zonas fronterizas”, de Juan Pablo Sepúlveda Larroucau, publicado en revista LEX ET VERITAS, número 1, año 2003, Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Internacional SEK, págs. 213 y siguientes.

En verdad, “*el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador*”<sup>35</sup>.

Esta obligación se descompone en tres, por el artículo 1924 del Código Civil:

- Entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- Mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;
- Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

A las tres anteriores, que podríamos calificar de *principales*, agregamos otras obligaciones, *secundarias* si se quiere, pero no por ello carentes de importancia, a saber:

- Obligación de sanear los vicios redhibitorios de la cosa;
- Obligación de reembolsarle al arrendatario, las sumas que éste destinó a reparaciones del inmueble, cuando dicho gasto era de cargo del arrendador;
- Obligación de restituir al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, si procede.
- Obligación de permitir que el arrendatario de un establecimiento comercial, fije por algún tiempo un aviso en el frontis del local que arrendaba, informando acerca de su nuevo domicilio.

Revisaremos cada una de estas obligaciones.

#### a.1) **Obligación de entregar la cosa arrendada.**

##### a.1.1 **Momento de la entrega.**

Será aquél que las partes hubieren estipulado, y a falta de pacto, al momento de celebrar el contrato o en el plazo que se desprenda de la finalidad con que se arrendaron las cosas.

La cosa ha de entregarse en el tiempo convenido, y en el silencio de las partes, inmediatamente de celebrado el contrato de arrendamiento.

Puede ocurrir que el arrendador se coloque en la **imposibilidad de entregar la cosa arrendada**. Pueden darse dos situaciones:

- El arrendador se halla en la imposibilidad de entregar la cosa arrendada, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes:

---

<sup>35</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 163.

el arrendatario tendrá derecho para **desistir** del contrato (entiéndase para pedir su **resolución**, con indemnización de perjuicios: artículo 1925, inciso 1° del Código Civil); cabe señalar que el inciso 2° del artículo dispone que habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa, salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario o provenga de fuerza mayor o caso fortuito. Así, por ejemplo, el arrendador da en arrendamiento un inmueble para ser destinado a local comercial, y la municipalidad respectiva no otorga la patente respectiva, por estar ubicado en una zona residencial. Se trata de la llamada *culpa in contraendu o contrahendo*.

- El arrendador se halla en la imposibilidad de entregar la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor: el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato (entiéndase para pedir su resolución), pero no a exigir indemnización de perjuicios.

El artículo 1926 del Código Civil establece a su vez los efectos de la **mora del arrendador, en la entrega de la cosa:**

- El arrendador, por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se constituye en mora de entregar: el arrendatario tendrá derecho a indemnización de perjuicios moratoria.
- A consecuencia del retardo, disminuye notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por deterioro de la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron: el arrendatario tendrá derecho para pedir la resolución del contrato y a ser indemnizado, salvo si el retardo no fuere culpable, es decir, si proviene de fuerza mayor o caso fortuito.

A propósito de la facultad del arrendatario para desistir del contrato, precisábamos que en verdad, la expresión debe entenderse referida a pedir la resolución del contrato. Lo anterior, en la medida que el mismo no haya producido sus efectos, porque si los alcanzó a producir, entonces no cabe hablar de resolución, sino de terminación del contrato<sup>36</sup>. La jurisprudencia ha sido clara al respecto, desprendiéndose de una sentencia de la Corte Suprema de noviembre de 1922 que “*El derecho de desistirse del contrato de arriendo por falta o retardo de la entrega de la cosa arrendada no es sino una manera de declarar resuelta la obligación contraída por el arrendatario, resolución que el legislador ha denominado en este caso desistimiento por verificarse antes de que se perfeccione el contrato*”<sup>37</sup>. Otro fallo, de junio de 1926 de la Corte de Concepción, ratifica el criterio expuesto, al decir que

---

<sup>36</sup> Como señala Carlos Ducci Claro, “...en el contrato de arrendamiento no podemos hablar de resolución. La resolución declarada obliga a retrotraer las cosas al estado de celebrarse el contrato. Esto sería imposible en el arrendamiento, en que hubo obligaciones que se cumplieron por ambas partes y que son irreversibles. Por ello en los contratos de tracto sucesivo hablamos de “terminación” y no de resolución”: Carlos Ducci Claro, “El arrendamiento de bienes raíces urbanos”, Imprenta Salesianos, año 1982.

<sup>37</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 83.

*“La circunstancia de que al referirse al contrato de arrendamiento la ley hable, en algunas de sus disposiciones, de la facultad de desistirse o de hacer cesar el arriendo, no significa que concede una acción diferente de la resolutoria, pues el alcance jurídico en uno u otro caso es el mismo, o sea, dejar sin efecto el contrato con indemnización de perjuicios”*<sup>38</sup>. Consignemos sí que el primero de los fallos incurre en un error, al decir *“...desistimiento por verificarse antes de que se perfeccione el contrato”*, pues en realidad el contrato se había perfeccionado por el solo consentimiento; si nos atuviéramos al criterio implícito en la frase citada, el contrato de arrendamiento sería real, se perfeccionaría con la entrega de la cosa, lo que ciertamente constituye una conclusión equivocada.

#### a.1.2 **Lugar de la entrega.**

La cosa se entregará en el lugar acordado por las partes. A falta de estipulación, se seguirán las reglas generales del pago, establecidas en los artículos 1587 a 1589 del Código Civil:

- Si se trata de un cuerpo cierto, la entrega se hará en el lugar en que dicho cuerpo cierto existía al tiempo de constituirse la obligación;
- Si se trata de una cosa determinada por su género (pero siempre que sea no consumible), la cosa se entregará en el domicilio del arrendador.

#### a.1.3 **Estado en que debe entregarse la cosa.**

- La cosa ha de entregarse **completa**: si se trata de un inmueble rústico, deberá tener la cabida que indique el contrato, y en caso contrario, se aplicará el artículo 1978 del Código Civil, que se remite a su vez a los artículos 1831 a 1836 del mismo Código, en la compraventa. Por ende, si la cabida del predio rústico fuere distinta a la expresada en el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a una disminución de la renta o incluso a la resolución del contrato, que en el arrendamiento toma el nombre de “terminación”, si la superficie real fuere menor que la declarada, o eventualmente deberá pagar una renta mayor o podrá pedir la resolución o término del contrato, si la superficie real fuere mayor que la declarada.
- La cosa debe entregarse **en buen estado**: salvo si el mal estado de la misma fuere conocido por el arrendatario, al contratar. Por ende, *“son de cargo del arrendador las reparaciones de todo género que sea menester efectuar antes de que el arrendatario entre a gozar de la cosa”*<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 83.

<sup>39</sup> Meza Barros, Ob. cit., pág. 200.

#### a.1.4 **Forma de efectuar la entrega de la cosa.**

Según el artículo 1920 del Código Civil, *“La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley”*. El artículo, como advierte Alessandri, no es del todo exacto. En efecto, no cabe duda que se aplica a las cosas muebles, y en ese caso, nos remitimos al artículo 684 del Código Civil. Sin embargo, *“si la cosa es inmueble es imposible aplicar el artículo 1920 en los términos en que está redactado, porque entonces habría que inscribir el título, lo que es absurdo, porque no se trata de transferir el dominio de la cosa arrendada”*<sup>40</sup>. Concluye Alessandri que la entrega del inmueble deberá hacerse, sencillamente, colocando el predio a disposición del arrendatario, sea entregándole las llaves, sea colocándolo en él para que goce en debidas condiciones<sup>41</sup>.

#### a.1.5 **Entrega de la misma cosa a dos personas, no vinculadas.**

Igual como acontece en la compraventa (artículo 1817 del Código Civil), el legislador se puso en el caso de haberse arrendado separadamente una cosa a dos personas (artículo 1922 del Código Civil). Hay que determinar entonces cuál de los dos arrendamientos prevalecerá. Las reglas son las siguientes:

- Será preferido el arrendatario a quien se haya entregado la cosa;
- Si la cosa hubiere sido entregada a ambos, la entrega posterior no valdrá;
- Si ninguno la hubiere recibido, prevalecerá el título más antiguo.

Como puede observarse, la solución es la misma que la establecida para la compraventa.

#### a.2) **Obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.**

Consagra el artículo 1927 del Código Civil esta obligación del arrendador. Al respecto, debemos distinguir entre las reparaciones necesarias, útiles y voluptuarias, advirtiendo en todo caso que las partes pueden modificar las reglas que siguen.

##### a.2.1 **Reparaciones necesarias.**

- **Regla general:** son de cargo del arrendador. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para la subsistencia misma de la cosa. Si el arrendador no las hiciere, podrá

---

<sup>40</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 164.

<sup>41</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 164.

hacerlas el arrendatario, a costa del primero, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1° Que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa; y  
2° Que el arrendatario haya dado noticia al arrendador, “*lo más pronto*”, dice la ley, para que las hiciese por su cuenta (artículo 1935 del Código Civil). Se entiende que dada la noticia, el arrendador nada hace, obligando al arrendatario a afrontar las reparaciones por su cuenta, pero con cargo al arrendador. Este segundo requisito no operará, “*Si la noticia no pudo darse en tiempo*”.

- **Excepción:** tratándose de las *reparaciones locativas*: son tales, conforme al artículo 1940 del Código Civil, “*las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.*” En un fallo de la Corte de Santiago, de noviembre de 1989, se indica que son reparaciones locativas “*las que tienen por objeto subsanar aquellos deterioros que son una consecuencia normal del goce que el arrendatario tiene de la cosa*”<sup>42</sup> En dos casos, sin embargo, **serán de cargo del arrendador las reparaciones locativas:**

1° Si los **deterioros** que las han hecho necesarias **provienen de fuerza mayor o caso fortuito**; en rigor, dado que falta la “normalidad” en el deterioro, no estamos ante reparaciones locativas. De ahí que una sentencia de la Corte de Santiago de octubre de 1978, diga que “*No pueden llamarse reparaciones locativas aquellas en que los deterioros que tratan de repararse han sido causados por un acontecimiento inusitado e imprevisto, como es la ruptura de un canal a consecuencia de grandes temporales, ruptura en la que no tienen culpa el arrendatario ni sus dependientes. En consecuencia, el gasto de esas reparaciones corresponde al arrendador*”<sup>43</sup>; o

2° Si los **deterioros** que las han hecho necesarias **provienen de la mala calidad de la cosa arrendada** (artículo 1927, inciso 2°), situación que obviamente no puede ser imputable al arrendatario.

#### a.2.2. Reparaciones útiles.

- **Regla general:** serán de cargo del arrendatario, sin perjuicio de poder separar y llevarse los materiales, siempre y cuando no se provoque detrimento a la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonar al arrendatario lo que valdrían los materiales, considerándolos separados (artículo 1936 del Código Civil); es una norma similar a la consignada a propósito de las *prestaciones mutuas*, en el artículo 910 del Código Civil;

<sup>42</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 86.

<sup>43</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 87 y 88.



- **Excepción:** serán de cargo del arrendador, si éste consintió en las mejoras, con la expresa condición de abonarlas.

a.2.3. **Reparaciones voluptuarias:** siempre serán de cargo del arrendatario, sin derecho a reembolso, a menos que se pactare otra cosa.

a.3) **Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.**

Se desprenden de esta obligación, que el arrendador debe:

a.3.1. **Abstenerse de mudar la forma de la cosa arrendada o de hacer trabajos en la misma, que embaracen el goce del arrendatario.**

Establece esta obligación el artículo 1928 del Código Civil, advirtiendo que el arrendador no puede, sin el consentimiento del arrendatario:

- mudar la forma de la cosa arrendada;
- hacer en ella obras o trabajos que puedan turbar o embarazar el goce del bien por el arrendatario.

Con todo, la ley permite al arrendador efectuar reparaciones, siempre y cuando se cumplan dos requisitos (artículo 1928, inciso 2°):

1° Que se trate de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse; y

2° Que la privación que sufra el arrendatario en el goce de la cosa, a consecuencia de las reparaciones, sólo sea parcial.

El arrendatario, en el caso anterior, tendrá derecho a una rebaja proporcional de la renta de arrendamiento.

Puede ocurrir, sin embargo, que las reparaciones sean de tal magnitud, que priven al arrendatario del goce de la cosa arrendada, caso en el cual éste podrá *“dar por terminado el arrendamiento”*, o sea, podrá pedir que se declare el término del contrato (artículo 1928, inciso 3°). Alessandri pone el siguiente ejemplo: *“Así, si se trata de una casa habitación, y hay que cambiar el techo, estaríamos en el caso de este inciso”*<sup>44</sup>.

En todo caso, el arrendatario tendrá derecho a ser indemnizado de los perjuicios que se le ocasionaren, en las siguientes hipótesis:

- Cuando las reparaciones proceden de causa que ya existía al tiempo del contrato, y no era conocida del arrendatario, pero sí por el arrendador;

---

<sup>44</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 166.

- Cuando las reparaciones proceden de causa que ya existía al tiempo del contrato, y aún cuando no era conocida por el arrendador, era tal (la causa) que el arrendador tenía antecedentes para temerla o debiese por su profesión conocerla; y
- Cuando las reparaciones embarazan el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

#### **a.3.2. Abstenerse de turbar en cualquiera otra forma al arrendatario.**

Dispone al efecto el artículo 1929 del Código Civil: *“Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera otra persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios”*

Se trata de vías de hecho en que incurre el arrendador o un tercero, sobre el cual el arrendador posee el ascendiente suficiente, como para haberle impedido realizar la conducta que perturba al arrendatario en el goce del bien.

Si se trata de terceros sobre los cuales el arrendador nada puede hacer, o que ningún vínculo tienen con él, será el arrendatario quien asumirá su propia defensa (artículo 1930, inciso 1º del Código Civil). Se trata de la misma solución consagrada a propósito de la compraventa, cuando el comprador sufre una turbación de hecho, caso en el cual no se activa la obligación de saneamiento de evicción que pesa sobre el vendedor. Dicha obligación se activará, cuando se trate de turbaciones de derecho, a las que nos referiremos en el párrafo siguiente.

#### **a.3.3. Amparar al arrendatario en las turbaciones de derecho.**

Los cuatro últimos incisos del artículo 1930 del Código Civil, consagran la obligación de saneamiento de la evicción que pesa sobre el arrendador, cuando el arrendatario es turbado o molestado en su goce por terceros que justifican algún derecho sobre la cosa, y la causa de este derecho es anterior al contrato de arrendamiento.

Al efecto, distingue el Código dos situaciones:

- Si la privación que sufre el arrendatario en el goce de la cosa es de escasa magnitud, y puede continuar obteniendo el beneficio que perseguía al contratar: tendrá derecho a exigir una rebaja en la renta del arriendo, por el tiempo que reste al contrato;
- Si la privación que sufre el arrendatario es de tal magnitud, que es de presumir que de haber faltado esa parte no habría contratado: podrá exigir que cese el contrato (es esta una norma similar a la del último inciso del artículo 1852 del Código Civil, en la compraventa).

En cuanto a la indemnización a que tiene derecho el arrendatario en los casos anteriores, distinguimos también:

- Si la causa del derecho alegado y justificado por el tercero fue conocida del arrendador, pero no del arrendatario: deberá el arrendador indemnizar todos los perjuicios ocasionados al arrendatario;
- Si la causa del derecho alegado y justificado por el tercero debió ser conocida del arrendador, pero no lo fue del arrendatario: deberá el arrendador indemnizar todos los perjuicios ocasionados al arrendatario;
- Si la causa del derecho alegado y justificado por el tercero fue conocida por ambas partes, pero se estipuló que el arrendador respondería por ella: deberá el arrendador indemnizar todos los perjuicios ocasionados al arrendatario, o según lo que se haya estipulado por las partes;
- Si la causa del derecho alegado y justificado por el tercero no fue ni debía ser conocida por el arrendador: éste sólo responderá del daño emergente producido al arrendatario, no del lucro cesante.

El conocimiento de la causa, al que se refiere la ley, ha de existir al tiempo del contrato.

Cabe consignar que los terceros que pretendan derechos sobre la cosa, deben demandar al arrendador, no al arrendatario, lo que resulta de toda lógica, pues el primero es el dueño de la cosa, y por ende legítimo contradictor con el tercero que reclama derechos sobre la cosa. De todas formas, el arrendatario debe comunicar al arrendador la molestia o turbación que reciba de los terceros, a consecuencia de los derechos que alegan. De no hacerlo, podrá verse en la obligación de indemnizar los perjuicios que se le ocasionen al arrendador (artículo 1931 del Código Civil).

#### a.4) **Obligación de sanear los vicios redhibitorios de la cosa.**

Puede ocurrir que la cosa arrendada esté en mal estado, o su calidad sea insuficiente, de manera que el arrendatario no puede destinarla al uso para que fue arrendada (artículo 1932 del Código Civil). Se trata de vicios redhibitorios. En este caso, el arrendatario tiene derecho a la terminación del contrato (el Código agrega *“y aún a la rescisión del contrato, según los casos”*, frase equívoca, pues no se trata de un problema de nulidad relativa, sino de incumplimiento del contrato por el arrendador). Podrá impetrar este derecho el arrendatario:

- Cuando el arrendador conocía el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato
- Cuando el arrendador no conocía el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato;

- Y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario. En este punto, se diferencian el arrendamiento y la compraventa, pues en ésta, el artículo 1858 del Código Civil exige que los vicios redhibitorios hayan existido *“al tiempo de la venta”*. Por ende, en el arrendamiento los vicios (que en rigor no podríamos calificar entonces de redhibitorios) pueden ser sobrevinientes, nacer después de celebrado el contrato, mientras que en la compraventa han de ser coetáneos al contrato, pues cualquier defecto que nazca con posterioridad, y en la medida que no haya existido en germen al momento de la compraventa, deberá ser soportado por el comprador, sin ulterior responsabilidad del vendedor.

Cabe destacar que resulta indiferente el motivo o causa del mal estado de la cosa. En cualquier circunstancia, el arrendatario podrá pedir que se declare la terminación del contrato o eventualmente su resolución, si no alcanzó a producir efectos. En tal sentido, se enfatiza en una fallo de la Corte Suprema de diciembre de 1941, que *“Lo fundamental para el ejercicio de la acción que concede el artículo 1932 del Código Civil es el hecho de ser imposible el uso de la cosa arrendada, cualquiera sea el motivo o circunstancia que lo produzca, pues la ley sólo excluye la destrucción causada después del contrato por culpa del arrendatario”*<sup>45</sup>. En la misma dirección, una sentencia de la Corte de Santiago, de julio de 1940, concluye que *“De la disposición del artículo 1932 se infiere que sólo en un caso es inaplicable: cuando el mal estado de la cosa proviene de culpa del arrendatario y el vicio es posterior al contrato. Por consiguiente, esta disposición legal es aplicable a todos los demás casos, sea que el mal estado de la cosa se produzca por culpa del arrendador o por caso fortuito o fuerza mayor”*<sup>46</sup>.

Puede ocurrir también que el impedimento para el goce de la cosa sólo sea parcial, o que la cosa se destruya en parte. En estos casos, el juez decidirá, de no haber acuerdo entre las partes, entre:

- Acoger la demanda de terminación de contrato; o
- Conceder una rebaja del precio o renta.

Puede ocurrir que se deseche la demanda del arrendatario destinada a obtener la terminación del contrato, y después, deduzca una nueva, para conseguir la rebaja de la renta. Al respecto, se afirma en una sentencia de la Corte Suprema, de septiembre de 1944, que *“La sentencia que desecha la demanda en que se pedía la terminación del arrendamiento porque el estado de la cosa no impide su uso total, no obsta para que se acoja la nueva demanda en que se persigue la rebaja de la renta basada en que los deterioros habían privado al arrendatario de parte del goce de la cosa*

---

<sup>45</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 95.

<sup>46</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 95.

*arrendada, pues el objeto de la demanda es distinto en uno y otro juicio: en el primero se deduce la acción a que se refiere el inciso 1º del artículo 1932 del Código Civil, y en el segundo, la que se contempla en el inciso 2º del mismo artículo. En consecuencia, aquella sentencia no produce cosa juzgada en el segundo juicio”<sup>47</sup>.*

En cuanto a la **indemnización** a que tiene derecho el arrendatario, distinguimos (artículo 1933 del Código Civil):

- Si el vicio de la cosa tuvo una causa anterior al contrato: tendrá derecho el arrendatario para que se le indemnice el daño emergente;
- Si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato: tendrá derecho el arrendatario para que se le indemnice el daño emergente y el lucro cesante<sup>48</sup>;
- Si el vicio era tal que el arrendador debió por los antecedentes previos preverlo o por su profesión conocerlo: tendrá derecho el arrendatario para que se le indemnice el daño emergente y el lucro cesante.-

Sin embargo, carecerá el arrendatario del derecho a ser indemnizado, en los siguientes casos (artículo 1934 del Código Civil):

- Si contrató a sabiendas del vicio redhibitorio que afectaba a la cosa y no se obligó el arrendador a sanearlo;
- Si el vicio era tal, que el arrendatario no pudo, sin grave negligencia de su parte ignorarlo;
- Si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, **designándolo**. Nótese que no basta con renunciar a la acción, sino que debe “designarse” el vicio, o sea, explicitarlo (señalar que la cosa contiene “*tales y cuales defectos*”), lo que constituye una norma similar a la prevista en la compraventa, respecto a la evicción (artículo 1852, inciso 3º, cuando la ley exige que el peligro de la evicción sea especificado, para que el vendedor quede exonerado incluso de la obligación de restituir el precio de la compraventa).

**a.5) Obligación de reembolsarle al arrendatario, las sumas que éste destinó a reparaciones de la cosa arrendada, cuando dicho gasto era de cargo del arrendador**

Según lo hemos expresado, el arrendador, por regla general, debe responder por todas las reparaciones **necesarias** que requiera la cosa arrendada, salvo cuando se trata de las locativas, y aún tratándose de éstas últimas responderá el arrendador, en los casos excepcionales

---

<sup>47</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 97.

<sup>48</sup> En este caso, estamos ante un caso de dolo negativo, esto es, ante una hipótesis en que una de las partes estaba obligada a informar a la otra acerca de algún aspecto del contrato, y no lo hizo, ocasionando dicha omisión un daño a la contraparte.

señalados por la ley. Por ende, si dichas reparaciones fueron realizadas por el arrendatario, tendrá derecho a reclamar del arrendador que éste le reembolse las sumas invertidas con tal fin. Excluimos de este derecho, por cierto, las inversiones efectuadas para realizar reparaciones **útiles** y **voluptuarias**, pues serán de cargo del arrendatario, a menos que el arrendador también las asumiera como suyas, en el contrato.

**a.6) Obligación de restituir al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, si procede.**

Aunque la ley nada dice al respecto<sup>49</sup>, se ha impuesto como costumbre, que el arrendatario entregue al arrendador, al momento de celebrar el contrato, una garantía, usualmente ascendiente a una renta de arrendamiento, aunque nada impide que pueda pactarse una suma superior<sup>50</sup>. Podría estimarse que se trata en realidad de una prenda en dinero, entregada por el constituyente (el arrendatario o un tercero) al acreedor prendario (el arrendador) para asegurar el crédito que el último pueda invocar contra el primero, al término del contrato<sup>51</sup>.

Para conocer la suerte final de esta garantía, debemos distinguir, según si la cosa arrendada, al momento de ser restituido al arrendador, presenta o no deterioros imputables al arrendatario:

- **La cosa arrendada presenta deterioros:**

La suma que el arrendatario entregó como garantía, no puede destinarse al pago de la renta, a menos que el arrendador consiente en ello. Dicho dinero se entrega para responder el arrendatario, ante los deterioros que presente la cosa arrendada al momento de cesar el contrato, con el objeto que el arrendador pueda destinarla a efectuar las reparaciones pertinentes. En todo caso, el arrendador debe dar

---

<sup>49</sup> El artículo 2º transitorio de la Ley número 18.101, aplicado para los contratos de arrendamiento celebrados hasta el 29 de enero del año 1986, según expresamos, dispone que “El arrendador podrá exigir al arrendatario que caucione sus obligaciones mediante una garantía que deberá ser en dinero y, en tal caso, ésta no podrá exceder de un mes de renta.

*Cuando procediere la devolución de la garantía, el arrendador deberá restituirla reajustada en la misma proporción a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que haga sus veces, entre el mes anteprecedente a la entrega de ella y el mes anteprecedente al de su devolución”.*

<sup>50</sup> Ana María Hübner y Sofía Vergara, señalan “El artículo 2º transitorio de la Ley número 18.101, en su número 7, faculta al arrendador para que exija al arrendatario una caución de sus obligaciones mediante una garantía, la que, necesariamente, debe ser en dinero, y no puede ser superior a un mes de renta. Estas normas si bien están dentro de la normativa transitoria, **son de aplicación actual y permanente**”(el destacado es nuestro): ob. cit., págs. 43 y 44. Habría que precisar, sin embargo, que la frase citada no puede llevarnos a concluir que siga vigente la limitación de un mes de renta por concepto de garantía, pues el aludido artículo transitorio expiró hace ya largo tiempo. Por ende, no existiendo en la actualidad norma limitativa de la autonomía de la voluntad y la libertad contractual, las partes perfectamente pueden estipular la entrega de sumas por concepto de garantía, que excedan la renta de un mes de arrendamiento.

<sup>51</sup> Naturalmente que partiendo del supuesto que aceptemos la prenda para caucionar una obligación futura y actualmente indeterminada, cuestión que nuestra doctrina ha debatido, siendo rechazada por una parte de la misma.

cuenta al arrendatario, de los gastos en que incurrió, a consecuencia de las reparaciones que se hicieron en la cosa arrendada.

- **La cosa arrendada no presenta deterioros:**

Si la cosa arrendada no presenta deterioros, el arrendador debe devolver al arrendatario la suma correspondiente al mes de garantía, debidamente reajustada, debiendo ser equivalente a la cantidad pagada por la renta del último mes.

**a.7) Obligación de permitir que el arrendatario de un establecimiento comercial, fije por algún tiempo un aviso en el frontis del local o de la oficina que arrendaba, informando acerca de su nuevo domicilio.**

Aunque no hay norma expresa ni en el Código Civil ni en la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, es una verdadera costumbre, y por ende un imperativo jurídico, que el arrendador permita al arrendatario que fije un aviso o cartel en el frontis del establecimiento comercial o la oficina que el segundo arrendaba al primero, en el que se informe a los terceros, y en especial a la clientela del comerciante, cuál es el nuevo domicilio del que era arrendatario. Lo razonable es que dicho aviso permanezca en el acceso del local o de la oficina por un período que fluctúa entre quince y treinta días. Al respecto, Jorge López Santa María, citando a Puig Brutrau, señala que *“terminado un arrendamiento de oficinas o locales comerciales, el propietario tiene la obligación jurídica de permitir a su antiguo arrendatario colocar un rótulo o aviso en la puerta del inmueble que ocupaba, anunciando el lugar al que se ha trasladado”*<sup>52</sup>

**b) Obligaciones del arrendatario.**

Siete son las principales obligaciones que asume el arrendatario:

- Pagar el precio o renta convenida;
- Usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato;
- Cuidar de la cosa como un buen padre de familia;
- Ejecutar las reparaciones locativas;
- Permitir al arrendador inspeccionar la cosa arrendada;
- Restituir la cosa al final del arrendamiento; y
- Obligación de facilitar o permitir al administrador de un edificio o conjunto habitacional acogido a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, el acceso al inmueble.

**b.1) Obligación de pagar el precio o renta convenida.**

**b.1.1. Obligación de la esencia.**

---

<sup>52</sup> Jorge López Santa María, “Los Contratos. Parte general”. Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, año 1998, pág. 406.

Se trata de una obligación de la esencia del contrato de arrendamiento, porque de faltar, degeneraría en un contrato de comodato. Establece la obligación el artículo 1942, inciso 1° del Código Civil.

La renta puede ser pagada:

- Al arrendador, lo que acontecerá por regla general;
- Todo aquél que lo haya sucedido en su crédito, por causa de muerte (heredero o legatario) o por acto entre vivos (cesionario);
- La persona designada por el juez (un interventor, por ejemplo) o la ley (el representante legal), con facultades de percibir por el arrendador;
- La persona diputada por el arrendador para el cobro de la renta, es decir, un mandatario (usualmente, el corredor de propiedades a quien el arrendador encomendó la administración de la cosa arrendada);
- A quien está en posesión del crédito, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía, pero siempre y cuando el arrendatario haya pagado de buena fe (por ejemplo, un heredero putativo o aparente ha cobrado las rentas correspondientes a los últimos meses de arrendamiento, y después se presentan los verdaderos herederos, reclamándolas).

Las hipótesis anteriormente indicadas, son aquellas señaladas en el artículo 1576 del Código Civil, precepto que encabeza las normas relativas al párrafo 3° del Título XIV del Libro IV del Código Civil, concernientes “*A quien debe hacerse el pago*”.

#### **b.1.2. Discrepancia de las partes acerca del monto de la renta o de la efectividad de su pago.**

Conforme al artículo 1943 del Código Civil, si una vez entregada la cosa al arrendatario, hubiere disputa acerca del precio o renta:

- Se estará primero a lo que una de las partes pueda probar, conforme a las reglas generales (aplicando por ende las limitaciones a la prueba de testigos);
- Si ninguna de las partes acreditar sus pretensiones, se estará al justiprecio de peritos, dividiendo los costos de esta operación entre los contratantes, en partes iguales.

Sin embargo, tratándose del arrendamiento de predios urbanos, cuando el contrato no consta por escrito, “*se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario*” (artículo 20 de la ley número 18.101).

Podrían discrepar también las partes, acerca de haberse realizado o no efectivamente el pago de la renta, caso en el cual, debemos aplicar la



regla general del *onus probandi* en el Código Civil, es decir, el artículo 1698, siendo del arrendatario la carga de la prueba. Por cierto, el modo natural de probar el pago de la renta, sería exhibiendo el recibo o comprobante otorgado por el arrendador o quien lo represente o la copia de la colilla de depósito efectuada en la cuenta corriente del arrendador (depósito que, por si solo, no prueba en verdad el pago de la renta, pues podría corresponder a otras obligaciones que el arrendatario mantenga para con el arrendador). Si el arrendatario no hubiere exigido el recibo al pagar y no pudiese acreditar el pago a través de otro documento, pues pagó en dinero efectivo, puede complicarse su situación, ya que operan en la especie las limitaciones a la prueba de testigos, establecidas en los artículos 1709 y 1710 del Código Civil, cuando la cosa arrendada valga más de dos unidades tributarias mensuales. En efecto, según lo expusimos al tratar de las características del contrato de arrendamiento, la Corte Suprema ha concluido que tales limitaciones a la prueba testifical, son aplicables al contrato de arrendamiento, a pesar de algunos fallos disidentes.<sup>53</sup>

Además, debemos tener presente al artículo 1570 del Código Civil, que establece una presunción de pago, cuando se trata de obligaciones periódicas y se acredita el pago de los tres últimos períodos. Por ello, en una sentencia de junio de 1987, de la Corte de Santiago, se concluye que *“Los recibos de arrendamiento de tres períodos determinados y consecutivos hacen presumir los pagos de los períodos anteriores, y si se efectuaron entre el mismo deudor y acreedor. Así resulta de la aplicación del artículo 1570 del Código Civil”*<sup>54</sup>. Se invierte entonces la carga de la prueba, en lo que respecta al pago de las rentas correspondientes a los períodos que anteceden a los tres últimos pagos, debiendo ser el arrendador quien pruebe que no recibió pago alguno por esos conceptos, lo que resulta muy difícil, como todo hecho negativo.

#### **b.1.3. Negativa del arrendador a recibir el pago de la renta.**

---

<sup>53</sup> En una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de fecha 13 de noviembre de 1997, se establece la siguiente doctrina, en contra de la tesis sustentada por la Corte Suprema: *“1°.- Que, el carácter consensual que supone el contrato de arrendamiento verbal, hace inaplicable a su respecto las normas restrictivas de la prueba testimonial a que se refieren los artículos 1708 y 1709 del Código Civil, a lo cual habrá que agregar, la facultad que le concede la ley a los jueces, para apreciar en conciencia, en esta clase de juicios, la prueba rendida en autos, conforme lo dispone el artículo 15 de la ley N° 18.101; 2°.- Que los documentos de fs. 64, 65, 66, 67 y 86 acompañados en esta instancia por la parte demandada y no objetados, no son suficientes para contradecir el mérito de la prueba de primer grado que ha sido sustento del fallo impugnado, puesto que corresponden a recibos de pago de arrendamientos por períodos anteriores a lo que se demanda en este juicio, y todos, salvo uno, más antiguo que la vigencia del contrato que ligó a los litigantes. Se confirma, con costas del recurso, la sentencia apelada de dos de enero de mil novecientos noventa y seis, escrita a fs. 53. Regístrese y devuélvase. Redactó el Ministro señor Juica. Pronunciada por los Ministros señores Carlos Cerda Fernández, Nelson Juica Arancibia y Cornelio Villarroel Ramírez”*: Gaceta Jurídica, número 209, pág. 109, ConoSur-LexisNexis Chile.

<sup>54</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 127.

La ley 18.101, se pone en el caso que el arrendador se niegue a recibir la renta de arrendamiento o a otorgar el correspondiente recibo al arrendatario, posiblemente por haber discrepancia acerca del monto a pagar o por estimar el primero que el contrato ha cesado. En tales casos, el arrendatario podrá:

- Recurrir al procedimiento de pago por consignación, reglamentado en los artículos 1598 a 1607 del Código Civil; o
- Depositar la renta en la unidad del Servicio de Tesorerías que corresponda a la ubicación del inmueble, indicando el nombre, apellidos y la residencia del arrendador. Dicha unidad le otorgará el respectivo recibo y comunicará al arrendador, por carta certificada, la existencia del depósito. El pago se entenderá hecho al arrendador, para todos los efectos legales, pero su suficiencia será calificada en el juicio que corresponda (artículo 23 de la Ley número 18.101).

#### **b.1.4. Posibilidad de ejercer la acción subrogatoria u oblicua.**

En el caso que el arrendador no ejerza su derecho a exigir el pago de la renta de arrendamiento, los acreedores del arrendador podrán cobrar la deuda, substituyendo al arrendador en sus derechos, conforme a lo dispuesto en el artículo 1965 del Código Civil. Para ello, será necesario que los acreedores traben embargo en la cosa arrendada.

#### **b.1.5. Periodicidad en el pago de la renta.**

Dispone el artículo 1944 del Código Civil:

- Que la renta se pagará en los periodos estipulados;
- A falta de estipulación, conforme a la costumbre del país (una de las escasas hipótesis en que la ley se remite a la costumbre);
- No habiendo estipulación ni costumbre fija, se pagará según las reglas siguientes:
  - 1° Renta de predios urbanos: se pagará por meses;
  - 2° Renta de predios rústicos: se pagará por años;
  - 3° Renta de cosas muebles o semovientes arrendadas por cierto número de años, meses, días: cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día;
  - 4° Si se arrienda por una sola suma: se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

En relación a lo dispuesto en el artículo 1944, una sentencia de mayo de 1992, de la Corte de San Miguel, dispone que *“A falta de estipulación –y según el artículo 1944 del Código Civil-, debe entenderse que el pago de la renta mensual de arrendamiento ha debido efectuarse dentro*

*de los cinco primeros días de cada mes por mensualidades anticipadas, ya que por ser público y notorio, el alquiler de los inmuebles urbanos en nuestro país se paga normalmente en esa forma*<sup>55</sup>.

#### **b.1.6. Efectos por la falta de pago de la renta.**

Si el arrendatario no paga la renta, el arrendador, conforme a las reglas generales, podrá pedir el cumplimiento forzado del contrato o su terminación.

Tratándose del arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, el artículo 1977 del Código Civil establece que *“La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días”*. Esta disposición, debemos relacionarla con el artículo 611 del Código de Procedimiento Civil, que dispone en su inciso 1º: *“Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconvenciones a que dicho artículo se refiere, se practicará ocurriendo al tribunal respectivo, quien citará a las partes a una audiencia inmediata y procederá en lo demás con arreglo a lo establecido en los artículos precedentes”*. Por su parte, el inciso 1º del artículo 10 de la Ley número 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, consigna, en armonía con los preceptos anteriores: *“Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconvenciones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda”*.

En la práctica, entonces, la primera reconvención de pago se formula en la demanda y se entiende hecha al ser notificada; mientras que la segunda se practica como primera diligencia, en el comparendo que se realiza al quinto día de notificada la demanda.

Es interesante consignar que el artículo 1977 constituye una excepción al artículo 1551 número 1 del Código Civil, en virtud del cual el deudor está en mora *“Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora”*. El artículo 1977 es precisamente uno de los *“casos especiales”*, pues no obstante no haberse pagado la renta en el término estipulado, el arrendatario sólo se entenderá en mora una vez que se practique la segunda reconvención de pago.

---

<sup>55</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 127.

Tratándose de predios rústicos, el artículo 11 del Decreto Ley número 993, consagra un mecanismo similar al de los predios urbanos, pero con un plazo más prolongado entre la primera y segunda reconvencción de pago:

*“En lo no previsto en este Título, se aplicarán las disposiciones comunes que rigen los contratos, en especial las contenidas en el Título XXVI, Libro IV, del Código Civil.*

*No obstante, la mora en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconvencciones, entre las cuales medien, a lo menos, treinta días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si el arrendatario no presta seguridad competente que se verificará el pago dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días.*

*Cuando se ejercite ante la justicia ordinaria la acción aludida en el inciso precedente, la segunda de las reconvencciones se practicará en la audiencia de la contestación de la demanda, la que se celebrará el 31° día hábil siguiente a la última notificación”*

#### **b.2) Obligación de usar la cosa según los términos o espíritu del contrato.**

Se consagra la obligación en el artículo 1938 del Código Civil. Las reglas son las siguientes:

- El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato, y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos;
- A falta de convención expresa, los usos permitidos serán aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país (aplicación del principio general consagrado en el artículo 1546 del Código Civil). Alessandri citaba como ejemplo el arriendo de un caballo para dar un paseo, debiendo usarse para tal fin y no otro, como tirar de un carruaje <sup>56</sup>. En términos contemporáneos, por ejemplo, si arriendo un automóvil por un mes, no podría destinarlo, a falta de pacto, para taxi o colectivo.

Aplicando el artículo 1938, un fallo de junio de 1918 de la Corte de Iquique, advierte que *“Aunque no se consulte en los términos, en el espíritu de todo contrato de arrendamiento de casas está que no pueden destinarse a lupanares o mancebías, porque estas industrias son inmorales. Establecido que en la casa arrendada hay un lupanar, procede dar lugar a la demanda de terminación inmediata del arrendamiento”*<sup>57</sup>.

---

<sup>56</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 170.

<sup>57</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 109.

El artículo 1973 del Código Civil constituye una aplicación del artículo 1938, estableciendo que *“El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, que, en este caso, podrán ser igualmente expelidas”*<sup>58</sup>

En el mismo sentido, el artículo 8° del Decreto Ley 993, dispone que *“El arrendatario estará siempre obligado a dar cumplimiento a todas las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, con respecto a los existentes dentro del predio objeto del contrato y de todos aquellos que sirvan para su explotación”*

En el caso que el arrendatario infrinja la obligación, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios (recordemos que la resolución toma el nombre de “terminación”, en el contrato de arrendamiento), o limitarse a esta indemnización, dejando subsistente el contrato (artículo 1938, inciso 2°).

En relación a los arrendatarios de “*unidades*” regidas por la ley número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria (es decir, departamentos o casas acogidos al citado régimen inmobiliario), cabe tener presente que de conformidad al artículo 32 de esa normativa, los copropietarios, **arrendatarios** u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetivos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

La infracción a lo señalado anteriormente será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar

---

<sup>58</sup> Jorge López Santa María alude al artículo 1973, entre las manifestaciones concretas del efecto absoluto de los contratos. Señala al efecto que *“A veces el legislador confiere al acreedor una acción directa, que le habilita para actuar en nombre propio, en sede contractual, contra el cocontratante de su deudor. Es decir, para oponer al demandado un contrato en que el actor no fue parte (...) Así, en la hipótesis del artículo 1973, el arrendador tiene derecho para expeler al subarrendatario que hubiera tenido notoria mala conducta, de la casa o edificio”*, “Los Contratos. Parte general”. Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, año 1998, págs. 362 y 363.

al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones precedentemente indicadas, **el infractor** (podría tratarse del **arrendatario**) y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de éste último de repetir contra el infractor.

### **b.3) Obligación de cuidar de la cosa como un buen padre de familia.**

#### **b.3.1. El arrendatario responde hasta de la culpa leve.**

Señala el artículo 1939 del Código Civil que *“El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia”*.

Recordemos que conforme al artículo 44 del Código Civil, el que debe administrar un negocio como un *buen padre de familia* es responsable de culpa leve, entendida como *“la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios”*.

Que el arrendatario responda hasta de culpa leve guarda perfecta coherencia con lo dispuesto en el artículo 1547, inciso 1º del Código Civil, que atribuye tal grado de culpa a las partes de un contrato oneroso, cual es el arrendamiento, pues se pacta para beneficio recíproco de los contratantes.

Los artículos 1971 a 1973 y 1979 y 1980, todos del Código Civil, constituyen una aplicación de la obligación, en relación a los inquilinos de una casa, almacén u otro edificio y los arrendatarios o *“colonos”* de predios rústicos.

El arrendatario no sólo responde por sus hechos propios, sino también por los hechos culpables de los miembros de su familia, huéspedes y dependientes (artículo 1941) y de sus subarrendatarios (artículo 1947).

#### **b.3.2. Facultad para subarrendar y ceder los derechos en el contrato.**

En relación a la obligación del arrendatario de cuidar la cosa, cabe referirse a la posibilidad de que pueda o no subarrendar o ceder sus derechos en el contrato.

En todo caso, recordemos que distinto es el efecto si se trata de un subarriendo o de la cesión de derechos, pues en el segundo caso, el arrendatario abandona la relación jurídica, y el cesionario lo sustituye frente al arrendador.

Distinguimos al respecto entre lo regulado en el Código Civil, en la Ley número 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos y en el Decreto Ley 993 sobre arrendamiento de predios rústicos:

- **El subarrendamiento o cesión de derechos en el Código Civil:** conforme al artículo 1946, el arrendatario no tiene en principio la facultad para subarrendar o ceder sus derechos en el contrato, a menos que el arrendador lo hubiere autorizado **expresamente**. Si se hubiere otorgado dicha autorización, el subcontrato no podrá extenderse más allá del plazo del contrato de arrendamiento ni podrá comprender otras materias, lo que resulta lógico, pues sabemos que el subcontrato está limitado por el contrato.
- **El subarrendamiento o cesión de derechos en la Ley 18.101:** inversa es la solución en el marco de la Ley número 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, **en el caso de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año:** en ella, conforme al artículo 5°, el arrendatario siempre podrá subarrendar, salvo cláusula expresa que se lo prohíba; en este último caso, el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte. Dado los términos del artículo 5°, si estamos ante un contrato de duración indefinida o con plazo fijo inferior a un año, o con plazo fijo superior a un año pero tratándose de inmuebles no destinados a la habitación, sino que a oficinas, comercio, industria, etc., volvemos a la regla general del artículo 1946 del Código Civil, requiriéndose autorización expresa del arrendador.
- **El subarrendamiento o cesión de derechos en el Decreto Ley 993:** conforme al artículo 7° de ese cuerpo legal, queda prohibido al arrendatario de predios rústicos subarrendar el todo o parte del predio que es objeto del contrato 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. Como vemos, se trata de la regla general del artículo 1946 del Código Civil.

Cabe señalar que en el derecho nacional, la responsabilidad del arrendatario y del subarrendatario son independientes. El primero responde frente al arrendador, y el segundo responde ante el arrendatario. En el Derecho Comparado, distinta es la situación. Así, el artículo 1693 del Código Civil peruano, dispone que *“Tanto el subarrendatario como el arrendatario están obligados solidariamente ante el arrendador por las obligaciones asumidas por el arrendatario”*.

#### **b.4) Obligación de ejecutar las reparaciones locativas.**

Como ya lo vimos, y ahora reiteramos, las *reparaciones locativas*: son de cargo del arrendatario. En dos casos, sin embargo, serán de cargo del arrendador las reparaciones locativas:

- Si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito; o
- Si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de la mala calidad de la cosa arrendada (artículo 1927, inciso 2°).

Tratándose de casas, almacenes u otros edificios, el artículo 1970 señala que las reparaciones locativas a que es obligado el arrendatario, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió, quedando exento de responsabilidad de los deterioros que provengan:

- Del tiempo y uso legítimo;
- De fuerza mayor o caso fortuito;
- De la mala calidad del edificio, por su vetustez (o sea, por su antigüedad), por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

En los artículos 1971 y 1972, el Código Civil detalló algunos casos de reparaciones locativas, tratándose de edificios. Menciona al efecto las siguientes obligaciones, sin que por ello deba entenderse que son taxativas, sino que sólo ejemplares:

- Conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o desencajen;
- Reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques;
- Mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras;
- Mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas;
- Mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas.

#### **b.5) Obligación de permitir al arrendador la inspección de la cosa arrendada.**



Usualmente, se estipula en los contratos de arrendamiento que el arrendador, con cierta periodicidad, tendrá derecho a inspeccionar la cosa arrendada, con el propósito de cerciorarse que ésta se conserva en buen estado, sin perjuicio del desgaste natural que pueda experimentar por su uso legítimo que le da el arrendatario. Pero en nuestra opinión, el arrendador gozaría de esta facultad, aún sin haber cláusula que expresamente lo autorice a ejercerla, pues nos parece que la obligación del arrendatario de permitir el acceso del arrendador, emana del principio general consagrado en el artículo 1546 del Código Civil, en orden a que los contratos deben ejecutarse de buena fe. Por cierto, el arrendador debiera ejercitar este derecho de inspección comunicando previamente su intención al arrendatario y de la forma que produzca la menor molestia posible a éste, y en el entendido que tal inspección ha de hacerse sólo en forma esporádica, una o dos veces en el año, o cuando circunstancias excepcionales lo ameriten, como la ocurrencia de un siniestro, por ejemplo un incendio, terremoto u otra contingencia similar.

En el Código Civil peruano, el artículo 1681 incluye entre las obligaciones del arrendatario, la de *“permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días”*.

#### **b.6) Obligación de restituir la cosa arrendada al final del arrendamiento.**

Como indica Alessandri, se trata de una obligación de la esencia del contrato de arrendamiento, porque es un contrato de duración limitada<sup>59</sup>.

##### **b.6.1. Regulación en el Código Civil:**

Dispone el artículo 1947 que el arrendatario es obligado a restituir al fin del arrendamiento.

La cosa debe restituirse en el estado en que le fue entregada al arrendatario, pero tomando en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

Si el arrendatario, voluntariamente, restituye la cosa antes del último día fijado para el contrato, será obligado a pagar la renta de todos los días que falten hasta completar el plazo convenido (artículo 1955). Se trata de una aplicación del artículo 1545 (ley del contrato), y del artículo 1497 (obligaciones a plazo), pues estamos ante un plazo que cedía también en interés del arrendador, acreedor de la renta. Excepcionalmente, no estará obligado el arrendatario a pagar las rentas futuras, cuando se trate de un inmueble urbano, destinado a la vivienda, arrendado a plazo fijo

---

<sup>59</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 172.

superior a un año, y se hubiere impuesto al arrendatario prohibición de subarrendar.

Si se trata de un inmueble, deberá restituirse desocupado, poniéndolo a disposición del arrendador y entregándole las llaves del mismo (artículo 1948).

#### b.6.2. Regulación en la Ley número 18.101

El principio en virtud del cual el arrendatario ha de restituir inmediatamente de concluido el contrato, se altera en la Ley 18.101. Distinguimos al efecto entre contratos pactados mes a mes y de duración indefinida; los pactados a plazo fijo que no exceden de un año; y los pactados a plazo fijo superior a un año, cuando el inmueble se destina a la habitación:

- El artículo 3° alude a **los contratos pactados mes a mes y de duración indefinida**: en ellos, el arrendador sólo podrá ponerles término mediante **desahucio judicial** o mediante desahucio practicado a través de una **notificación personal efectuada por un notario**. Esta segunda opción, es una novedad incorporada por la Ley número 19.866, que reformó el inciso 1° del artículo 3° de la Ley número 18.101, pues con antelación, sólo era posible el desahucio judicial. Se manifiesta en esta reforma, la intención del legislador, en orden a propender que sea más ágil la restitución del inmueble al arrendador, en los casos planteados. Con todo, debemos advertir que haber establecido que ha de ser un notario quien notifique el desahucio, y que esa notificación debe ser personal, puede hacer ilusorio el objetivo buscado con la reforma de este precepto, tanto porque se trataría de una gestión onerosa, cuanto porque no es una función natural de los notarios notificar personalmente a una de las partes del contrato. Creemos que habría sido más lógico haber encomendado esta gestión a un receptor judicial, actuando sin previa orden judicial, como lo autoriza el Código Civil, por ejemplo, en el artículo 1600, regla 5ª, a propósito de las normas *Del pago por consignación*.

En estos casos, la ley faculta al arrendador para poner término al contrato mediante **un acto jurídico unilateral**, como es el desahucio, lo que rompe el principio de que en el Derecho, las cosas se deshacen de la misma forma como se hicieron, lo que se justifica, pues de otra forma la suerte del contrato quedaría entregada al arrendatario, quien según veremos, está protegido en todo caso por la ley. Pero el contrato no se entiende terminado con la sola expresión de voluntad del arrendador. En efecto, el plazo de desahucio será de **dos meses**, contado desde la notificación del desahucio judicial o practicado a través de un notario, y se **aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario**

**hubiere ocupado el inmueble**, sin que los dos meses más el aumento, excedan de **seis meses**. Si el arrendatario restituye antes de la expiración del plazo máximo de seis meses, estará obligado a pagar la renta sólo hasta el día de la restitución (los plazos antes citados, fueron rebajados por la Ley número 19.866, al modificar el inciso 2° del artículo 3° de la Ley número 18.101).

- El artículo 4° de esta ley, se refiere a **los contratos de plazo fijo que no exceden de un año**. Establece el precepto que en tales contratos, el arrendador sólo podrá solicitar **judicialmente** la restitución del inmueble, y en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de **dos meses**, contado desde la notificación de la demanda. Como destaca Jorge López Santa María, se trata de un caso en el cual el propio legislador, con una ley permanente, vulnera el **principio de la fuerza obligatoria del contrato**, pues mantiene la vigencia del mismo, más allá del plazo estipulado por las partes<sup>60</sup>. El citado artículo 4°, entonces, altera el principio del artículo 1545 del Código Civil. Dispone a su vez el inciso 2° del artículo 4° de la Ley 18.101, que el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar “*el plazo de restitución*”(entiéndase el de dos meses), y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe. El plazo citado también fue rebajado por la Ley número 19.866, al modificar el artículo 4° de la Ley número 18.101. Cabe consignar, en todo caso, que tratándose de los referidos contratos a plazo fijo no superior a un año, se mantiene inalterable la norma en cuanto sólo faculta para solicitar judicialmente la restitución, sin que pueda recurrirse a un ministro de fe en una gestión extrajudicial.
- El artículo 5° de la ley, se refiere a **los contratos pactados a plazo fijo superior a un año, cuando el inmueble se destina a la habitación**. En este caso, si se prohibió al arrendatario subarrendar, éste podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte. También constituye esta norma una vulneración al principio de la fuerza obligatoria del contrato. Ahora bien, dado que el precepto se refiere al inmueble que se destina a la habitación, debemos colegir que aquél destinado por ejemplo a oficina o establecimiento comercial, no queda comprendido dentro de la excepción. Por ende, el arrendatario de un inmueble que no está destinado a la habitación y que pretenda poner término al contrato antes de la expiración del plazo convenido, deberá pagar toda la renta originalmente pactada, por todo el plazo estipulado, respetándose en este caso la “ley del contrato” consagrada en el artículo 1545 del Código Civil.

---

<sup>60</sup> López Santa María Jorge: “Los Contratos. Parte general”. Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, año 1998, pág. 280.

- El artículo 6° de la ley, alude a la **restitución del inmueble, cuando fue abandonado por el arrendatario**: un problema recurrente antes de la modificación introducida por la Ley número 19.866, era el consistente en obtener la restitución del inmueble, ante el abandono del mismo hecho por el arrendatario, muchas veces en forma subrepticia. Especialmente difícil era la situación, cuando no obstante el abandono, podía apreciarse, examinando el inmueble desde el exterior, que aún se encontraban en él bienes pertenecientes al arrendatario. En el caso planteado, no podía el arrendador ingresar de buenas a primeras en el predio, pues estaba vigente el contrato, exponiéndose incluso a eventuales acciones penales. Para remediar esta situación, se agregó un inciso, el segundo, al artículo 6° de la ley, disponiendo al efecto:
  - i) que ante el abandono del inmueble por el arrendatario sin restituírselo al arrendador, éste podrá solicitar al juez competente que se lo entregue, sin forma de juicio;
  - ii) el juez competente así lo autorizará, previa certificación del abandono hecha por un receptor judicial o por un notario (el precepto dice “*por un ministro de fe*”, de manera que incluimos a los dos funcionarios);
  - iii) el ministro de fe levantará acta del estado en que se encuentra el bien raíz al momento de su entrega al arrendador, remitiendo copia de dicha acta al tribunal.

#### **b.6.3. Mora del arrendatario en la obligación de restitución.**

Así como dijimos que el arrendatario de un inmueble no está en mora por la sola llegada del plazo pactado para el pago de la renta (artículo 1977 del Código Civil), tampoco lo estará el arrendatario de cualquier clase de bien, en lo que a la restitución de la cosa se refiere, sino una vez requerido por el arrendador, aun cuando haya precedido desahucio (artículo 1949 del Código Civil). Dicho de otro modo, no aplicamos el número 1 del artículo 1551 del Código Civil, sino que el número 3, siendo necesaria la interpelación judicial al arrendatario, para constituirlo en mora.

Si requerido por el arrendador, el arrendatario no restituye la cosa arrendada, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a los demás que competa como injusto detentador (entre ellos, podría ser condenado al pago o devolución de los frutos naturales o civiles de la cosa, que el arrendador hubiera podido percibir con mediana inteligencia y cuidado teniendo la cosa en su poder).

#### **b.7. Obligación de facilitar o permitir al administrador de un edificio o conjunto habitacional acogido a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, el acceso al inmueble.**

Dispone el artículo 36 de la Ley número 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, que si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, **arrendatario** u ocupante **que facilite o permita el acceso**, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o de los responsables del desperfecto producido.

c) **Derechos del arrendador.**

Se desprende del estudio de las obligaciones del arrendatario, interpretadas a *contrario sensu*, que los principales derechos del arrendador, son los siguientes:

**c.1) Derecho a recibir íntegra y oportunamente la renta pactada;** es, por cierto, el principal de los derechos del arrendador, corresponde al móvil que lo llevó a celebrar el contrato. Como todo acreedor, y por aplicación de las normas del pago, el arrendador tiene derecho a recibir un pago íntegro y oportuno, conforme a los términos de la convención (artículo 1569 del Código Civil).

Respondiendo a este legítimo y esencial derecho del arrendador, el artículo 21° de la Ley 18.101, establece dos reglas fundamentales, aplicables no sólo a los arrendamientos de predios urbanos, sino que a todo contrato de arriendo:

- i) *“En caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan”;*
- ii) *Cuando se deban intereses, se calcularán sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior”.*

Como se observa, no es necesario pactar el reajuste, siendo un elemento de la naturaleza del contrato (para excluirlo, se requiere por ende de una estipulación expresa, la que en todo caso sólo podría referirse a las sumas que cobre el arrendador, no el arrendatario, pues éste no puede renunciar a los derechos que le confiere la ley, según lo prescrito en el artículo 19° de la Ley 18.101),

mientras que sí deben estipular las partes un eventual pago de intereses, siendo un elemento accidental del contrato.

Cabe consignar que si el bien arrendado fuere vendido, y ante una eventual discrepancia que pudiere surgir entre el vendedor (antiguo arrendador) y el comprador, acerca de las rentas de arrendamiento, en el supuesto que el contrato se mantenga vigente, el artículo 1816, inciso 2° del Código Civil, establece que pertenecen al comprador los frutos NATURALES producidos por las cosa, pendientes al momento de celebrar el contrato, y todos los frutos NATURALES o CIVILES que produzca la cosa vendida, después de celebrado el contrato. En consecuencia, los frutos civiles pendientes a la celebración del contrato (por ejemplo, rentas de arrendamiento del bien vendido), pertenecen al vendedor. En cambio, como se concluye en un fallo de junio de 1902 de la Corte de Talca, las rentas de arrendamiento devengadas después de perfeccionarse la compraventa, pertenecen al comprador, aunque el contrato no se haya inscrito a favor de éste. En efecto, el artículo 1816 no toma en cuenta la fecha de la inscripción o transferencia del dominio, sino la venta, es decir, la fecha de otorgamiento de la escritura pública. Tampoco desvirtúa la conclusión el artículo 648, que dispone que los frutos civiles pertenecen al dueño de la cosa, por cuanto este artículo consigna una disposición general, que puede sufrir modificaciones en casos especiales, como sucede cuando se trata de una venta, respecto de la cual prevalece la norma especial del artículo 1816<sup>61</sup>.

c.2) Derecho a exigir al arrendatario que efectúe las reparaciones locativas; salvo, en aquellos casos, ya estudiados, en los cuales las mencionadas reparaciones sean de cargo del arrendador.

c.3) Derecho a exigir al arrendatario que le indemnice por los daños ocasionados a la cosa arrendada, salvo si estos se producen por caso fortuito o fuerza mayor;

c.4) Derecho a exigir al arrendatario que le restituya la cosa arrendada, al expirar el contrato, y si se trata de un predio urbano, con sus servicios básicos y gastos comunes al día<sup>62</sup>.

c.5) Derecho a pedir al Tribunal que lo autorice para retener bienes del arrendatario, cuando éste le adeude rentas o indemnizaciones.

---

<sup>61</sup> Repertorio, Tomo VII, págs. 264 y 265.

<sup>62</sup> Respecto a los gastos comunes, el artículo 4° de la Ley número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, dispone que serán de cargo del propietario de la unidad, pero usualmente, se trata de una obligación que pesa sobre el arrendatario.

c.6) **Derecho a pedir el término anticipado del contrato, si el arrendatario no cumple sus obligaciones.** Por cierto, la primera de las obligaciones cuyo incumplimiento podría llevar al arrendador a pedir el término anticipado del contrato, será la falta de pago de la renta pactada. ¿Qué ocurre con otros incumplimientos, que no tengan la gravedad del mencionado? En los contratos bilaterales, sabemos que va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, caso en el cual, el contratante diligente, o sea aquél que ha cumplido o está llano a cumplir, podrá pedir, entre las dos opciones que le confiere el artículo 1489 del Código Civil, la resolución del contrato (que en el arrendamiento se llama “término del contrato”), con indemnización de perjuicios. Nuestros tribunales y la doctrina nacional mayoritaria, han asentado el principio de que basta cualquier incumplimiento, por insignificante que fuere, para pedir la resolución del contrato, salvo en aquellos casos en que la ley señale otra cosa<sup>63</sup>. Precisamente tal ocurre con el contrato de arrendamiento, según se desprende de los artículos 1939, 1972 y 1979, todos del Código Civil. En efecto, el artículo 1939, tras advertir que el arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia, o sea, tras dejar en claro que responderá de culpa leve, señala que de faltar a esta obligación responderá de los perjuicios y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, **en caso de un grave y culpable deterioro**. Obsérvese que la ley no faculta al arrendador entonces para pedir el término del contrato ante cualquier deterioro que experimente la cosa, sino que en la medida en que este, además de culpable, sea “grave”. Por su parte, el artículo 1972, dentro de las *“Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios”* (aplicables en subsidio de las reglas especiales de la Ley 18.101), dispone que *“El inquilino es además obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas. La negligencia grave bajo cualquiera de estos aspectos dará derecho al arrendador para indemnización de*

---

<sup>63</sup> “Como el artículo 1489 no distingue de qué naturaleza debe ser el incumplimiento, cualquiera de las obligaciones contraídas, una vez infringida importa el cumplimiento de tal condición. Aplicando el conocido aforismo jurídico de que donde la ley no distingue no le es lícito al hombre distinguir, hay que llegar a la conclusión de que cualquiera que sea la obligación infringida importa la realización de la condición resolutoria; sea que se infrinja una obligación principal, sea que se infrinja una obligación secundaria, sea que se infrinja totalmente una obligación, o sea que se infrinja parcialmente una obligación, se verificará la condición resolutoria del artículo 1489”: Arturo Alessandri Rodríguez, “Teoría de las obligaciones”, Editorial Jurídica Ediar-ConoSur Ltda., Santiago, año 1988, págs. 197 y 198. Véase también a René Ramos Pazos, “De las obligaciones”, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, año 1999, págs. 167 y siguientes. Jorge López Santa María, por el contrario, aludiendo al principio de la buena fe contractual, y concretamente al referirse a la buena fe objetiva, señala: “Como novedades normativas posibles, deseables en mi opinión, y susceptibles de derivarse de la buena fe, menciono las que siguen, a vía de ejemplos: a) desestimación de la demanda de resolución de un contrato fundada en un incumplimiento parcial de poca monta. Y rechazo de la *exceptio non rite adimpleti contractus*”, o sea, “la excepción de contrato no cumplido opuesta por el demandado, sobre la base de que el demandante ha dejado sin cumplir una parte mínima o insignificante de sus obligaciones”: Jorge López Santa María, ob. cit., Tomo II, pág. 403.

*perjuicios, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo **en casos graves***". A su vez, el artículo 1979, dentro de las "Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos"(aplicables en subsidio de las normas especiales del Decreto Ley 993), consigna que *"El colono o arrendatario es obligado a gozar del fundo como buen padre de familia; y si así no lo hiciere, tendrá derecho el arrendador para atajar el mal uso o la deterioración del fundo, exigiendo al efecto fianza u otra seguridad competente, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo, **en casos graves**"*.

c.7) Derecho a inspeccionar la cosa arrendada, durante la vigencia del contrato, en los términos que expusimos a propósito de las obligaciones del arrendatario.

c.8) Derecho a destinar la suma percibida por concepto de garantía, a cubrir los gastos efectuados por las reparaciones que deben ejecutarse en el mueble o inmueble arrendado, cuando se trate de deterioros de los cuales el arrendatario era responsable.

#### **d) Derechos del arrendatario.**

Se desprende del estudio de las obligaciones del arrendador, que los principales derechos del arrendatario, son los siguientes:

d.1) Derecho a usar y gozar de la cosa arrendada. El arrendatario, según lo expresamos, debe usar la cosa conforme a los términos estipulados en el contrato, y a falta de pacto, conforme a su destino natural. En lo que respecta a los frutos, podrá apropiarse de los frutos naturales que produzca la cosa arrendada, y eventualmente de frutos civiles, si subarrendare la cosa. Si el arrendador infringiere su obligación de permitir al arrendatario ejercer su derecho a usar y gozar legítimamente de la cosa arrendada, el segundo podría incluso recurrir de protección, ante la Corte de Apelaciones competente, para obtener el restablecimiento de su derecho conculcado por la acción ilegal del arrendador.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> En una sentencia de la Corte de Apelaciones de fecha 9 de enero de 1996, se rechazó un recurso de protección interpuesto por un arrendatario, sobre la base de los siguientes hechos:

*"Vistos y teniendo presente:*

*1º.- Que a fojas 13, (...), comerciante, recurre de protección en contra de (...), comerciante. Señala que arrienda desde hace 17 años el local comercial ubicado en (...), el que fue adquirido por el recurrido a principios del año 1995 -subsistiendo no obstante el arrendamiento, el que se encuentra vigente a la fecha de interposición del recurso-*

*Agrega, que el recurrido adquirió también el dominio de otro local comercial -contiguo al ya señalado-, ubicado en el número (...) de la misma calle (...). Añade que el recurrido inició la demolición de este último inmueble, destruyendo de paso el segundo piso de la propiedad que tiene en arrendamiento, esto es la del número (...), de modo tal que en la actualidad se encuentra sin bodega, sin techo ni muralla divisoria. A lo anterior, añade que el mismo día en que interpuso su recurso, el recurrido procedió a instalar, más allá de la línea de edificación, una suerte de cortina metálica gigante que impide el normal acceso a su negocio y le*



---

quita su vista hacia y desde el exterior, lo que impide que sus clientes ingresen a su negocio y tapa la propaganda por la cual paga permisos municipales.

Sostiene que los hechos descritos son ilegales y arbitrarios porque lo privan de su derecho a usar la cosa arrendada, atenta contra su integridad física y síquica y crean graves problemas con sus clientes. Tales hechos, vulneran a su juicio las garantías de los N°s. 1, 5, 7 y 21 del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Termina solicitando se acoja su recurso y se ordenen las medidas que en concepto de esta Corte sean conducentes al restablecimiento y protección de sus derechos, en especial, la suspensión de los trabajos de demolición, con costas.

2°.- Que a fojas 19, informa el recurrido señalando el primer lugar, que efectivamente el día 13 de octubre de 1994 adquirió el inmueble de calle (...), en el cual se encuentra ubicado el local comercial ocupado por el recurrente.

Agrega, que con el objeto de unificar la construcción de todo el inmueble, le presentó al recurrente un proyecto de arquitectura que contemplaba la construcción de un galpón, la que no afectaría su local y por el contrario, sería un gran avance para su seguridad puesto que incluiría una nueva cortina metálica doble. Sostiene que el recurrido se mostró conforme iniciando de ese modo la referida construcción, la que se encuentra ya terminada.

Como producto de tales mejoras, el local comercial que ocupa el recurrente ha subido su valor comercial puesto que ha mejorado tanto en seguridad como en presentación. Por lo mismo, el recurrente no ha sufrido perjuicio alguno y ha seguido ejerciendo su comercio y atendiendo a su clientela sin alteración material alguna, con sus murallas intactas y protegidas.

En definitiva, sostiene que no ha hecho más que realizar mejoras en el inmueble de su propiedad, las que fueron conocidas y consentidas por el recurrente y luego ejecutadas sin causar daño ni perjuicio alguno.

3°.- Que conforme los antecedentes reseñados precedentemente, los hechos que se califican de ilegales o arbitrarios por el recurrente son la demolición de su local comercial, la destrucción del segundo piso del mismo y finalmente, la construcción de una muralla metálica que impide el acceso a su negocio.

4°.- Que no obstante, tales hechos no aparecen suficientemente justificados durante la tramitación del presente recurso. Por de pronto, el recurrido los ha negado terminantemente y ha sostenido -por el contrario-, que de lo que se trata es de la construcción de algunas mejoras en el local de su propiedad que benefician el local del recurrido, ejecutadas con su conocimiento y consentimiento y las que, lejos de causarle los perjuicios que alega, han valorado su arrendamiento.

En tal sentido, las fotografías acompañadas por el recurrente no pueden producir convicción sobre sus alegaciones. En efecto, de ninguna de ellas aparece que las faenas de demolición afecten el inmueble que ha sido objeto del contrato de arrendamiento vigente entre las partes. No obstante, algunas de esas fotografías - la segunda de fojas 9 y las de fojas 10-, dan cuenta, efectivamente, de la construcción de mejoras del tipo de las señaladas por el recurrido las que consisten, específicamente, en la construcción de una nueva fachada y acceso del inmueble que ocupa el Sr. (...).

5°.- Que si bien la ejecución de dichas mejoras -único hecho establecido en estos autos-, pudieran efectivamente no haber sido consentidas por el recurrente y por lo mismo no adecuarse necesariamente a los términos del contrato de arriendo vigente entre las partes e incluso, a las normas legales sobre la materia, tal posibilidad, por lo demás controvertida, no produce suficiente certeza ni alcanza a configurar el presupuesto necesario de la acción tutelar que se ha intentado por el recurrente, esto es, una conducta arbitraria o ilegal del recurrido que a la vez afecte derechos garantizados por la Carta Fundamental, razón por la cual el presente recurso no podrá prosperar.

Que a mayor abundamiento, tal como consta del documento acompañado a fojas 32, el recurrente, fundado en los mismos hechos de este recurso, ha iniciado ante los tribunales respectivos un juicio de terminación de contrato de arrendamiento, con indemnización de perjuicios; instancia esa, la única adecuada para resolver la controversia planteada en estos autos.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia sobre tramitación y fallo de los recursos de protección, se declara sin lugar el deducido a fojas 13.

Redactó el Abogado Integrante señor Ramaciotti.

Regístrese. Pronunciada por el Ministro señor Hugo Dolmestch y Abogados Integrantes señores José Ramaciotti Fracchia y Luis Ribalta Puig”.

d.2) Derecho a exigir al arrendador que mantenga el inmueble en condiciones aptas para el fin pactado en el contrato (por ejemplo, si se arrienda un local comercial, y la Municipalidad respectiva niega la patente,

---

Posteriormente, la Corte Suprema, por sentencia de fecha 20 de mayo de 1996, revocó la sentencia de la Corte de la Corte de Apelaciones, sobre la base de los siguientes argumentos:

“Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus fundamentos 4º y 5º que se eliminan y se tiene en su lugar presente:

1º) Que el recurso de protección tiene por objeto, al tenor del artículo 20 de la Constitución Política de la República, obtener que la Corte de Apelaciones respectiva adopte las medidas pertinentes para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección del afectado cuando por causa de actos arbitrarios o ilegales éste sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías que la disposición legal indica;

2º) Que de los antecedentes que obran en autos, particularmente de la documental e instrumental acompañada a los mismos, apreciados en conciencia, de conformidad con lo establecido en el Nº 5 inciso segundo del auto acordado sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, se encuentra establecido que el recurrente es arrendatario de un local comercial ubicado en calle (...) de esta ciudad, desde el 20 de julio de 1978, fecha en la cual celebró el aludido contrato con (...) antiguo propietario del inmueble. A comienzo de 1995 la referida propiedad cambió de dueño siendo su actual propietario y arrendador (...), persona que perseveró en el contrato de arrendamiento, puesto que percibe las rentas por dicho concepto. (...) ordenó la demolición del segundo piso del local que arrienda el recurrente, llevándose a cabo, según consta de las fotografías que rolan en autos, aduciendo eventuales mejoras en el inmueble, sin que se encuentre debidamente probado que el arrendatario haya dado su consentimiento ni autorización, puesto que si hubiera consentido en las supuestas mejoras, no habría punto de discordia que resolver;

3º) Que dicha acción intempestiva del recurrido afectó directamente al recurrente puesto que éste último se vio perjudicado en su derecho que posee como arrendatario vigente del local comercial, lo que se tradujo en un serio menoscabo que puso en grave riesgo su estabilidad comercial y en peligro inminente de perder todas sus mercaderías en atención a que se quedó sin bodega, sin techo, y sin muralla divisoria hacia el costado sur del inmueble, lo que se colige de la instrumental aparejada a los autos;

4º) Que el hecho antes descrito es abiertamente ilegal, puesto que constituye un acto de fuerza que atenta contra el legítimo derecho del recurrente de usar la cosa arrendada sin limitaciones, pues el referido contrato se encuentra plenamente vigente y no ha sido objetado formalmente por el recurrido. En síntesis el recurrido se apartó de la legalidad vigente y unilateralmente alteró los términos de la convención actuando por vías de hecho, lo cual es contrario a la normativa legal porque vulnera derechos y garantías consagrados específicamente en el Nº 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental;

5º) Que el acto impugnado es además, arbitrario puesto que el recurrido prefirió actuar de facto sin haber obtenido el consentimiento y autorización del recurrente para efectuar las hipotéticas mejoras al inmueble. En consecuencia se dejó llevar por un impulso irreflexivo, no gobernado por la razón y con ello causó al afectado un perjuicio manifiesto en sus derechos garantizados por la acción cautelar impetrada en autos;

6º) Que al configurarse en la especie los requisitos básicos para que opere el citado libelo, es decir, que el acto que se impugna sea ilegal o arbitrario y a raíz de él se haya causado al afectado privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías que prevé el artículo 20 de la Constitución Política de la República, dicho recurso deberá prosperar.

Y visto, además, lo dispuesto en el artículo 20 de la Carta Fundamental y Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección y Garantías Constitucionales, se resuelve:

Que se revoca la sentencia apelada de nueve de enero del año en curso, escrita a fojas 37, y se decide en cambio que se acoge el recurso de protección interpuesto por (...) en lo principal de fojas 13, y se ordena la suspensión de los trabajos de demolición efectuados en el inmueble de calle (...), de esta ciudad.

Regístrese y devuélvase.

Pronunciado por los Ministros señores Osvaldo Faúndez V., Lionel Béraud P., Arnaldo Toro L., Germán Valenzuela E. y el Abogado Integrante señor Manuel Daniel A.”: Gaceta Jurídica número 191, págs. 56 y siguientes, ConoSur-LexisNexis Chile.

porque el inmueble no cumple con ciertos requisitos, el arrendador debe subsanar tal situación);

d.3) Derecho a exigir al arrendador que efectúe aquellas reparaciones que no sean locativas; y aún las locativas, cuando sean de cargo del arrendador.

d.4) Derecho a exigir al arrendador que le indemnice, por las deficiencias que presente el mueble o inmueble arrendado, y que existían al momento de celebrar el contrato.

d.5) Derecho a exigir al arrendador que le libere de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, ocasionado por un tercero, cuando sean de derecho, pues si fueren de hecho, el arrendatario deberá defenderse por sí mismo, a menos que la turbación o embarazo provengan de personas sobre las cuales el arrendador tuviere ascendiente.

d.6) Derecho a pedir al Tribunal que lo autorice para retener bienes del arrendador, cuando éste le adeude indemnizaciones.

d.7) Derecho a pedir el término anticipado del contrato, si el arrendador no cumple sus obligaciones.

d.8) Derecho a pedirle al arrendador que le otorgue los recibos en los que conste el pago de la renta (lo que tiene importancia tanto para probar que pagó, como también para obtener el salvoconducto en Carabineros).

d.9) Derecho a exigir la devolución del dinero entregado por concepto de garantía, si procede. Será improcedente, si el arrendador justifica que debió invertir los dineros en reparaciones locativas.

d.10) Derecho a subarrendar, cuando el arrendatario esté premunido de esta facultad, conforme a lo estudiado.

d.11) Derecho a asistir a las asambleas de copropietarios de inmuebles acogidos a la Ley número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria. En efecto, todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación **el arrendatario** o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, **siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido** (art. 20º, 1º de la Ley 19.537).

## 7.6. Recepción de la costumbre en el contrato de arrendamiento de cosas.

Sabido es que en materia civil, la costumbre tiene una restringida recepción, sólo cuando la ley se remite a ella, conforme al artículo 2 del Código Civil. Sin embargo, el arrendamiento debe ser el contrato en que, no obstante lo expuesto, la costumbre tiene mayor cabida, según se aprecia en las siguientes disposiciones del Código Civil:

- Artículo 1938, al disponer que *“El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos; o, a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.”*
- Artículo 1940, conforme al cual *“El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas **las que según la costumbre del país** son de cargo de los arrendatarios, y en general, las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”*
- Artículo 1951, al disponer que *“Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada **o por la costumbre**, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándoselo anticipadamente”.*
- Artículo 1986, al establecer que *“Si nada se ha estipulado sobre el tiempo del pago, se observará **la costumbre** del departamento”*<sup>65</sup>

## 7.7. El derecho de retención.

### a) Concepto.

Se trata de un derecho que la ley confiere tanto al arrendador como al arrendatario, para hacer más eficaz el cobro de las rentas o el pago de ciertas indemnizaciones, según el caso (artículos 1942 y 1937 del Código Civil). El derecho legal de retención es **una garantía**, pero no es caución, pues no se trata de una obligación “contraída” (artículo 46 del Código Civil) para asegurar otra obligación. No hay de por medio un contrato, sino que

---

<sup>65</sup> La referencia al “departamento”, debe entenderse hoy a la comuna respectiva, por aplicación de la Ley número 18.776, publicada en el Diario Oficial de fecha 18 de enero de 1989.

es la ley, en este caso, la fuente de la garantía<sup>66</sup>. Alessandri lo define “*como aquél en virtud del cual el tenedor o detentador de una cosa perteneciente a otro, la conserva en su poder para asegurar el pago de lo que el propietario de la cosa le adeude, y se ejerce sobre la cosa que se encuentra en poder de la persona a quien este derecho compete*”<sup>67</sup>. En una sentencia de la Corte de Temuco, de octubre de 1936, se define como “*la facultad excepcional que tienen algunos acreedores comunes que detentan un bien perteneciente a su deudor, para rehusar legítimamente la entrega del mismo bien, mientras el propietario deudor no les pague un crédito originado con motivo de dicha detentación*”<sup>68</sup>.

No es en todo caso, un derecho exclusivo del arrendamiento, encontrándose en diversas instituciones del Código Civil, como en el usufructo, el comodato, el depósito, el mandato, etc.

#### b) **Naturaleza jurídica del derecho de retención.**

Como señala Alessandri, el derecho de retención “*es un derecho sui generis, que no es absolutamente real ni personal, pero que tiene algo de una y otra clase de derechos*”<sup>69</sup>.

Es personal, porque sólo puede invocarse respecto de cierta persona, aquella a quien pertenece la cosa. Es real, porque se ejerce sobre una cosa determinada, pero no confiere un atributo esencial de todo derecho real, como es el derecho de perseguir la cosa de manos de quien se encuentre.

No es el Código Civil, sino el Código de Procedimiento Civil, el que reglamenta este derecho, en sus artículos 545 a 548, asimilando los bienes retenidos a los bienes hipotecados o prendados. Conforme al artículo 546 del Código de Procedimiento Civil, si el derecho legal de retención se ejerce sobre bienes muebles, se asimila a **la prenda** para los efectos de la **preferencia**. Y si recae sobre inmuebles, se asimila al crédito del **acreedor hipotecario**, siempre que el derecho de retención haya sido declarado judicialmente e inscrito en el competente registro.

En relación a la preferencia que confiere el derecho de retención, el artículo 71 de la Ley número 18.175, o Ley de Quiebras, establece que “*Cuando a algún acreedor corresponda el derecho de retención, en los casos señalados por las leyes, no podrá privársele de la cosa retenida sin que previamente se le pague o se le asegure el pago de su crédito. La*

---

<sup>66</sup> Somarriva Undurraga Manuel: “Tratado de las Cauciones”, Contable Chilena Ltda.-Editores, Santiago, pág. 8, año 1981.

<sup>67</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 173.

<sup>68</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 106.

<sup>69</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 174.

*procedencia del derecho legal de retención podrá ser declarada aún después de la sentencia de quiebra”.*

**c) Casos en que procede el derecho de retención, tratándose del arrendamiento.**

Hemos indicado que el derecho puede impetrarse por el arrendador o por el arrendatario, en los casos siguientes:

**c.1) Caso en que lo invoca el arrendador (artículo 1942, inciso 2° del Código Civil):** la Ley 19.866 agregó un nuevo artículo a la Ley 18.101, el 23 bis, que dispone: *“Para los efectos del artículo 1942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil”.* De acuerdo a lo previsto en esta última disposición, *“Si el arrendatario pretendiera burlar el derecho de retención que concede al arrendador el artículo 1942 del Código Civil extrayendo los objetos a que dicho artículo se refiere, podrá el arrendador solicitar el auxilio de cualquier funcionario de policía para impedir que se saquen esos objetos de la propiedad arrendada.*

*El funcionario de policía prestará este auxilio sólo por el término de dos días, salvo que transcurrido este plazo le exhiba el arrendador copia autorizada de la orden de retención expedida por el tribunal competente”.*

El arrendador puede invocarlo, entonces, para asegurar el pago de la renta y de las indemnizaciones a que tenga derecho, reteniendo todos los frutos de la cosa arrendada y los objetos con que el arrendatario haya amoblado, guarnecido o provisto la cosa arrendada. Para ejercer el derecho, las cosas han de pertenecer al arrendatario, presumiendo la ley tal dominio, sin perjuicio de admitir prueba en contrario (presunción simplemente legal, por ende).

Para que el arrendador pueda ejercer el derecho de retención, debe previamente ser **autorizado** por el tribunal. Así lo han ratificado diversas sentencias, v. gr.: *“Para que sea eficaz el derecho de retención que a favor del arrendador consagra el artículo 1942 del Código Civil es necesario que su procedencia sea declarada judicialmente. Sólo cuando existe resolución judicial ejecutoriada, en virtud de la cual se hayan retenido bienes determinados, éstos serán considerados, según su naturaleza, como hipotecados o constituidos en prenda para los efectos de su realización y de la preferencia a favor de los créditos que garantizan”* (Corte de Concepción, diciembre de 1931); *“El arrendador no puede ejercer el derecho que consagra el inciso 2° del artículo 1942 del Código Civil sin decreto judicial, pues la tenencia de la cosa arrendada se halla en poder del arrendatario, el cual tiene también bajo su dominio y posesión las especies sujetas a retención. La retención por la sola voluntad del arrendador dejaría expuestos a los terceros a perjuicios de que les sería difícil precaverse”* (Corte Suprema, agosto de 1892); *“La circunstancia de que los animales sean talajeros no faculta la retención de ellos por el dueño del talaje, en*

*razón de no habersele pagado éste, sin que tal retención haya sido ordenada o dictada previamente por la autoridad competente” (Corte de Santiago, fecha no expresada)<sup>70</sup>.*

El último de los fallos alude a un contrato atípico o no regulado por la ley, el llamado “contrato de talaje”, que en verdad es una de las formas que puede asumir el contrato de arrendamiento, como ha precisado un fallo de la Corte de Santiago de abril de 1898: *“El contrato en virtud del cual una de las partes coloca animales a talaje en el fundo de la otra es de arrendamiento y no de depósito, pues se concede el goce de los pastos del fundo a fin de alimentar animales ajenos mediante la remuneración estipulada”<sup>71</sup>.*

Cabe consignar que un medio indirecto que puede permitir al arrendador ejercer el derecho de retención, es negando la autorización que el arrendatario debe presentar al solicitar el **salvoconducto** que debe otorgársele por Carabineros, para que proceda a la mudanza de sus especies y abandone el inmueble arrendado (en todo caso, el arrendatario podrá obtener el salvoconducto, exhibiendo a Carabineros el recibo en que consta el pago de la renta correspondiente al último mes y los recibos de pago de los servicios básicos respectivos).

**c.2) Caso en que lo invoca el arrendatario (artículo 1937):** puede ser invocado, cuando el arrendador adeuda indemnizaciones por las mejoras efectuadas por el arrendatario, y que deben reembolsarse por el arrendador. Son tales todas aquellas que no tengan el carácter de locativas. Igual que en el caso del arrendador, el arrendatario debe solicitar la respectiva autorización judicial.

Cabe advertir, sin embargo, que nuestra jurisprudencia ha precisado que el arrendatario carece de la facultad para hacer suyos los frutos que la cosa retenida produzca, porque con arreglo a los artículos 646 y 648 del Código Civil, aquellos pertenecen al dueño de la cosa, calidad que ostenta el arrendador. Así se concluye en un fallo de la Corte de Chillán, de noviembre de 1942<sup>72</sup>.

Sin embargo, no podrá ejercitarse el derecho, cuando estemos ante la extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

#### **d) Oportunidad para hacer valer el derecho legal de retención.**

Como presupuesto básico, cabe afirmar que resulta necesario que el arrendador o el arrendatario detente en su poder la cosa arrendada. Sólo puede “retener” quien todavía tiene la cosa ajena en su poder. Como indica la citada sentencia de la Corte de Temuco de octubre de 1936, *“tal derecho*

---

<sup>70</sup> Repertorio, Tomo VIII, págs. 118 y 119.

<sup>71</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 72.

<sup>72</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 107.

*civil o legal de retención es un principio de seguridad de hecho y supone necesariamente la conservación de la cosa sobre la cual va a recaer, de tal modo que la declaración del derecho viene a ser simplemente una consagración legal de la tenencia actual y preexistente (...) Dentro del procedimiento especialísimo establecido por la ley para la tramitación del juicio sobre terminación inmediata del arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, por falta de pago de la renta, el arrendatario moroso no tiene otra oportunidad para hacer valer el derecho de retención por indemnizaciones debidas, que aquella que le ofrece el comparendo a que las partes son convocadas a fin de practicar la segunda de las reconveniones a que se refiere el artículo 1977 del Código Civil, ya que es en esa audiencia en donde los interesados deben exponer lo conveniente a su derecho (...) En consecuencia, es extemporánea y debe ser rechazada in limine la reclamación del derecho de retención hecha valer por el arrendatario una vez ejecutoriada la sentencia que puso término al juicio y decretado el lanzamiento de aquél”<sup>73</sup>.*

El artículo 9° de la Ley 18.101, establece que el demandado, al contestar la demanda, podrá hacer valer el derecho de retención, resolviendo el tribunal en la sentencia definitiva, si ha lugar o no a la retención solicitada.

## **7.8. Expiración del arrendamiento de cosas.**

De acuerdo al artículo 1950 del Código Civil, el arrendamiento de cosas expira por los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

- Por la destrucción total de la cosa arrendada;
- Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
- Por la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada;
- y
- Por la sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

Analizaremos a continuación estos modos “especiales” de expiración del arrendamiento de cosas.

### **a) Expiración del arrendamiento por la destrucción total de la cosa arrendada.**

Si la cosa se destruye, entonces falta el objeto de la obligación del arrendador, cual es proporcionar al arrendatario el goce de una cosa. Y si falta el objeto para el arrendador, entonces falta la causa de la obligación del arrendatario, porque pagaría una renta a cambio de nada.

---

<sup>73</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 107.



Para que el contrato expire, la destrucción ha de ser total. Si la destrucción es parcial, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del contrato o concederse una rebaja del precio o renta, según ya lo estudiamos (artículo 1932 del Código Civil).

Carece de importancia que la pérdida de la cosa sea fortuita o culpable, para los efectos de la expiración del contrato, lo que ocurre en ambos casos. Sin embargo, si la pérdida fuere imputable a una de las partes, se podrá pedir la respectiva indemnización de perjuicios, conforme a las reglas generales.

**b) Expiración del arrendamiento por concluir el tiempo estipulado para la duración del arriendo.**

La expiración del contrato de arrendamiento puede estar previamente determinada, o ser indeterminada. Revisemos las dos situaciones:

- **Expiración determinada:** acontece lo anterior, en las siguientes situaciones:
  - 1º Cuando se ha estipulado un plazo fijo para que tenga fin (plazo expreso);
  - 2º Cuando su terminación está indicada por la naturaleza del servicio a que la cosa está destinada (plazo tácito: por ejemplo, se arriendan vehículos motorizados, para el traslado de los participantes a una reunión internacional, que se efectuará durante 15 días en cierta ciudad);
  - 3º Cuando su terminación está indicada por la costumbre del país (por ejemplo, la costumbre establece que el arriendo de ciertas maquinarias agrícolas, se hace por el período de cosecha).En los tres casos anteriores, no será necesario desahucio, para poner término al contrato. Este expira, con la llegada del plazo (artículo 1954 del Código Civil): se trata sencillamente del cumplimiento del plazo extintivo (lo anterior, sin perjuicio de las excepciones mencionadas a propósito del arrendamiento de predios urbanos, contenidas en la Ley 18.101).
- **Expiración indeterminada:** lo será, cuando el contrato no tiene plazo estipulado por los contratantes, ni puede deducirse del servicio al que la cosa se destina, ni por la costumbre del país. En este caso, el contrato puede terminar en cualquier momento, por **desahucio** del arrendador o del arrendatario (artículo 1951 del Código Civil). Hemos señalado que el desahucio es un acto jurídico unilateral. Alessandri lo define como *“la noticia anticipada que una de las partes da a la otra de su deseo de poner término al contrato”*<sup>74</sup>. El desahucio

---

<sup>74</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 176.

no puede además revocarse por la sola voluntad del desahuciante, sino sólo con el consentimiento del desahuciado (artículo 1952 del Código Civil). El desahucio puede ser extrajudicial o judicial, pero como es lógico, por regla general sólo el último será verdaderamente eficaz, en caso de oposición del arrendatario. El desahucio judicial es el que se hace por medio de una notificación judicial, en que se hace saber a una de las partes la intención del otro contratante, de poner término al contrato. La notificación debe hacerse previo decreto judicial que así lo autorice (artículo 588 del Código de Procedimiento Civil). El desahucio extrajudicial, según ya lo estudiamos, es aquél que se realiza a través de un notario, en el caso de un contrato de arrendamiento de inmuebles, pactado mes a mes y de duración indefinida. En este caso, el desahucio tendrá la misma eficacia que el desahucio judicial.

No obstante haberse cumplido el plazo expreso o tácito del contrato o haberse efectuado el desahucio, puede ocurrir que el contrato continúe vigente por un cierto término, operando entonces una **“tácita reconducción”** (artículo 1956 del Código Civil). Tal ocurre cuando se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

- Se trata de un bien raíz que permanece en poder del arrendatario;
- El arrendatario, con el beneplácito del arrendador, ha pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o ambas partes han manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el contrato.

Cumpliendo con los dos requisitos enunciados, se entenderá renovado el contrato, pero por el siguiente plazo:

- Por tres meses, si se trata de predios urbanos;
- Por el tiempo necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos (plazo tácito, por ende).

En todo caso, advierte el artículo 1957 del Código Civil que, renovado el contrato, se extinguirán las garantías constituidas por terceros (se aplica el mismo principio consagrado en el artículo 1519, respecto a la solidaridad, y en el artículo 1649, a propósito de la novación).

### c) **Expiración del arrendamiento por la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.**

De cuatro maneras puede extinguirse el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada:

- Por causas ajenas a su voluntad;
- Por hecho o culpa suya;
- Por actos de terceros; y
- Por disposición de la ley.-

**c.1) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa, por causas ajenas a su voluntad:** en realidad, es la ley la que pone término al contrato. El artículo 1958 del Código Civil señala algunos ejemplos: si el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad al fideicomisario, aún cuando el plazo del arrendamiento fuere superior; tratándose del usufructo, se remite el artículo 1958 al artículo 794 del Código Civil, que ratifica que aun cuando el usufructuario tenga la facultad de dar el usufructo en arriendo o cederlo a cualquier título, todos los contratos que al efecto haya celebrado se resolverán al fin del usufructo; con todo, el propietario concederá al **arrendatario** el tiempo que necesite para la próxima percepción de frutos, y por ese tiempo, quedará substituido al usufructuario en el contrato (se trata de una norma similar a la que se establece en el artículo 1885, a propósito del pacto de retroventa).

¿Debe **indemnizar** el arrendador al arrendatario, cuando el contrato expira antes del plazo convenido, pero por causas ajenas a la voluntad del primero? El artículo 1959 del Código Civil distingue al efecto dos situaciones, que se basan en la buena o mala fe con que contrató el arrendador:

1º Si el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario o contrató teniendo sobre la cosa un derecho sujeto a condición resolutoria (debiera tratarse de una condición resolutoria ordinaria, por ejemplo, porque pactó con su vendedor un pacto de retroventa, y no tácita, ya que ésta quedaría comprendida en el caso siguiente, cuando el arrendamiento concluye por culpa del arrendador), **no habrá lugar, por regla general, a indemnización de perjuicios** por la cesación del arriendo en virtud de la resolución del derecho;

2º Pero si encontrándose en alguna de las situaciones mencionadas, hubiere arrendado como propietario absoluto (ocultando entonces su calidad de usufructuario, o de propietario fiduciario o sujeto a condición resolutoria), **será obligado a indemnizar** al arrendatario, salvo que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto.

**c.2) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada por hecho o culpa suya:** puede ocurrir que el arrendador pierda su derecho porque vende o dona la cosa arrendada; o porque se resuelve la compraventa que le sirvió de título para adquirir el dominio, por no haberse pagado el precio de la misma; etc. En los casos anteriores, el arrendador pierde el derecho que tenía sobre la cosa, por una causa imputable a su persona. Para determinar si el arrendador debe **indemnizar** al arrendatario, debemos distinguir si la persona a quien se traspasan los derechos que el arrendador tenía sobre la cosa, **está o no obligado a respetar el contrato de arrendamiento**. En el primer caso, el

arrendatario no tiene derecho a reclamar indemnización alguna, pues la circunstancia de haber un nuevo dueño no lo afecta, ya que el arrendamiento subsiste. En el segundo caso, sí tiene derecho a ser indemnizado, pues a consecuencia de haber pasado el dominio a otras manos, el arrendamiento se extinguió. El artículo 1962 **establece los casos en que el contrato de arrendamiento es oponible al nuevo dueño de la cosa arrendada:**

1° Aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un **título lucrativo**. Consignemos que la expresión “lucrativo” es sinónimo en el Código, aunque no lo parezca, de título **gratuito** (en el mismo sentido, ver artículo 2303, en el pago de lo no debido). De esta forma, el donatario deberá respetar el arrendamiento vigente, por todo el plazo que reste.

2° Aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un **título oneroso**, siempre y cuando el contrato de arrendamiento se hubiere celebrado por **escritura pública**, y exceptuándose también a los acreedores hipotecarios. Nótese que el Código Civil sólo exige que el arrendamiento conste por escritura pública, pudiendo o no estar inscrita. La disposición, entendible a la época en que entró en vigencia el Código, resulta muy peligrosa en nuestros días, pues resulta imposible para el adquirente, por el número de notarías existentes en la actualidad, saber a ciencia cierta si pesa o no un arrendamiento sobre el bien que incorpora a su patrimonio. En todo caso, si el comprador se encuentra con tal desagradable sorpresa, bien puede solicitar que se declare la resolución de la compraventa y se le indemnicen los perjuicios, por no haber cumplido el vendedor en forma cabal, con su obligación de entrega de la cosa (eventualmente, podría deducir una acción penal, si el vendedor declaró en la compraventa que el bien estaba libre de gravámenes). Pero ello es un problema ajeno al arrendatario, quien estará protegido por el plazo que reste al contrato.

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, señala por su parte que el artículo 1962 atenta contra el rol de publicidad de la inscripción, *“en contra de la “fe pública registral”, lo que se traduce en una falta evidente de seguridad jurídica al efectuarse el respectivo estudio de títulos (...) No cabe duda alguna que lo dispuesto en el art. 1962 n° 2 del C.C. atenta contra los legítimos intereses de terceros, ya que basta con que el contrato de arrendamiento se haya celebrado con escritura pública para que el adquirente del inmueble, a título oneroso (también pensamos que debería existir publicidad en el caso que se adquiriera a título gratuito; art. 1962 n° 1 del C.C.), deba respetarlo”*<sup>75</sup>

En relación al número dos del artículo 1962, cabe consignar que sobre él, debe prevalecer el artículo 1964, que dispone: *“El pacto de*

---

<sup>75</sup> Sepúlveda Larroucau, Marco Antonio, “Estudio de títulos de inmuebles”, Editorial metropolitana, año 2002, págs. 143 y 144.

*no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenación, no dará derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo, hasta su terminación natural*". Recordemos que este precepto es citado a propósito del estudio de la eficacia o ineficacia de la cláusula en virtud de la cual el dueño se auto-impone una prohibición de enajenar. Si se trata del arrendamiento, la prohibición es ineficaz, y el propietario siempre podrá enajenar. ¿Por qué afirmamos que el artículo 1964 prevalece por sobre el artículo 1962 número 2? La razón es sencilla: porque la norma sólo tiene utilidad cuando el contrato de arrendamiento consta en instrumento privado. Si consta en escritura pública, entonces con o sin cláusula que prohibió enajenar, el contrato de arrendamiento será oponible al adquirente, quien deberá respetar el plazo que quede de contrato. En cambio, si el arrendatario celebra el arrendamiento por un instrumento privado y en él incorpora la cláusula en virtud de la cual se prohíbe al arrendador enajenar y éste después la contraviene y enajena (ya dejamos en claro que lo puede hacer), el adquirente, no obstante serlo a título oneroso, deberá respetar el contrato de arrendamiento vigente, *"hasta su terminación natural"*.

**3° A los acreedores hipotecarios**, siempre y cuando:

- i) El arrendamiento se hubiere otorgado por escritura pública;
- ii) y dicha escritura se hubiere inscrito en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria (el arrendamiento, igual que la hipoteca, se inscribirá en el Registro de Hipotecas y Gravámenes).

Por lo tanto, si la hipoteca se inscribió antes que el contrato de arrendamiento, el último será inoponible al acreedor hipotecario. Por ende, si el acreedor hipotecario demanda al arrendador y se adjudica el inmueble con cargo a su crédito, tiene derecho a pedir que el Tribunal ordene al Conservador de Bienes Raíces que cancele la inscripción correspondiente al arrendamiento, pues fue posterior a la inscripción hipotecaria. Sobre el particular, un fallo de la Corte Suprema de mayo de 1988, consigna que *"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador es un hecho que al igual que la expiración del tiempo estipulado para la duración del mismo, por su sola concurrencia pone término al contrato (...) No existe inconveniente legal para que el ejecutante, acreedor hipotecario que adquirió por adjudicación el predio que garantizaba la deuda, tome posesión material de aquél, sin que pueda oponerse el arrendatario del deudor hipotecario, incidentista de estos autos. Todo esto sin perjuicio de los derechos que al arrendatario puedan corresponder para reclamar las*

indemnizaciones a que haya lugar el arrendador, conforme lo dispone el artículo 1961 del Código Civil”<sup>76</sup>.

**¿Qué ocurre cuando el adjudicatario del inmueble vendido en pública subasta, es un tercero, que no posee la calidad de acreedor hipotecario?** El punto ha sido debatido. Arturo Alessandri señala al efecto que *“Hay opiniones contradictorias a este respecto, pero en nuestro concepto al caso en estudio debe aplicársele el número 2 (del artículo 1962), es decir, basta con que el arrendamiento conste por escritura pública, porque ese número se refiere a todo el que adquiere la cosa a título oneroso, sin distinguir si la venta ha sido voluntaria o forzada, y sólo exceptúa los acreedores hipotecarios, y el tercer adquirente no es en este caso acreedor hipotecario”*<sup>77</sup>. En abono a la tesis de Arturo Alessandri, cabe mencionar el inciso 2º del artículo 1965, que reza: *“Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1962”*.

El resto de la doctrina nacional, está dividida. Manuel Somarriva Undurraga, concluye en los mismos términos que Arturo Alessandri, al expresar que:

*“Para estudiar la situación del acreedor frente al arrendamiento del inmueble hipotecado, es necesario distinguir tres etapas: desde que se constituye la hipoteca hasta que el acreedor ejercita la acción hipotecaria; a partir desde este momento hasta la subasta o adjudicación del inmueble, y con posterioridad a esta fecha.*

*En el primer período, el acreedor carece de todo derecho: no puede percibir las rentas, ni menos desconocer el arrendamiento, porque hasta entonces su dueño está facultado para gozar del inmueble, y precisamente una de las maneras de gozar de él es arrendándolo.*

*Una vez que el acreedor ejercita su acción, puede percibir las rentas que se devenguen, o substituirse en los derechos del arrendador en virtud de lo que disponen los artículos 2422 y 1965; pero en cambio no está facultado para desconocer el arrendamiento pactado por el propietario, como lo ha resuelto la Corte Suprema.*

*Finalmente, el acreedor adjudicado que le sea el inmueble no está obligado a respetar el arrendamiento, sea que éste haya comenzado a correr o no, salvo, como lo dice el número tercero del artículo 1962, que el arrendamiento constare por escritura pública inscrita en el registro del Conservador de Bienes Raíces con anterioridad a la inscripción hipotecaria.*

*En conformidad al número segundo del artículo 1962, también están obligados a respetar el arrendamiento aquéllos a quienes se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, siempre que el arrendamiento conste por escritura pública. En presencia de esta*

---

<sup>76</sup> Repertorio, Tomo VIII, págs. 148 y 149.

<sup>77</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 180.

*disposición cabe preguntarse ¿el tercero que se adjudica el inmueble en la subasta provocada por el acreedor hipotecario al ejercitar su derecho, se rige por el número segundo o por el número tercero del artículo 1962? Planteada la cuestión en otros términos para que el tercero tenga que respetar el contrato ¿basta con que él conste por escritura pública o será necesario además que se encuentre inscrito? Don Fernando Alessandri cree que se aplica el número tercero, fundándose en que el subastador se subroga en los derechos del acreedor hipotecario (artículo 1610 número 2); en cambio, la Corte de Apelaciones de Iquique estima que la situación de este tercero debe regirse por el número segundo. (Somarriva alude a una sentencia de fecha 21 de septiembre de 1927). En nuestro concepto, esta última opinión se ajusta más al derecho ya que el tercero (que) remata el bien es evidente que lo adquiere a título oneroso, y en seguida hay que reparar que el número tercero del artículo 1962 es de excepción, como se desprende del número segundo del mismo artículo, al decir que se exceptúan de dicha regla los acreedores hipotecarios; motivo por el cual hay que interpretarlo restrictivamente”<sup>78</sup>.*

Ramón meza Barros, sigue las mismas aguas de Somarriva, señalando por su parte que *“Si la finca es subastada a instancias de un acreedor hipotecario, y la adquiere un tercero, deberá éste respetar el arriendo, que conste de escritura pública aunque no se encuentre inscrito con anterioridad a la hipoteca. El tercero subastador es un adquirente a título oneroso y para él rige la regla del n° 2° del art. 1962.”*<sup>79</sup>

Carlos Ducci Claro, se suma a las opiniones anteriores, afirmando que *“Si es un tercero el que se adjudica la propiedad hipotecada, la ha adquirido a título oneroso y queda comprendido dentro de la regla del número 2”*<sup>80</sup>

Rafael Mery, por el contrario (igual que Fernando Alessandri Rodríguez, según vimos), postula que el adjudicatario de la finca gravada con hipoteca, no está obligado a respetar el contrato de arrendamiento, sosteniendo al efecto *“(…) que el acreedor hipotecario no está obligado a respetar el arriendo no inscrito con anterioridad a su garantía. Esta no obligación de respeto se traduce en un derecho correlativo del acreedor de prescindir del arrendamiento no otorgado en esas condiciones.*

*Tal derecho puede ser ejercitado no sólo cuando el acreedor hipotecario se adjudica la finca, sino también cuando éste hace efectivo su derecho real solicitando la enajenación forzada del inmueble. En este último caso, el derecho de prescindencia del*

---

<sup>78</sup> Somarriva Undurraga Manuel, ob. cit., págs. 422 y 423.

<sup>79</sup> Meza Barros, Ramón, “Manual de Derecho Civil, De las fuentes de las obligaciones”, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, Octava Edición, año 1997, pág. 232.

<sup>80</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., pág. 86.

*acreedor permite que en las condiciones de la subasta no se considere el arrendamiento.*

*No es necesario, por tanto, recurrir a la subrogación que, de acuerdo con lo dispuesto por el número 2° del artículo 1610, se produce en este evento. La situación del tercero que se adjudica la finca hipotecada se encuentra precisada en las condiciones de la subasta.*

*Cualquiera otra interpretación importa un desconocimiento de los derechos del acreedor hipotecario, pues es indiscutible que la citada disposición no tiene su fundamento en su situación personal, sino en el carácter real de la garantía. No debemos olvidar a este respecto que el derecho de adjudicación es de carácter subsidiario. La hipoteca se realiza institucionalmente por medio de la enajenación forzada. Sólo en subsidio de ésta, el acreedor hipotecario puede adjudicarse la finca gravada que no fue posible enajenar en las condiciones mínimas.*

*El arrendamiento no otorgado en conformidad a lo dispuesto por el número 3° del artículo 1962, es inoponible al titular del derecho real de hipoteca”<sup>81</sup>.*

*La jurisprudencia también se encuentra dividida. En ocasiones, según se desprende de sendos fallos de la Corte de Valparaíso de junio de 1893, Corte de Santiago de agosto de 1893, Corte de Iquique de septiembre de 1927 y Corte Suprema de junio de 1942, se ha seguido la doctrina expuesta por Arturo Alessandri Rodríguez, asentando el siguiente principio: “El subastador de una propiedad sacada a remate por el acreedor que tenía constituida hipoteca sobre ella, está obligado a respetar un contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública extendida con posterioridad a la constitución de la hipoteca, pues aquél no se encuentra amparado por la excepción establecida por la ley respecto del acreedor hipotecario, en cuyos derechos no se subroga en su calidad de comprador de la propiedad, ya que el subastador no paga por el deudor sino por sí, el precio de la cosa comprada. Al acreedor le paga el propio deudor con el precio de la cosa suya vendida en remate. No hay pago hecho por el subastador al acreedor ni podría el subastador hacerlo, disponiendo del precio consignado y arrogándose la atribución que sólo corresponde al juez de disponer del precio del remate”<sup>82</sup>.*

*En otras ocasiones, como acontece en un fallo de la Corte Suprema, de julio de 1989, se concluye que “Si un predio rústico fue adquirido en pública subasta dentro de un juicio ejecutivo, el adjudicatario o nuevo dueño no estará obligado a respetar el contrato de arrendamiento celebrado con el antiguo dueño por escritura*

---

<sup>81</sup> Mery Berisso Rafael, “Derecho Hipotecario”, Editorial Jurídica de Chile, año 1958, págs. 331 y 332.

<sup>82</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 173.



*pública. No puede pretenderse lo contrario invocando el artículo 10 del Decreto Ley número 993, porque éste supone que el antiguo dueño y el arrendador haya vendido personal y voluntariamente el predio arrendado y no de manera forzada y a través de la representación del juez*<sup>83</sup>. La misma doctrina se consagra en fallos de la Corte de Valdivia, de enero de 1988 y de la Corte de Temuco, de mayo de 1988. En la última sentencia, se sostiene que el artículo 10 en cuestión “*constituye una norma reguladora de la venta o transferencia voluntaria del arrendador, señalando que ante una conducta de esta naturaleza, no puede ser perjudicado el arrendatario con la extinción de su contrato, el que debe ser mantenido, en iguales términos, por el nuevo propietario; pero no alcanza su texto a las ventas y transferencias forzadas, en las que el arrendador no vende y transfiere nada por sí, poniendo en juego tal carácter, sino que siendo propietario, su propiedad es embargada y subastada públicamente para pagar con ella, o con su valor, las deudas u obligaciones que pesan en su contra y que no ha podido solucionar en otra forma que no sea la compulsiva usada para este fin, actuando el juez en la escritura correspondiente como representante legal de su condición de vendedor-propietario y no de su rol de arrendador o de cualquiera otra índole que pudiese investir*”<sup>84</sup>.

El artículo 10 del citado Decreto Ley, que regula, según expresamos, el arrendamiento de **predios rústicos**, dispone: “*Si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de éste con el arrendatario*”. La disposición modifica entonces al número 2 del artículo 1962 del Código Civil, en cuanto el contrato de arrendamiento del predio rústico le será oponible al tercero adquirente, aún si el arrendamiento se pactó por instrumento privado. Ahora bien, del fallo de julio de 1989 de la Corte Suprema, se desprende que la venta en pública subasta, decretada por orden de la justicia, no supone que sea el arrendador quien vende el predio rústico, y por ende, el comprador no estará obligado a respetar el contrato de arrendamiento. No estamos de acuerdo con dicha doctrina, y sí lo estamos con la de Alessandri, quien en relación al artículo 1962, advertía que no se distinguía entre venta voluntaria o forzada, cuestión que tampoco acontece en el artículo 10 del Decreto Ley 993. Además, creemos errónea la conclusión en orden a no ser el arrendador quien venda, cuando se trata de una venta forzada, pues en tal caso, el consentimiento del tradente (o sea, del arrendador), se

---

<sup>83</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 171.

<sup>84</sup> Lecaros Sánchez, José Miguel, “Las cauciones reales. Prenda e hipoteca”, Metropolitana Ediciones, Santiago, año 2001, págs. 313 y 314, quien cita a su vez a Hinzpeter, Rodrigo, “La Hipoteca”, Editorial La Ley, Santiago, año 1993.

dio anticipadamente, al momento de contraer la obligación cuyo incumplimiento ocasionó el remate de la finca, pues al contraer la deuda, el arrendador quedó sometido al derecho de prenda general de su acreedor, y éste, al ejercerlo, obtuvo el embargo del inmueble y su posterior subasta. No es entonces el juez la parte del contrato de compraventa, sino que el propio deudor (arrendador), representado legalmente por el juez. Por ende, a nuestro juicio, el adjudicatario sí estaba obligado a respetar el contrato de arrendamiento celebrado por el arrendador.

Cabe preguntarse también, qué ocurre si el predio rústico se transfiere por el arrendador a título gratuito. Aunque el artículo 10 del Decreto Ley 993 no se puso en tal caso, el inciso primero del artículo siguiente dispone que *“En todo lo no previsto en este Título, se aplicarán las disposiciones legales comunes que rigen los contratos, en especial las contenidas en el Título XXVI, Libro IV, del Código Civil”*. Ahora bien, el artículo 1962 del Código Civil está precisamente entre tales normas, de manera que debiéramos concluir que si el predio rústico se transfiere a título gratuito por el arrendador, el adquirente estará obligado a respetar el contrato de arrendamiento celebrado por el tradente.

En cualquiera de los casos anteriores, sin embargo, será necesario, conforme ha concluido nuestra jurisprudencia, que el derecho del acreedor hipotecario en orden a no respetar el contrato de arrendamiento le sea reconocido por una sentencia judicial. Esto implica que deberá notificar previamente al arrendatario, para que éste pueda hacer valer sus derechos. En efecto, concluye una sentencia de la Corte de Santiago de abril de 1929, que *“Si un acreedor hipotecario demanda al arrendatario de restitución de la propiedad por haberla adquirido mediante dación en pago del crédito, garantido con hipoteca inscrita antes del arriendo, para que ese acreedor tenga el derecho de no respetar este último contrato es preciso que le sea reconocido por resolución judicial, según se desprende del artículo 1962 en relación con el artículo 1965; no basta la simple convención celebrada entre el acreedor hipotecario y el arrendador que, por sí sola, no puede venir a destruir el derecho de un tercero, como es el arrendatario”*<sup>85</sup>.

Nótese que en todos los casos anteriores, el Código Civil alude a la **transferencia del dominio** que tenía el arrendador. Debe tratarse entonces de un acto entre vivos. La **transmisión** del dominio a los herederos del arrendador en nada afecta a la subsistencia del contrato de arrendamiento, el que deberán respetar los herederos. En relación a este alcance, Alessandri incluye a los herederos y a los

---

<sup>85</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 173.

legatarios, junto a los donatarios, entre las personas comprendidas en el número 1 del artículo 1962<sup>86</sup>. Sin embargo, incurre en un error, pues el numeral alude a *“Todo aquel a quien se **transfiere** el derecho del arrendador”*. De todas formas, el resultado es el mismo, según lo expresamos. Debemos entender que el legislador estimó superfluo referirse a los asignatarios por causa de muerte, pues ellos siempre adquieren a título gratuito.

Debemos destacar también que el inciso primero del artículo 106 de la **Ley General de Bancos**, dispone que *“Los subastadores de propiedades en juicios regidos por el procedimiento que señala esta ley no estarán obligados a respetar los arrendamientos que las afecten, salvo que éstos hayan sido otorgados por escritura pública inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo con antelación a la hipoteca del banco o autorizados por éste”*. Este precepto podría servir de fundamento, para reafirmar la tesis de Alessandri y Somarriva, pues si la regla general fuera la expuesta en el artículo citado, no se divisa la razón para haberlo incluido expresamente en la mencionada Ley. Habría que entender entonces que el artículo 106 constituye una excepción al principio general, en virtud del cual los subastadores sí están obligados a respetar los contratos de arrendamiento, cuando se celebraron por escritura pública, a menos que se trate del propio acreedor hipotecario. La regla del inciso primero del artículo 106 de la Ley General de Bancos se enmarca en el mismo espíritu del inciso segundo del mismo artículo, al disponer que en las enajenaciones que se efectúen en los juicios seguidos conforme a dicha ley, no tendrá aplicación lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo 1464 del Código Civil, debiendo el juez decretar sin más trámite la cancelación de las interdicciones y prohibiciones que afecten al predio enajenado, aun cuando hubieren sido decretadas por otros tribunales. Ambos incisos, propenden al fomento del crédito bancario para la adquisición de inmuebles, mediante el sistema de letras de crédito.

En el ámbito del derecho comparado, resulta interesante constatar que el artículo 1498 del Código Civil de la República Argentina, establece, sencillamente, que *“Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido”*<sup>87</sup>. No hay ninguna distinción entonces, entre actos a título gratuito u oneroso. La misma fórmula se contempla en el Código Civil francés. Sobre el particular, escribía Troplong: *“El derecho conferido al locatario por el locador, sobrevive a la calidad de propietario del locador; tiene su existencia independiente, y se ejerce*

---

<sup>86</sup> Alessandri, ob. cit., pág. 179.

<sup>87</sup> Código Civil de la República Argentina, ob. cit., pág. 383.

*por todo el tiempo del contrato contra todo propietario del inmueble. Si pues el nuevo propietario del inmueble está obligado a respetar el derecho del locatario, sin haber contratado con él ninguna obligación, es sin duda porque el derecho del locatario afecta a la cosa, porque existe contra esa cosa, y no contra la persona, porque es un derecho real, y no como era antes un derecho personal, que tenía por correlativo la obligación personal del locador. En una palabra, el adquirente de un inmueble sometido a un arrendamiento, está obligado a respetar este arrendamiento; y sólo puede serlo por una de dos causas, o por una obligación personal, o por un derecho real que afecte a la cosa que ha adquirido; y pues que el adquirente nada ha prometido, ni ha contraído obligación alguna, la obligación de respetar el arrendamiento, procede de que existe sobre la cosa un derecho real, un jus in re a favor del locatario”. El jurista argentino Ricardo de Zavallía, comentando esta opinión, advierte que Troplong va demasiado lejos en su conclusión, señalando al efecto: “Sin duda, el que compra un inmueble que está arrendado contrae formalmente la obligación de respetar el arrendamiento, pues debe saber que por ley no puede desalojar al locatario (...) La existencia del derecho real es imposible, pues no hay sino un crédito por una parte, y una obligación por la otra”<sup>88</sup>*

Por su parte, el artículo 1708 del Código Civil peruano, establece:

*“En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:*

- 1. Si el arrendamiento estuviere inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador (No es de aplicación este inciso en el caso de enajenación de inmuebles hipotecados en favor de las empresas, vía remate judicial o por adjudicación directa, salvo que el respectivo contrato de arrendamiento se hubiera encontrado inscrito con anterioridad a la fecha de la constitución de la garantía hipotecaria).*
- 2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación*
- 3. Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe.”*

Como podemos constatar, en el sistema peruano la fe pública registral está efectivamente protegida, resultando esencial la inscripción del contrato de arrendamiento, siendo por ende insuficiente que el mismo se hubiere celebrado por escritura pública, para hacerlo oponible al adquirente.

---

<sup>88</sup> Código Civil de la República Argentina, ob. cit., pág. 383.

**c.3) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada por actos de terceros:** conforme al artículo 1965 del Código Civil, *“Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo en la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se substituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador.*

*“Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1962”.*

El solo embargo del inmueble arrendado no pone fin al contrato de arrendamiento. Como indica Carlos Ducci, *“el contrato subsiste, pero cambia una de las partes, ya que el arrendador pasan a serlo el acreedor o acreedores que adquieren sus derechos y asumen sus obligaciones”*<sup>89</sup>. Agrega Ducci que *“Lo anterior lo corrobora el artículo 454 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que el embargo no alterará la situación de un tercero que se oponga a la entrega del bien porque lo goza a otro título que el de dueño.”*<sup>90</sup>

Será con la venta forzada de la cosa arrendada, que expire el contrato de arrendamiento, salvo que éste sea oponible al adquirente, conforme al artículo 1962.

Por su parte, el artículo 1968 del Código Civil se pone en el caso inverso, es decir, el insolvente es el arrendatario, y dispone al efecto que *“La insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo.*

*“El acreedor o acreedores podrán substituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfacción del arrendador”* (podría suceder que el arrendatario desarrolle una industria o comercio en un local arrendado, y genere ingresos que a su vez permitirían a los acreedores obtener el pago de sus acreencias, de manera que a ellos les interesa que subsista el arrendamiento).

*“No siendo así, el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento; y le competirá acción de perjuicios contra el arrendatario según las reglas generales”*

Los artículos 1965 y 1968, corresponden a dos casos, de los pocos que establece la ley, en que se autoriza –específicamente en el artículo 2466- para el **ejercicio de la acción oblicua o subrogatoria**, estudiada entre los derechos auxiliares de los acreedores.

**c.4) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por disposición de la ley:** ocurrirá lo anterior, cuando en virtud de una ley, la cosa arrendada fuere **expropiada** por causa de utilidad pública. El artículo 1960 del Código Civil precisa tres situaciones particulares:

---

<sup>89</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., págs. 86 y 87.

<sup>90</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., pág. 87.

1° Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas, (o sea, para obtener beneficio de ellas) y coger los frutos pendientes;

2° El Estado o la corporación expropiadora deberán indemnizar al arrendatario, siempre y cuando nos encontremos ante alguna de las siguientes hipótesis:

- i) Si la causa de expropiación fuere de tanta urgencia que no permita otorgar al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes;
- ii) Si el arrendamiento se estipuló por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de la expropiación, y así contare por escritura pública.

3° Si la expropiación afectare sólo a una parte de la cosa arrendada, el arrendatario podrá exigir que cese el arrendamiento, cuando sea de presumir que sin la parte expropiada, no habría contratado.

En relación a esta tercera situación, Carlos Ducci refiere que *“Esta disposición, redactada pensando esencialmente en la expropiación de predios rústicos, deja en claro que el acto expropiatorio pone fin al contrato de arrendamiento del bien expropiado. Lo anterior lo expresa directamente el inciso 2° del artículo 20 del Decreto Ley número 2.186, de 1978, que contiene la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones. Dicha disposición señala los efectos de la radicación del dominio del bien expropiado en el patrimonio del expropiante y expresa que se extinguirán de pleno derecho, entre otros, los arrendamientos, comodatos y demás contratos que constituyan títulos de mera tenencia que afectaren al bien expropiado”*<sup>91</sup>

También expirará el contrato en virtud de la ley, en los casos siguientes:

**1° Tratándose de los arrendamientos celebrados por los tutores o curadores:** el artículo 1969 se remite al artículo 407, que establece al efecto que el arrendamiento no podrá exceder de 5 años si el predio es urbano y de 8 si es rústico, y en todo caso no podrá extenderse más allá del momento en que el pupilo cumpla 18 años. Se trata de una hipótesis de inoponibilidad.

**2° Tratándose de los arrendamientos celebrados por el padre o la madre como administradores de los bienes del hijo:** está subordinado a las mismas normas que rigen para los guardadores (artículo 255 en relación con el artículo 407): los predios rústicos no pueden arrendarse por más de 8 años ni los urbanos por más de 5 años; y en ningún caso, por un plazo mayor que aquél que falte para que el hijo llegue a la mayor edad. La infracción de esta norma no origina la nulidad del contrato, sino la inoponibilidad ante el hijo.

---

<sup>91</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., pág. 82.

**3° Tratándose de los arrendamientos celebrados por el marido, como administrador de los bienes sociales y de los bienes propios de su mujer, casada en sociedad conyugal:** rigen los artículos 1749, 1756 y 1761. Las reglas son similares a las enunciadas a propósito de los dos casos anteriores.

**d) Expiración del contrato por la sentencia del juez en los casos en que la ley ha previsto.**

Conforme a las reglas generales, el contrato de arrendamiento podrá expirar por declararse su nulidad, o por resolución, siempre y cuando no hubiera empezado a cumplirse, pues en caso contrario, debemos hablar de término del contrato, conforme ya lo explicamos.

Carlos Ducci, sistematizando este punto, señala los siguientes casos en que las partes pueden demandar la terminación del contrato de arrendamiento<sup>92</sup>:

**d.1) Casos en que el arrendatario puede demandar la terminación:**

- Imposibilidad del arrendador de entregar la cosa arrendada o la mora en entregarla que disminuyere notablemente para el arrendatario el valor del contrato (artículos 1925 y 1926 del Código Civil);
- Las reparaciones sobre una parte tan grande de la cosa arrendada, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo (artículo 1928 del Código Civil);
- Si el arrendatario, a consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado (artículo 1930 del Código Civil);
- Si el mal estado o calidad de la cosa le impiden hacer de ella el uso para que ha sido arrendada (artículo 1932 del Código Civil).

**d.2) Casos en que el arrendador puede demandar el término del contrato:**

- Cuando el arrendatario no hubiere dado a la cosa el uso convenido o el que corresponda a la naturaleza de la cosa arrendada (artículo 1938 del Código Civil);
- El grave deterioro del bien arrendado, cuando es imputable al arrendatario (artículo 1939 del Código Civil);
- Cuando la cosa arrendada necesita reparaciones que en todo o parte impidan su goce (artículo 1966 del Código Civil);
- Ante la insolvencia declarada del arrendatario (artículo 1968 del Código Civil);

---

<sup>92</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., págs. 88 y 89.

- Por negligencia grave del arrendatario en la mantención del inmueble (artículo 1972 del Código Civil);
- Por emplear el arrendatario la casa o edificio a un objeto ilícito (artículo 1973 del Código Civil);
- Por subarrendar la cosa a persona de notoria mala conducta (artículo 1973 del Código Civil);
- Por la mora en el pago de la renta (artículo 1977 del Código Civil).

## **7.9. Normas especiales concernientes al arrendamiento de bienes raíces.**

Si bien por razones metodológicas, hemos aludido a la Ley número 18.101 y al Decreto Ley número 993, comparando sus disposiciones con las del Código Civil, conviene precisar el ámbito de aplicación de estos cuerpos legales y los aspectos más relevantes de sus normas, salvo aquellos que hemos mencionado en las páginas que anteceden, teniendo presente además que sus preceptos constituyen derecho especial, frente a las normas del Código Civil.

### **a) Normativa aplicable al arrendamiento de predios urbanos.**

#### **a.1) Ambito de aplicación.**

La Ley número 18.101, del año 1982,  **fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos**<sup>93</sup>. Declara que se entiende por bienes raíces urbanos los ubicados dentro del radio urbano respectivo, aunque se advierte que la ley se aplicará también a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea (artículo 1).

#### **a.2) Bienes raíces urbanos exceptuados de la regulación de la Ley 18.101.**

Establece el artículo 2° de la Ley 18.101, que sus normas no se aplicarán a los siguientes bienes raíces urbanos:

- Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
- Inmuebles fiscales;

---

<sup>93</sup> Cuando entró en vigencia la Ley 18.101, Carlos Ducci destacaba que *“El propósito de la ley es liberar al contrato de arrendamiento de bienes urbanos de las numerosas regulaciones que lo constreñían; se vuelve a la libertad contractual en materia de rentas de arrendamiento, se elimina la intervención de la Dirección de Industria y Comercio y desaparece la necesidad de invocar motivos plausibles para desahuciar”*: Carlos Ducci Claro, ob. cit., pág. 7.



- Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje;
- Estacionamientos de automóviles y vehículos; y
- inmuebles arrendados con promesa de compraventa, conforme al sistema establecido por la Ley número 19.281. Se trata de las viviendas respecto de las cuales se celebró un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, financiado a través del sistema de cuentas de ahorro metódico, regulado por la citada ley (se trata del comúnmente llamado “leasing para la vivienda”).

Se desprende del listado anterior, que las normas de la Ley 18.101 son aplicables al arrendamiento de inmuebles destinados a la “casa-habitación” o vivienda, oficinas, restaurantes, casas de eventos, establecimientos industriales y comerciales, etc.

Respecto a los **establecimientos comerciales**, es interesante aludir al llamado *derecho de llaves*, que suele incluirse en el contrato, fijando una renta por él. La ley no lo define, siendo una costumbre mercantil. Al respecto, señala un fallo de la Corte de Antofagasta de junio de 1992 que *“El llamado “derecho de llaves” es una creación emanada de la costumbre comercial, la que ha consagrado por una reiterada praxis esta institución y ha considerado que los elementos fácticos que la integran son “el prestigio alcanzado por un establecimiento comercial, el volumen de ventas probables, la ubicación del local, la clientela que exista o pueda formarse o que pudiere aumentarse”; aspectos suyos que son más bien subjetivos y que, por ende, el propio arrendatario con la prudencia de un buen padre de familia debe valorar antes de aceptar el pago de ese derecho de llave y que no puede a posteriori alegar ignorancia o error en una decisión libremente consentida. El derecho de llave es el traspaso de un bien intangible a un arrendatario para que éste se apropie de él y con ello pueda valorar en mejor medida el probable éxito que tendrá una actividad comercial y pueda disminuir el riesgo de una desafortunada gestión comercial”*<sup>94</sup>.

### a.3) **Inmuebles urbanos que no pueden darse en arrendamiento.**

Como señala Carlos Ducci Claro<sup>95</sup>, aquellos inmuebles en los que se construyen edificaciones, no pueden darse en arrendamiento, mientras éstas no concluyan y sean debidamente recibidas. Al efecto, dispone el inciso 1º del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y

<sup>94</sup> Repertorio, Tomo VIII, pág. 68.

<sup>95</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., pág. 32.

Construcciones: *“Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total”.*

Por ende, mientras el propietario de la edificación nueva no cuente con la resolución municipal que apruebe la recepción final o parcial de las obras, no podrá arrendar el inmueble.

En caso de contravenir esta prohibición, se aplicará el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme lo establece el inciso cuarto del artículo 145: *“Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20°, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales”.*

La multa a que se refiere el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, *“no será inferior a una ni superior a cien unidades tributarias mensuales”*

Sin perjuicio de lo anterior, Ducci opina que en el evento de celebrarse un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que aún no posea recepción definitiva parcial o total, la convención adolecería de un vicio de nulidad absoluta, por objeto ilícito, pues se habría infringido una norma prohibitiva.<sup>96</sup>

#### **a.4) Inmuebles que sólo pueden arrendarse como viviendas.**

Dos clases de inmuebles pueden arrendarse sólo como viviendas<sup>97</sup>:

##### **a.4.1. Inmuebles que fueron contruidos para vivienda.**

Conforme al inciso 2° del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya citado, el inmueble que de acuerdo a la recepción final de las obras se construyó como vivienda, no puede arrendarse para darle un destino distinto, sea comercial, industrial, etc., a no ser que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

- Que la respectiva Dirección de Obras autorice el cambio de destino;
- Que el dueño del inmueble obtenga la aprobación de los planos; y
- Que el dueño del inmueble pague los permisos correspondientes.

Con todo, el mismo artículo 145, en su inciso 3°, contempla las siguientes excepciones, en las que la ley no considera que haya operado un cambio de destino de la vivienda y por ende no es necesario realizar gestión alguna ante la Dirección de Obras de la Comuna en que esté situado el predio. Son tales:

- Que se instale en el inmueble:

---

<sup>96</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., pág. 32.

<sup>97</sup> Ducci Claro, Carlos, ob. cit., págs. 32 y 33.

- i) Pequeños comercios; o
- ii) Industrias artesanales.
- Que se ejerza en el inmueble una actividad profesional.

En ambos casos, debe subsistir sin embargo, como destinación principal del inmueble, la habitacional. Se subentiende que el propietario podría entonces arrendar *una parte no principal* del inmueble, para realizar en ella las actividades descritas.

#### a.4.2. **Inmuebles correspondientes a “viviendas económicas”.**

Las “viviendas económicas” también deben destinarse sólo a fines habitacionales, incluyendo por ende el arrendamiento de las mismas. Las “viviendas económicas”, según el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no pueden tener una superficie superior a ciento cuarenta metros cuadrados. Se consideran “viviendas económicas”, los siguientes inmuebles<sup>98</sup>:

- Las construidas al amparo de lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley número Dos de 1959;
- Las construidas por las antiguas Corporaciones de la Vivienda, Habitacionales o de Mejoramiento Urbano y por el Servicio de Vivienda y Urbanización.
- Tratándose de las viviendas adquiridas mediante el sistema de Subsidio Habitacional, que hoy entrega el Servicio de Vivienda y Urbanización<sup>99</sup>: para estos inmuebles, rige además una prohibición legal, que impide enajenarlos, antes que haya transcurrido un plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción de la prohibición correspondiente, en el Conservador de Bienes Raíces. Por el mismo plazo de cinco años, regirán las siguientes restricciones:
  - i) No podrá dársele a la vivienda, otro destino que no sea habitacional;
  - ii) No podrá destinarse a vivienda de recreación o veraneo.

No se considerará sin embargo como cambio de destino:

- i) La instalación en la vivienda de un pequeño taller artesanal;
- ii) La instalación en la vivienda de un pequeño comercio; o
- iii) El ejercicio de una actividad profesional.

En los tres casos anteriores, será necesario que subsista su principal destinación habitacional. La prohibición de enajenar y las restricciones de uso o destino, caducan automáticamente de pleno derecho, transcurrido que sea el plazo citado. Por ende, colegimos que podrían arrendarse las viviendas adquiridas con subsidio

<sup>98</sup> Ducci Claro, Carlos, págs. 33 y 34.

<sup>99</sup> El sistema de Subsidio Habitacional Unificado, está regulado por el Decreto Supremo número 44, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de fecha 9 de abril de 1988.

habitacional, dentro de los cinco años contados desde la inscripción de la prohibición, siempre que nos enmarquemos en alguno de los tres casos antes mencionados. Después de cumplido el plazo, podrían arrendarse para otros fines (sólo comercial o profesional, por ejemplo), pero siempre y cuando la respectiva Dirección de Obras Municipales autorice el cambio de uso del inmueble.

Por su parte, prescribe asimismo el inciso 5° del artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en las “*viviendas económicas*” podrá también instalarse un *pequeño comercio* (sin que el inmueble pierda las franquicias que le confiere el Decreto con Fuerza de Ley número Dos de 1959), siempre que su principal destino subsista como habitacional. A su vez, el inciso 6° establece que en las “*viviendas económicas*” podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional. Como puede observarse, rigen las mismas excepciones señaladas a propósito de los inmuebles que han sido construido para viviendas, de manera que no habría inconveniente en celebrar contratos de arrendamiento sobre “*viviendas económicas*”, siempre y cuando se cumplan los presupuestos enunciados.

Con todo, se contempla en el inciso 5° del artículo 162 una importante limitación: en las “*viviendas económicas*” no podrán instalarse comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales. Se concluye entonces que las “*viviendas económicas*” no pueden darse en arrendamiento para tales actividades comerciales, aunque ellas ocupen una parte del inmueble, por pequeña que sea.

El inciso final del artículo 162, autoriza la instalación en la “*vivienda económica*” de un jardín infantil, sin que en este caso se exija que el establecimiento sea “*pequeño*” ni tampoco que el inmueble conserve su destino habitacional. Aún más, se advierte en la ley que el uso de una “*vivienda económica*” como jardín infantil, será incompatible con cualquier otro uso, sea habitacional, de pequeño comercio o para taller.

#### **a.5) Arrendamiento de los bienes comunes, en el ámbito de la Ley número 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.**

Como cuestión previa, cabe señalar que de conformidad al artículo 2°, número 3 de la Ley número 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, son **Bienes de dominio común**:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (por ejemplo: terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructuras, techumbres, instalaciones generales y ductos de

calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques).

b) Aquellos que permitan a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo (por ejemplo, terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal);

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios; y

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el Reglamento de Copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b) , c) y d) que anteceden.

Agrega la Ley número 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, que no podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, **mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.**

Podrán enajenarse, **darse en arrendamiento** o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por la ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, **sólo en favor de los copropietarios colindantes.**

A los actos y contratos a que se refiere el párrafo anterior, comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el Presidente del Comité de Administración, en representación de la asamblea de copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio, **deberá modificarse el reglamento de copropiedad** dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

Por su parte, el artículo 17º de la Ley número 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, dispone que sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea de copropietarios, entre otras, la enajenación o **arrendamiento de bienes de dominio común** o la constitución de gravámenes sobre ellos.

**a.6) Procedimiento aplicable en los juicios relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos.**

En lo que posiblemente constituya la modificación más trascendental incorporada por la Ley número 19.866, se reemplazó el artículo 8° de la Ley número 18.101, simplificando de manera sustancial el procedimiento aplicable en los juicios derivados de los arrendamientos de predios urbanos. Estos juicios pueden ser de cinco clases, según se desprende del artículo 7° de la ley:

- Juicios de desahucio;
- Juicios de restitución de la propiedad (por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; o por extinción del derecho del arrendador);
- Juicios de terminación de arrendamiento (por falta de pago de la renta o por haberse infringido otra obligación derivada del contrato);
- Juicios de indemnización de perjuicios que intenten el arrendador o el arrendatario; y
- Otros juicios que versen sobre las demás cuestiones derivadas de los contratos de arrendamiento de predios urbanos (por ejemplo, la demanda que podría interponer el arrendatario, a quien el arrendador le negó injustificadamente la autorización para abandonar el inmueble).

La más importante de las modificaciones procesales, dice relación a que ahora, por regla general, sólo se realizará **una audiencia** o comparendo, que incluirá la presentación de los medios de prueba, a diferencia de lo que establecía la ley antes de su reforma, en cuanto a que debían efectuarse dos comparendos, uno de avenimiento y contestación de la demanda, y otro de prueba. Excepcionalmente, podrá llevarse a cabo un segundo o hasta un tercer comparendo, en los siguientes casos:

- Cuando en la audiencia de contestación de la demanda, el arrendatario, previamente requerido por el tribunal, informase de la existencia de subarrendatarios (inciso 3° del artículo 11° de la ley);
- Cuando en la audiencia de contestación de la demanda, el demandado hubiere deducido demanda reconvencional (Artículo 8° número 6 de la ley).

El nuevo procedimiento, que ahora está regulado por completo en la Ley 18.101, especialmente en su artículo 8° (antes de la reforma, el procedimiento era el establecido por la Ley 18.101, y además por las reglas del juicio sumario, conforme a los artículos 680 a 692 del Código de Procedimiento Civil), puede sintetizarse en los siguientes términos:

- El procedimiento será **verbal**, pero las partes podrán presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones formuladas (nótese que la ley exige una formalidad mínima en la presentación de la demanda, sea oral o escrita: sólo deben invocarse los hechos y formularse las peticiones pertinentes, e

indicar los medios de prueba de que se valdrá la parte, sin perjuicio de cumplir con un requisito adicional, correspondiente a la prueba testifical, según indicaremos más adelante); se divisa en todo caso una dificultad práctica para los tribunales: destinar funcionarios que atiendan la presentación de demandas orales.<sup>100</sup>

- Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil, después de la última notificación.
- La **notificación de la demanda** se efectuará conforme al inciso 1° del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil; esta norma, aplicable a las querellas posesorias, dispone que la notificación de la demanda se efectuará en la forma dispuesta en el Título VI del Libro I del Código de Procedimiento Civil, vale decir, de acuerdo a lo que establecen los artículos 38 y siguientes (que regulan lo concerniente a las notificaciones de las resoluciones judiciales), pero con una importante salvedad: en el caso del artículo 44, se hará la notificación en la forma prevista en el inciso 2°, esto es, entregando copia de la demanda a cualquiera persona adulta que se encuentre en el inmueble arrendado, y si nadie hubiere allí, o si por cualquier otra causa no es posible entregar dicha copia, se fijará en la puerta del inmueble un aviso, que incluya las menciones del citado artículo 44, inciso 2° del Código de Procedimiento Civil. Aún más, se establece ahora en el artículo 8° de la Ley 18.101, que se presumirá de pleno derecho (por ende, sin admitir prueba en contrario), para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, que el domicilio del demandado es el correspondiente al inmueble arrendado.
- Es importante consignar que para hacer oponible a los subarrendatarios lo obrado en los juicios de desahucio, de restitución o de terminación del arrendamiento por falta de pago de las rentas seguidos contra el arrendatario, así como también para hacerles oponible la respectiva sentencia (por lo demás, ellos también tienen interés en la subsistencia del contrato, cuando se pide su terminación por el no pago de las rentas), deberá notificárseles la demanda o deberán haberse apersonado al juicio

---

<sup>100</sup> Oscar Ignacio Olavarría, señala al respecto que “...inexplicablemente en el caso de la demanda verbal la ley no ha reglamentado la manera de hacer efectiva ésta: no se señala ante qué Tribunal debe interponerse, no se establece la obligación del Tribunal de levantar un acta, proveer, notificar al demandado, etc. En las condiciones expresadas, el actor se encontrará por esa circunstancia prácticamente impedido de formular demanda verbal, puesto que simplemente no sabrá a qué tribunal acudir, ya que la ley no lo ha determinado. Lógicamente, tal dificultad no se planteará en los lugares en que exista un tribunal único, pero sí en todos aquellos en que funcionen varios y, especialmente, en las grandes ciudades, en las cuales el interesado no tendrá otra opción que formular la tradicional demanda escrita, ingresarla a distribución y continuar su gestión ante el tribunal de destino. Tan efectivo es lo anterior, que la Corte de Apelaciones de Santiago, como una manera de solucionar la dificultad planteada, ha comenzado a distribuir modelos de demanda para ser usados por los interesados, desvirtuándose de ese modo el supuesto propósito de los legisladores de establecer un procedimiento oral.”: en “La Semana Jurídica”, número 147, semana del 1 al 7 de septiembre de 2003, pág. 15, editorial LexisNexis, artículo “El nuevo juicio de arriendo”.

(artículo 11° de la ley). Con tal fin, distinguimos según si la demanda se notificó personalmente al arrendatario o de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 8° de la Ley 18.101:

- i) Si la demanda se notifica personalmente, el ministro de fe, en el acto de notificación, requerirá de juramento al demandado acerca de la existencia o no de subarrendatarios; y en caso afirmativo, de sus nombres; el ministro de fe deberá dejar constancia escrita de la notificación a una persona adulta ocupante del inmueble;
- ii) Si la demanda no hubiere sido notificada personalmente, el mismo requerimiento lo deberá hacer el tribunal en la audiencia respectiva de contestación, si concurriere el demandado; en el caso que éste informase de la existencia de subarrendatarios, se suspenderá la audiencia, ordenándose notificar a los subarrendatarios y se citará a una nueva audiencia, la que tendrá lugar una vez practicadas las notificaciones pertinentes o una vez que los subarrendatarios se hayan apersonado a la causa (en el último caso, nada dice la ley acerca de la oportunidad en que debe realizarse la nueva audiencia, de manera que colegimos que deberá solicitarla el demandante).

Cabe indicar que en cualquiera de los dos casos antes señalados, el arrendatario (o sea el subarrendador) que incurra en falsedad en la declaración, sea acerca de la existencia o no de subarrendatarios, sea acerca de sus nombres, será sancionado con multa, de una a sesenta Unidades de Fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio (artículo 24° número uno de la ley). La misma multa se impondrá al arrendatario que siendo subarrendador, y habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pagare la renta del arrendamiento al arrendador y a consecuencia de ello el subarrendatario fuese lanzado del inmueble (artículo 24° número dos de la ley).

- El demandante deberá indicar, en su demanda, los medios de prueba de que pretende valerse.
- Si el demandante pretende valerse de la prueba testifical, deberá acompañar a su demanda la respectiva nómina de testigos, la que no podrá exceder de cuatro personas.
- Si el demandado quiere valerse también de la prueba testifical, deberá presentar su nómina hasta antes de las 12.00 horas del día que preceda a la audiencia.
- La audiencia, que tendrá lugar sólo con la parte que asista, se efectuará conforme al siguiente orden de actuaciones:

1° se iniciará con **la relación verbal de la demanda**; además, cabe consignar las siguientes situaciones especiales respecto a la demanda:



- i) *“Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconvencciones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda”* (inciso 1º del artículo 10 de la ley). En la práctica, entonces, la primera reconvencción de pago se formula en la demanda y se entiende hecha al ser notificada; mientras que la segunda se practica como primera diligencia, en el comparendo al que nos estamos refiriendo (recordemos que de acuerdo a lo ya expuesto, este es un caso de excepción, a la norma del número 1 del artículo 1551 del Código Civil, referido a la interpelación del deudor moroso);
- ii) la parte demandante también podrá exigir, conjuntamente con el pago de las rentas insolutas, el pago de los consumos de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego, gastos por servicios comunes y otras prestaciones análogas que se adeuden (inciso 2º del artículo 10); además, el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren los mencionados servicios, y en tal caso, el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo (artículo 14º de la ley);

2º continuará con la **contestación verbal del demandado** (lo que no impide hacerlo por escrito, presentando la pertinente minuta); en ella, el arrendatario podrá reclamar también indemnizaciones, haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1937 del Código Civil (artículo 9º de la ley). El arrendatario puede invocarlo, cuando el arrendador le adeude indemnizaciones por las mejoras efectuadas por el primero, y que deben reembolsarse por el segundo (serán las que no tengan al carácter de locativas). Sin embargo, no podrá ejercitarse el derecho de retención por el arrendatario, cuando estemos ante la extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

3º en la contestación, el demandado podrá **reconvenir** al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión;

4º de la reconvencción, se dará traslado al demandante, quien tiene dos opciones:

- i) contestar de inmediato; o
- ii) reservar la contestación para una audiencia posterior, que se efectuará a solicitud del demandante; esta segunda audiencia deberá realizarse dentro de los cinco días siguientes, contados desde la primera audiencia (la ley no dice que la segunda audiencia se realizará “al quinto día”, sino “dentro de los cinco días siguientes”, de manera que nada impide al juez fijarla antes de que expiren los aludidos cinco días). En esta segunda

audiencia, se contestará la demanda reconvenzional por el demandante y se recepcionará la prueba pertinente. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a esta segunda audiencia.

La reconvencción será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal, cualquiera sea la opción escogida por el demandante.

5° acto seguido, se procederá obligatoriamente al llamado de **conciliación**;

6° de no producirse avenimiento total, caben dos posibilidades:

- i) el juez **recibirá la causa a prueba** y establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y en la contestación, sin perjuicio de decretar otros medios probatorios que estime pertinentes (artículo 15° de la ley); la prueba será apreciada conforme a las reglas de la **sana crítica** (vale decir, siguiendo al jurista argentino Torres Neuquén, *“Conforme a este sistema, el Juez tiene libertad para apreciar el valor o grado de eficacia de las pruebas producidas. Pero, el sistema no autoriza al Juez a valorar arbitrariamente, sino que por el contrario; le exige que determine el valor de las pruebas haciendo un análisis razonado de ellas, siguiendo las reglas de la lógica, de lo que le dicta su experiencia, el buen sentido y el entendimiento humano. Y como consecuencia de esto, le exige al Juez que funde sus sentencias y exprese las razones por las cuales concede o no eficacia probatoria a una prueba”*).<sup>101</sup> Cabe indicar que antes de la reforma, establecía el artículo 15° de la ley que la prueba sería apreciada **en conciencia** por el juez (o sea, siguiendo al mismo autor trasandino, *“En este sistema se otorga absoluta libertad al Juez; éste puede apreciar con entera libertad las pruebas e incluso apartarse de ellas, dictando la sentencia conforme a lo que le dicta su conciencia o íntima convicción. Como consecuencia de esto, el sistema no exige al Juez que exprese las razones por las cuales concede o no eficacia a una prueba”*)<sup>102</sup>. Sobre el particular, el artículo 455 del Código del Trabajo, también establece que el tribunal apreciará la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, y el artículo 456 del mismo Código, señala que al hacerlo, *“el tribunal deberá expresar las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud les designe valor o las desestime”*).

<sup>101</sup> Torres Neuquén, “Manual de Derecho Procesal II”, Tomo 1, en [www.todoiure.com.ar](http://www.todoiure.com.ar).

<sup>102</sup> Torres Neuquén, “Manual de Derecho Procesal II”, Tomo 1, en [www.todoiure.com.ar](http://www.todoiure.com.ar).

- ii) si el tribunal estimare que no existen puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, **citará de inmediato a las partes para oír sentencia.**
- Los **incidentes** deberán promoverse y tramitarse en la única audiencia del juicio (con las salvedades de las eventuales audiencias que pueden tener lugar si se deduce demanda reconvencional o si hubiere subarrendatarios), conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta.
- La **sentencia definitiva** se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.
- Sólo serán **apelables**:
  - i) la sentencia definitiva de primera instancia;
  - ii) las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación (vale decir, las interlocutorias de primera clase);Todas las apelaciones:
  - i) se concederán en el solo efecto devolutivo;
  - ii) tendrán preferencia para su vista o fallo; y
  - iii) durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.
- En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera instancia para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado.
- Las partes podrán comparecer y defenderse **personalmente** en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales (en el mes de mayo de 2003, la unidad tributaria mensual ascendía a \$ 29.860.-, de manera que la renta no podría exceder de \$ 119.440.-).
- La ley protege también a los subarrendatarios, cuando el arrendador hubiere demandado al arrendatario (o sea al subarrendador), solicitando la terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas (artículo 12° de la ley). En esta hipótesis, los subarrendatarios podrán pagar al demandante, antes de la dictación de la sentencia de primera instancia, las rentas adeudadas por el arrendatario, enervando de este modo la acción. Efectuado el pago, la ley confiere a los subarrendatarios un derecho alternativo, y en ambos casos sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan:
  - i) tendrán derecho a ser reembolsados por el arrendatario (o sea por su subarrendador), con más el interés corriente a contar del pago;

- ii) tendrán derecho a imputar a las rentas más inmediatas que deban pagarle al subarrendador, las sumas pagadas al arrendador.

**a.7) Plazo por el cual el juez puede suspender el lanzamiento.**

Esta es la modificación de mayor impacto “mediático” de la Ley número 19.866, pues uno de los motivos que impulsó al legislador a reformar la Ley 18.101, fue constatar la excesiva lentitud con que se llevaba a cabo el trámite del lanzamiento de los arrendatarios del inmueble arrendado, acogiendo los tribunales con demasiada liberalidad la solicitud de los condenados en orden a postergar dicha actuación judicial, acrecentando con ello el perjuicio ocasionado a los arrendadores, quienes con desesperación e impotencia observaban como transcurría el tiempo y no obtenían la restitución de sus inmuebles. Las plausibles razones humanitarias invocadas por los arrendatarios, no podían justificar que, al acogerlas en el exceso mencionado, se infligía un grave daño a los arrendadores, quienes por su parte también tenían motivos igualmente atendibles.

Habida cuenta de lo anterior, dispone ahora el inciso 2° del artículo 13 de la ley: *“En estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días”*. Con esto, el antiguo plazo máximo de seis meses que antes establecía la ley, se reduce drásticamente.

Para el desalojo de la finca arrendada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil (inciso primero del artículo 13° de la ley). Por ende, decretado el lanzamiento, será notificada dicha orden en la forma establecida en el artículo 48 del mismo Código, esto es, por medio de una cédula que contenga la copia íntegra de la resolución y los datos necesarios para su acertada inteligencia. Dicha cédula se entregará en el domicilio del notificado en la forma establecida en el inciso 2° del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

**a.8) Plazo para deducir nuevamente la acción, si ésta hubiere sido rechazada.**

Dispone al artículo 16° de la ley, que en el caso de haberse declarado sin lugar el desahucio o la restitución, el actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurridos seis meses desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo. Antes de la modificación contenida en la Ley 19.866, el actor debía esperar un año, contado desde que hubiera quedado ejecutoriada la sentencia que desechó su demanda.

Con todo, la limitación no regirá, cuando la nueva demanda se funde en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la primera demanda.

a.9) **Obtención del salvoconducto, por el arrendatario.**

Al efecto, la Ley número 19.866 sustituyó, por un artículo único, el texto del Decreto con Fuerza de Ley número 216, de mayo de 1931 (dictado en el primer gobierno de Carlos Ibáñez), que aún permanecía vigente. El citado artículo único, dispone:

*“El propietario u ocupante a cualquier otro título de una vivienda, para cambiar su domicilio, deberá obtener un salvoconducto de la unidad de Carabineros correspondiente, que acredite el lugar de su domicilio actual y señale el lugar al cual se trasladará.*

*Para otorgar el salvoconducto, si quien deja el inmueble es el propietario, Carabineros le solicitará antecedentes que acrediten esa calidad, para lo cual bastará que exhiba los recibos de contribuciones de bienes raíces o de los servicios extendidos a su nombre. Si quien se trasladará no es el propietario, deberá presentar la autorización de éste o de quien hubiera recibido la tenencia del inmueble, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento correspondiente al último mes, así como las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble.*

*Carabineros impedirá que se efectúe la mudanza si no se hubiere dado cumplimiento a las disposiciones precedentes. Sin perjuicio de ello, la infracción será castigada con multa de una a cuatro unidades tributarias mensuales por el respectivo juzgado de policía local”.*

Advertimos las siguientes diferencias, con el texto anterior:

- Antes, el precepto establecía que *Dicho salvoconducto deberá solicitarse 24 horas antes del día en que se va a efectuar la mudanza*”. Hoy, nada se indica al respecto, de manera que podría solicitarse con una antelación inferior;
- Antes, el artículo 4° del citado cuerpo legal, agregaba que *“Al solicitarse por los interesados el salvoconducto, a que se refiere el artículo que precede, el funcionario de Carabineros que lo otorgue, deberá exigir, en caso de ser arrendatario de la propiedad que abandona, el comprobante que acredite la cancelación (sic) del canon (sic) de arrendamiento correspondiente al último mes, o dar esta autorización por escrito, en forma que no haya duda acerca de su autenticidad, requisito sin el cual no podrá extenderse el salvoconducto aludido*”. Hoy, además de acreditar el pago de las rentas, deben acompañarse *“las constancias de encontrarse al día en el pago de los servicios con que cuente el inmueble”.*

Planteamos una duda sobre esta materia: la nueva disposición legal, alude al *“propietario u ocupante a cualquier otro título de una vivienda”* ¿Significa esto que los propietarios u ocupantes a cualquier otro título de oficinas, establecimientos comerciales o industriales, etc., no requieren

obtener el salvoconducto? No parece lógico que así sea, si consideramos que la *ratio legis* de la Ley número 19.866 apunta a proteger al arrendador de toda clase de inmuebles urbanos regidos por la Ley número 18.101, pero el punto podría discutirse, atendiendo a la expresión “*vivienda*”, que podría interpretarse en forma restrictiva.

La ley se puso también en el caso que el arrendador, injustificadamente, se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o a otorgar el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento: el arrendador será sancionado con multa de una a sesenta Unidades de Fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio en que sea controvertido el hecho que las motiva (artículo 24° número tres de la ley).

#### **b) Normativa aplicable al arrendamiento de predios rústicos.**

##### **b.1) Ambito de aplicación.**

El Decreto Ley número 993, que establece disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, dispone que se entenderá por predio rústico el definido como tal por la Ley número 16.640, relativa a la Reforma Agraria. En el marco de esa ley, se definió como “predio rústico” todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, situado en sectores urbanos o rurales. Se aplicó por ende un criterio funcional, y no espacial o geográfico. No obstante, el artículo 1° establece, en armonía con lo dispuesto en la Ley número 18.101, que el arrendamiento de predios rústicos que estén ubicados en áreas urbanas y que tengan una cabida inferior a una hectárea física se regulará por la legislación general sobre arrendamiento de inmuebles urbanos, o sea, por la Ley número 18.101.

En todo caso, las disposiciones del Decreto Ley 993 no serán aplicables al arrendamiento de terrenos fiscales (artículo 1°).

##### **b.2) Naturaleza solemne de los contratos de arrendamiento de predios rústicos.**

Según dimos cuenta, tratándose de los contratos de arrendamiento de predios rústicos, se altera la regla general, acerca de la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, pues el primero debe constar por escritura pública o privada, y si se opta por ésta alternativa, es necesaria la presencia de dos testigos, conforme al artículo 5° del Decreto Ley N° 993, de 1975. Además, dados los términos de los incisos 2° y 3° del artículo citado, el contrato será **inoponible** y **carecerá de mérito ejecutivo**, si se omite la declaración concerniente al régimen tributario al que se encuentre afecto el arrendador. Sobre este particular, dispone el artículo 75 bis del Código Tributario: “*En los documentos que den cuenta del arrendamiento o cesión temporal en cualquier forma, de un bien raíz*

*agrícola, el arrendador o cedente deberá declarar si es un contribuyente del impuesto de primera categoría de la Ley de Impuesto a la Renta que tributa sobre la base de **renta efectiva** o bien sobre **renta presunta**”.*

### **b.3) Juez competente en caso de litigios.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto Ley 993, conocerá y resolverá las cuestiones o conflictos que surjan entre las partes, el juez de letras del departamento (entiéndase comuna) donde estuviere ubicado el inmueble o el juez de cualquiera de los departamentos (las comunas) si el inmueble estuviere ubicado en más de uno (una comuna).

Se aplicará el procedimiento establecido para el juicio sumario en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

Nada impide que las partes acuerden someter la contienda al conocimiento y decisión de un juez árbitro, quien se ceñirá al procedimiento que señalen las partes en el respectivo contrato o, en su defecto, al que corresponde a los árbitros arbitradores.

### **b.4) Obligación del arrendatario, de preservar el medioambiente y los recursos naturales.**

El artículo 8° del Decreto Ley 993 impone al arrendatario la obligación de cumplir las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales que existan en el predio arrendado. Si se infringiere esta obligación, el arrendador podrá solicitar la terminación inmediata del contrato (artículo 9°), acompañando con la demanda, un informe técnico en que la funde. El informe, dice el inciso 2° del artículo 9°, *“deberá ser elaborado por un profesional debidamente inscrito en el Colegio respectivo”*, exigencia que no podría aplicarse en la actualidad, pues se derogaron las normas que obligaban a los profesionales a incorporarse al Colegio de la orden. Otra interpretación pugnaría con la Constitución Política de la República.

La misma obligación se impone al mediero, en el artículo 17 del Decreto Ley 993, según veremos.

### **b.5) Arrendamiento de un predio con ganados.**

El Decreto Ley 993 nada dice al respecto, pero si está regulada la materia en el artículo 1984 del Código Civil. Dispone el precepto que a falta de estipulación de los contratantes, pertenecerán al arrendatario:

- Todas las utilidades de dichos ganados (pues el arrendatario tiene el goce de las cosas arrendadas, de manera que entre tales utilidades, están los frutos que puedan obtenerse del ganado);

- Los ganados mismos, con la obligación de dejar en el predio al fin del arriendo igual número de cabezas de las mismas edades y calidades. Si al finalizar el contrato faltaren animales, el arrendatario pagará la diferencia en dinero. El arrendador, sin embargo, no será obligado a recibir animales que no estén aquerenciados al predio.

Es interesante consignar que en este caso, el contrato de arrendamiento está operando como un título traslativo de dominio, respecto de los ganados, atendido que usualmente se trata de cosas fungibles. No acontece lo mismo en el usufructo, aunque en este caso, la ley es más benigna con el usufructuario, pues no está obligado a restituir *“igual número de cabezas de las mismas edades y calidades”*. En efecto, el artículo 788 dispone que el usufructuario de ganados o rebaños debe reponer los animales que mueren o se pierden, *“pero sólo con el incremento natural de los mismos ganados o rebaños; salvo que la muerte o pérdida fueren imputables a su hecho o culpa, pues en este caso deberá indemnizar al propietario”*. Observamos cómo el artículo 1984 exige al arrendatario reponer igual número de cabezas al término del contrato, sin importar que algunas de ellas hayan perecido por caso fortuito o fuerza mayor, lo que se explica desde el momento en que el arrendatario se hizo dueño de los animales, y sabemos que las cosas perecen para su dueño. En cambio, tratándose del usufructuario, el artículo 788 sólo le exige reponer los animales muertos o que se han perdido *“con el incremento natural de los mismos ganados o rebaños”*, o sea, con las crías que produzcan los mismos ganados dados en usufructo. Como en este caso el usufructuario sólo es mero tenedor de los animales, deberá indemnizar al nudo propietario, si la muerte o pérdida de los animales fue imputable a su conducta.

#### **b.6) El contrato de mediería o aparcería.**

- **Concepto:** dispone el artículo 12° del Decreto Ley 993, que *“Se entenderá por contrato de mediería o aparcería aquel en que una parte se obliga a aportar el uso de una determinada superficie de terreno y la otra el trabajo para realizar cultivos determinados, con el objeto de repartirse los frutos o productos que resulten”*.

Según veremos, se trata de un contrato consensual, que rompe por ende la regla aplicable tratándose del arrendamiento de predios rústicos. Con todo, la ley presume un conjunto de estipulaciones, si las partes celebran el contrato verbalmente.

- Partes del contrato: quien se obliga a aportar el uso de la tierra, se llama cedente; el que se obliga a trabajarla, mediero (artículo 12°, inciso 2°).



- Obligaciones de las partes (artículo 12°, inciso 1°):
  - i) El cedente, debe aportar el uso de una determinada superficie de terreno;
  - ii) El mediero, debe aportar el trabajo para realizar cultivos determinados;
  - iii) Tanto el cedente como el mediero deben aportar los elementos necesarios para la adecuada explotación del terreno;
  - iv) Ambas partes deben concurrir a los gastos de producción;
  - v) Los dos contratantes deben realizar en forma conjunta la dirección de la explotación;
  - vi) Cedente y mediero deben participar en los riesgos de la explotación.
  - vii) Cedente y mediero deben abstenerse de ceder los derechos resultantes del contrato (artículo 15 del Decreto Ley 993).
  - viii) Los medieros están obligados a dar cumplimiento a las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales (artículo 17 del Decreto Ley 993).
  
- Contenido mínimo del contrato de mediería, cuando se celebra por escrito (artículo 13°):
  - i) Individualización de las partes;
  - ii) Descripción, ubicación y superficie de los terrenos que se aportan en mediería, los demás aportes que se estipulen y la forma como se harán por las partes;
  - iii) Siembras, plantaciones y cultivos que se realizarán;
  - iv) Forma y porcentaje en que será distribuido entre las partes el producto y utilidades que se obtengan de la explotación, así como la manera en que serán repartidas las pérdidas, si las hubiere;
  - v) Fecha de entrega y de restitución de los terrenos; y
  - vi) Cláusula arbitral, pudiendo las partes, si lo desean, designar también la persona que intervendrá como árbitro arbitrador.
  
- Estipulaciones que la ley presume incorporadas en el contrato de mediería, cuando no se celebra por escrito (artículo 14 del Decreto Ley 993):
  - i) Se presumirá que el cedente está obligado a aportar los terrenos y el agua correspondiente, si aquéllos fueren de riego;
  - ii) También se presume que el cedente está obligado a aportar la mitad de las semillas o plantas, fertilizantes y pesticidas, sea en especies o su valor equivalente en dinero;
  - iii) Asimismo, el cedente debe aportar los dos tercios de los fertilizantes de efectos duraderos utilizados en el último año de la mediería;

- iv) El mediero, por su parte, deberá aportar el trabajo y el saldo de las prestaciones complementarias de las que corresponden al cedente;
  - v) Se presumirá, igualmente, que el producto que se obtenga, deberá ser distribuido por partes iguales; y
  - vi) Se presumirá que el plazo del contrato es de un año, salvo prueba en contrario.
- Limitación que pesa sobre el mediero: dispone el artículo 15 del Decreto Ley 993, que el mediero no podrá celebrar contratos que tuvieren por efecto establecer submedierías sin autorización previa y por escrito del propietario.
  - Causales especiales de extinción del contrato de mediería: conforme al artículo 18 del Decreto Ley 993, el contrato de mediería se extinguirá por las causales de terminación de los contratos en general, y en especial, por las siguientes:
    - i) Por haberse infringido la prohibición de ceder los derechos resultantes del contrato;
    - ii) Por haber establecido el mediero submedierías, sin la autorización del cedente;
    - iii) Por haberse infringido por el mediero, su obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, caso en el cual el demandante deberá acompañar a la solicitud de terminación judicial del contrato, un informe técnico sobre los hechos que sirven de fundamento a su acción;
    - iv) Por el fallecimiento o imposibilidad física del mediero. En este caso, la sucesión del mediero o el mismo, según corresponda, deberá ser indemnizado por el cedente en un monto no inferior al valor de los aportes efectuados por el mediero. El fallecimiento del cedente no será causal de término anticipado del contrato de mediería.

## **8.- Arrendamiento para la confección de una obra material.**

### **8.1. Concepto.**

El arrendamiento de obra o contrato de confección de obra material se puede definir como *“aquél por el cual una persona llamada artífice, se obliga, mediante cierto precio, a ejecutar una obra material”*<sup>103</sup>.

En este contrato, el artífice es el arrendador, y quien encarga la obra es el arrendatario.

---

<sup>103</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 182.

## 8.2. Elementos del arrendamiento de obra.

Son tres:

a) El **consentimiento**, como en todo contrato;

b) Un **precio**, como en todo arrendamiento.

Bajo dos modalidades puede convenirse el precio:

- Pagar una sola cantidad, por toda la obra: **obra a precio alzado**;
- Pagar por etapas o partes, según avance la obra: **obra por administración**.

Si las partes no hubieren fijado el precio, el artículo 1997 del Código Civil establece:

- Se presumirá que las partes han convenido en el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra (vale decir, la ley se remite a la costumbre); y
- A falta de dicho precio, será el que se estime equitativo por peritos.

c) **Encargar la ejecución de una obra material**: el arrendador pone su trabajo o experticia al servicio de otro, con el fin de transformar una materia y confeccionar una nueva obra para el arrendatario. Como señala Alessandri, *“cabén dentro de este contrato los más variados trabajos: el de sastre, del carpintero, del arquitecto, del ingeniero, etc. Lo que caracteriza entonces este contrato es que se haga una obra nueva con una sustancia mediante la transformación de ella por el trabajo del hombre”*<sup>104</sup>.

Pero no todo encargo que supone confeccionar una obra material es arrendamiento. En efecto, es imprescindible precisar cuando la confección de una obra material es **compraventa**, y cuando es **arrendamiento**. El artículo 1996 del Código Civil resuelve el problema:

- **Será compraventa**: cuando el que suministra la materia es el propio artífice. Se trata de una compraventa a prueba o al gusto, porque sólo se perfecciona cuando el que ordenó la obra la aprueba. Por lo tanto, el riesgo por la pérdida de la cosa será asumido por el vendedor, mientras el comprador no manifiesta su conformidad (incisos 1º y 2º del artículo 1996, que establecen una solución idéntica a la establecida en el artículo 1823 del Código Civil).
- **Será arrendamiento**: si la materia es suministrada por la persona que encargó la obra (artículo 1996, inciso 3º). En este caso, el riesgo por la pérdida fortuita de la materia será asumido por el arrendatario (artículo 2000), lo que no constituye ninguna novedad, pues se está aplicando el aforismo *res perit dominio*, la cosa (la materia proporcionada, en este caso) perece para su dueño. Si la

---

<sup>104</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 182.

pérdida o destrucción es imputable al artífice, él será obviamente responsable.

Puede ocurrir que ambas partes suministren materiales, caso en el cual será arrendamiento si la materia principal es aportada por el que encarga la obra, y compraventa a la inversa (artículo 1996, inciso 4°).

Hemos señalado que si el que encargó la obra suministra la materia al artífice, la pérdida de la misma será asumida por el primero. En tal caso, el artífice sólo podrá reclamar el precio o salario, en los casos siguientes (artículo 2000 del Código Civil):

1° Si la obra ha sido reconocida y aprobada por quien encargó la obra;

2° Si quien encargó la obra está en mora de reconocerla y aprobarla;

3° Si la cosa perece por vicio de la materia suministrada por el que encargó la obra. Con todo, el artífice no podrá reclamar el precio:

- i) Cuando por su oficio, haya debido conocer el vicio que afecta la materia (por ejemplo, cuando siendo un ebanista experto, se le entregó un trozo de pino oregón que ostensiblemente está horadado por termitas);
- ii) Cuando conociendo el vicio, no haya dado aviso oportuno a quien le encargó la obra.

### **8.3. Aprobación de la obra.**

Una vez ejecutada la obra por el artífice, quien se la encargó debe manifestar su aprobación. Las reglas son las siguientes:

a) La aprobación (“reconocimiento”, dice la ley) puede hacerse por partes o por el todo (artículo 2001 del Código Civil).

b) Si hay discrepancia entre las partes, ellas nombrarán peritos que decidan.

c) Si se estima fundada la alegación de quien encargó la obra, éste podrá obligar al artífice:

- A hacer nuevamente la obra;
- A indemnizarle los perjuicios (artículo 2002 del Código Civil).

### **8.4. Desistimiento del arrendatario.**

El inciso 2° del artículo 1999 del Código Civil, faculta al que encargó la obra para hacerla cesar, de manera unilateral, lo que constituye una excepción a la regla general, que exige el consentimiento de las partes. Si ejerce esta facultad, deberá reembolsar al artífice todos los costos en que hubiere incurrido, darle lo que vale el trabajo hecho (hasta el cese del contrato) y lo que hubiere podido ganar en la obra.

### **8.5. Muerte del artífice.**

Desde el punto de vista del que encarga la obra, el contrato es de confianza o *intuitu personae*, pactado en consideración a las cualidades técnicas o experticia que ostenta el artífice. Por ello, si éste muere, el contrato se extingue (artículo 2005 del Código Civil).

A la inversa, si quien fallece fuere el que encargó la obra, el contrato subsiste, debiendo asumir la posición jurídica del arrendatario sus herederos, conforme a las reglas generales.

## 8.6. El contrato de empresa.

Es una modalidad del contrato de arrendamiento de obra, y está regulada en el artículo 2003 del Código Civil. Se puede definir, conforme al inciso 1º del artículo 2003, como *“aquél por el cual una persona llamada empresario toma a su cargo la construcción de un edificio por un precio prefijado”*<sup>105</sup>. Se trata del sistema de obra a precio alzado. El Código Civil establece las siguientes reglas:

1ª: Puesto que se trata de un precio fijo, el empresario no puede pedir aumento del mismo, pretextando tener costos más altos.

2ª: Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos imprevistos, el empresario debe obtener la autorización del dueño para incurrir en ellos; si el dueño rehúsa, el empresario podrá recurrir al juez para que decida si corresponde recargar el costo de la obra, y fije el aumento de precio que por tal razón corresponda.

3ª: Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o en parte, en los **cinco años subsiguientes a su entrega**, por vicio de construcción o por vicio del suelo o por vicio de los materiales, distinguimos, para determinar quien es responsable:

- i) **Tratándose de los vicios de construcción:** será responsable el empresario;
- ii) **Tratándose de los vicios del suelo:** será responsable en principio el dueño, a menos que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer el vicio del suelo en razón de su oficio;
- iii) **Tratándose de los vicios de los materiales:** será responsable el empresario, si él los proporcionó; en cambio, si los proporcionó el dueño, él responderá, salvo que el vicio sea de aquellos que el empresario, por su oficio, haya debido conocer, o que conociéndolo, no haya dado aviso oportuno (al dueño, se entiende).

Las reglas enunciadas, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos (artículo 2004 del Código Civil).

---

<sup>105</sup> Alessandri: ob. cit., pág. 184.

Las reglas del Código Civil, debemos complementarlas con las del Decreto con Fuerza de Ley número 458, referido a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo artículo 18°, **destinado a proteger a los adquirentes de viviendas o construcciones nuevas**, establece:

- El **propietario primer vendedor de una construcción** será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de ella, sea durante su ejecución o después de terminada.
- En el caso anterior, **el propietario podrá repetir** en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción, que hayan dado origen a los daños y perjuicios.
- **Los proyectistas serán responsables** por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.
- Sin perjuicio de lo establecido en la regla tercera del artículo 2003 del Código Civil (el artículo 18, erróneamente, alude al “número” tres del artículo), **los constructores serán responsables** por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.
- **Las personas jurídicas serán solidariamente responsables** con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.
- El propietario primer vendedor estará obligado a **incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina** que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al citado artículo 18°. Tratándose de personas jurídicas, deberá individualizarse a sus representantes legales.
- Las condiciones ofrecidas en la **publicidad**, se entenderán incorporadas al contrato de compraventa.
- Los **planos y especificaciones técnicas definitivos**, se mantendrán en un archivo de la Dirección de Obras Municipales, a disposición de los interesados.
- La responsabilidad civil a que se refiere el artículo 18°, tratándose de **personas jurídicas que se hayan disuelto**, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.
- **Las acciones** para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18°, **prescribirán en cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra** por parte de la Dirección de Obras Municipales (para tales efectos, el citado organismo emite un “Certificado de Recepción Final”).