

CONTRATO DE PERMUTA.

1. Definición:

Artículo 1897: "La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una **especie o cuerpo cierto por otro.**" Esta disposición debe relacionarse con el Art.1794

El Artículo 1897 se refiere a especie o cuerpo cierto y, por lo tanto, si lo que se cambiara fuera un género estaríamos frente a un contrato atípico distinto al de la permuta. La disposición además utiliza la expresión "mutuamente" con lo cual se da la idea de reciprocidad de contrato bilateral y además conmutativo.

2. Como se perfecciona:

Art.1898 Por regla general la permuta se reputa perfecta por el mero consentimiento, es decir, se trata de un **contrato consensual.** Por excepción si una de las cosas que se cambia o ambas son bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria se **requiere escritura pública** para que el contrato se perfeccione ante la ley, por lo tanto, en este caso es un contrato solemne.

3. Reglas aplicables:

Arts.1899 y 1900

- 1.** Se aplican las reglas de la compraventa en todo aquello que no se oponga a la naturaleza del contrato.
- 2.** Cada permutante es considerado vendedor y por lo tanto ambos tienen la obligación de saneamiento.
- 3.** El justo precio de lo cosa a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que se recibe en cambio.
- 4.** No pueden cambiarse las cosas que no pueden venderse. Arts.1810 y 1816
- 5.** No son hábiles para el contrato de permuta las personas que no son hábiles para el contrato de venta. Esta regla hay que relacionarla con los Arts. 1796 a 1800
- 6.** La jurisprudencia ha dejado en claro que la rescisión por lesión enorme procede en el contrato de permutación. El art. 1900 del CC. hace aplicables a la permutación las disposiciones relativas a la compraventa en todo lo que no se opongan a la naturaleza de aquel contrato

III.LA CESIÓN DE DERECHOS.

Consiste en la transferencia de un derecho por acto entre vivos.

Nuestro código regula tres especies de cesión de derechos:

- I.** Cesión de Derechos Personales.
- II.** Cesión del Derecho Real de herencia.
- III.** Cesión de Derechos Litigiosos.

a) Naturaleza Jurídica de la cesión de derechos.

El asunto consiste en determinar si la cesión de derecho es:

- un contrato o título translativo de dominio, o
- un modo de adquirir el dominio.

En forma minoritaria se ha sostenido que la cesión es la compraventa de los derechos personales, esto es, de las cosas incorpóreas y en apoyo de esta tesis se pone acento

en la ubicación normativa de la cesión de derechos, específicamente entre la permuta y el arrendamiento, o sea dentro de los contratos. Posición abandonada. La doctrina mayoritaria señala que la cesión **es el modo de adquirir el dominio de las cosas incorporales, o sea corresponde a la tradición de los créditos**. Si es tradición, se requiere un título translaticio, que puede ser la compraventa, donación, etc.

Fundamentos en apoyo de esta tesis:

1. Art. 1810 Dispone que pueden venderse todas las cosas corporales e incorporales cuya venta no esté prohibida por la ley. De la disposición se sigue que la venta de cosas incorporales se rige por las mismas reglas dadas para la venta de cosas corporales y no resulta lógico que el legislador hubiera vuelto a tratar la venta de cosas incorporales.

2. Art. 1901. Dispone que la cesión de un crédito personal a **cualquier título que se haga** no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título. Es decir, se reconocen dos cosas fundamentales:

a. La cesión requiere de un título translaticio de dominio.

b. La misma disposición señala: que dicha cesión no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título. Se reconoce el título y la entrega.

3. Art. 699 Señala que la tradición de los derechos personales que un individuo cede a otro se verifica por la entrega del título hecha por el cedente al cesionario. El Art. 699 cierra el título que se refiere a la tradición, de ello se colige que la cesión es la tradición de las cosas incorporales.

4. 1907 y 1912 Ponen hincapié en la necesidad de que exista un título, entonces se colige que la cesión es tradición, requiere de un título.

5. Arts. 699 y 1901 Señalan que la cesión se materializa mediante la entrega del título. Si la cesión fuera compraventa sería un contrato real y hemos dicho reiteradamente que la compraventa jamás es un contrato real

b) Cesión de Derechos Personales.

a) Clases de créditos: Según la forma en que los créditos están redactados:

1) Nominativo: En este caso se indica el nombre del acreedor quien no puede ceder el crédito por endoso. Son aquellos que sólo deben pagarse a una determinada persona, como el crédito del vendedor en contra del comprador para reclamar el precio de la compraventa.

2) A la orden: Documento estará a nombre de una persona determinada, pero estará vigente la cláusula "a la orden". Ej.: cheques, letras de cambio, pagarés en los que no se ha tarjado la mencionada expresión o que se han girado, aceptado o suscrito "a la orden".

3) Al portador: En este caso no se indica el nombre del acreedor o si se indica a

continuación aparece la frase “al portador”.

La cesión de créditos personales que regula el código civil se refiere solo a los nominativos, los créditos a la orden se transfieren por endoso (regulados en ley de letra de cambio, pagaré y cheque) y los créditos al portador por su simple entrega. Art.1908.

- Crítica a la denominación del Párrafo I, Título XXV, Libro IV; “De los créditos Personales”.

Se ha criticado porque sería una redundancia ya que de acuerdo al artículo 578 c.c. son sinónimos derecho personal y crédito.

Se refuta esta crítica diciendo que ella es infundada ya que de la historia fidedigna del establecimiento de la ley se desprende que lo que quiso Andrés bello fue poner énfasis en la distinción entre el crédito personal o nominativo y aquellos créditos que son a la orden o al portador.

c) Perfeccionamiento de la cesión.

La cesión de créditos es la convención por la cual un acreedor cede voluntariamente sus derechos contra el deudor a un tercero que llega a ser acreedor en lugar de aquél. El enajenante toma el nombre de cedente, el adquirente del crédito es el cesionario, y el deudor contra el cual existe el crédito que constituye el objeto del traspaso, se llama deudor cedido.

1. Entre las partes.

El ART 1901 señala que la cesión de un crédito personal, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario, sino que en virtud de la entrega del título.

Notas importantes:

i. Puesto que la cesión de créditos es la tradición de los derechos personales y puesto que dicho modo de adquirir requiere un título traslativo de dominio, es necesario que entre el cedente y el cesionario exista un contrato traslativo de dominio, que puede ser de venta, permuta, donación, etc. En esta fase, para nada interviene el deudor ni los terceros. La existencia del título es de exclusiva incumbencia del cedente y cesionario. El ART 1901 utiliza la expresión título en un doble sentido o doble significado, la primera vez que lo emplea se refiere al título traslativo y la segunda vez lo hace en el sentido de documento en el cual consta el crédito.

ii. Celebrado el contrato que ha de servir de título traslativo de dominio, será necesario realizar la tradición del derecho personal; y como sobre este crédito o derecho personal tiene el cedente un derecho de dominio, ya que según el art. 583 sobre las cosas incorpóreas hay también una especie de propiedad, será este derecho de dominio sobre el crédito el que el cedente deberá transferir al cesionario. De acuerdo con el ART 1903 deberá anotarse en el título el traspaso con la designación del cesionario y bajo la firma del cedente. En el documento que se entrega se debe mencionar la persona del cesionario y hacerse bajo la firma del cedente.

iii. ¿Cuándo el crédito no está documentado?

- La posición minoritaria señala que si no está documentado se señala que no puede ser entregado no puede haber cesión porque no se puede transferir el dominio.
- La postura mayoritaria señala que de todos modos se puede verificar la cesión y en tal evento será en el título traslativo de dominio que sirve de antecedente a la cesión, donde se documentará el crédito que va a ser entregado por el cedente al cesionario.

2. Como se perfecciona respecto del deudor y de terceros.

Ejemplo: Contrato de promesa. Al comprador ya no le interesa celebrar el contrato prometido. Puede ceder a un tercero. ¿Cómo se perfecciona la cesión respecto del promitente vendedor? Este puede no tener conocimiento del acto que ha mediado entre el cedente y el cesionario; pero dado que es el quien va a efectuar el pago o cumplir su obligación, es de absoluta necesidad que se le ponga en conocimiento de la cesión, y a este propósito responden los arts. 1902 a 1905.

Artículo 1902 "La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste ". En consecuencia, para que produzca efectos requiero:

- a) Notificación de la cesión, o
- b) Aceptación del deudor.

Disyuntivas, una u otra.

El deudor no tiene derecho a oponerse a la cesión del crédito principalmente por dos motivos:

- Porque en nada se altera su situación Jurídica.
- Porque el acreedor está ejerciendo una facultad inherente al dominio: disposición

a) Notificación de la cesión:

- Debe hacerse **judicialmente** y requiere, por lo tanto, de una notificación personal. El art. 47 c.p.c dispone: "La forma de notificación de que tratan los artículos precedentes (notificación personal) se empleará siempre que la ley disponga que se notifique a alguna persona para la validez de ciertos actos, o cuando los tribunales u ordenen expresamente". Hay otros casos en donde la cesión la notifica un notario público o por carta certificada, como por ejemplo en la cesión del crédito contenido en una factura (art 7 ley 19.983)¹³
- Notificación debe hacerse con exhibición del título, el cual llevará anotado el traspaso del derecho con la designación del cesionario y bajo la firma del cedente. Art.1903. Si no está escriturado el crédito, basta con exhibir la escritura de cesión.

b) Aceptación. Puede ser expresa o tácita.

¹³ agregado abril 2018

1) Expresa: Aquella que se hace en términos formales. Generalmente lo que ocurre es que el deudor comparece en la escritura de compraventa que sirve de título a la cesión.

Comúnmente se carátula:

(X a XX)

“Compraventa y Cesión de Derechos”

Título

Modo

2) Tácita: Esta consiste en que se efectúa un hecho que supone la aceptación. Por ejemplo, la litiscontestación (contestación de la demanda) con el cesionario o un principio de pago a éste (artículo 1904).

Sobre el particular, cabe tener presente:

* Si la aceptación no consta en el instrumento público o privado, sino que se presta verbalmente, regirán las limitaciones a la prueba de testigos contempladas en los arts. 1708 y 1709.

* Si la aceptación se da por instrumento privado, eventualmente deberá pedirse en juicio que el deudor lo reconozca o que se mande tener por reconocido, conforme al art. 346 del CPC.

* En cuanto a la fecha del documento privado en que conste la aceptación: adquirirá ante terceros el carácter de "fecha cierta" conforme a lo dispuesto en el art. 1703.

Si falta alguno de estos requisitos:

El Artículo 1905 señala que no interviniendo la notificación o aceptación sobredichas podrá el deudor pagar al cedente, o embargarse el crédito por acreedores del cedente; y en general, se considerará existir el crédito en manos del cedente respecto del deudor y terceros.” **La sanción es la inoponibilidad por falta de publicidad.** Esta sanción no alcanza a las partes de la cesión ya que entre ellas se perfeccionó por la entrega del título.

d) Efectos de la Cesión

1. Alcance de la cesión:

La cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las excepciones personales del cedente. Existen algunas situaciones especiales respecto de las excepciones personales:

1. De acuerdo con el artículo 1684 pasa al cesionario la facultad de solicitar la nulidad relativa de un acto o contrato.

2. En materia de prescripción la situación del deudor se mantiene inmutable, se cree

que no hay interrupción de la prescripción cuando el deudor es notificado ello por cuanto no se trata de una demanda judicial sino de una gestión voluntaria.

3. Excepción de compensación, Art.1659

No cabe duda de que el deudor puede oponer al cesionario en compensación los créditos que tenía en su contra.

El punto consiste en dilucidar si el deudor puede oponer al cesionario en compensación un crédito que tenía contra el cedente. Para resolver esta pregunta es necesario distinguir:

1- Cesión fue aceptada.

Si el deudor acepta la cesión sin hacer reserva de sus derechos no podrá oponer al cesionario en compensación el crédito que haya tenido contra el cedente. A contrario sensu, si el deudor acepta con reserva de sus derechos puede oponer su crédito en compensación al cesionario.

2- Cesión no fue aceptada.

Si la cesión no ha sido aceptada podrá oponer el deudor al cesionario todos los créditos que antes de notificársele la cesión haya adquirido contra el cedente aun cuando no hubieren llegado a ser exigibles sino después de la notificación.

2. Responsabilidad del cedente (1907 cc).

a) Si la cesión fue título gratuito el cedente de nada responde, ya que es una mera liberalidad de su parte.

b) Si la cesión es a título oneroso hay que analizar diversas situaciones:

1. El cedente solo será responsable de la existencia del crédito al momento de la cesión, esto es que el crédito verdaderamente le pertenecía.

2. El cedente no es responsable de la solvencia del deudor, salvo que se hubiere comprometido expresamente a ello situación en la cual no se entenderá comprendida la solvencia futura sino solo la presente, salvo que se hubiese expresamente comprendido también la solvencia futura.

3. La responsabilidad del cedente en caso de haberla solo se extiende hasta la concurrencia del precio o emolumento que hubiese reportado de la cesión, a menos que expresamente se haya estipulado otra cosa.

II. Cesión del derecho real de herencia.

1. Concepto:

“Se produce toda vez que un heredero traspasa a un tercero sus derechos hereditarios, una vez muerto el causante”. No se traspasa su derecho sobre un bien determinado, sino respecto de la universalidad, transfiere su derecho real de herencia.

- La cesión del derecho real de herencia solo procede cuando ha operado la apertura de la sucesión (Arts.955, 722 y 688) ya que en caso contrario habría un pacto sobre sucesión futura que adolecería de objeto ilícito y, por lo tanto, la cesión

sería nula, Art.1463

- Por otro lado, para efectuar esta cesión no es necesario haber previamente realizado las inscripciones del Art. 688 ello porque la ley no lo exige y porque el derecho real de herencia recae sobre una universalidad que no tiene el carácter de mueble o inmueble, es el continente (diferente del contenido)

2. Formas de efectuar la cesión:

El derecho de herencia puede cederse de dos formas: especificando o no los bienes sobre los cuales recae el derecho. Los arts. 1909 y 1910 sólo se aplican en la segunda hipótesis.

- En el primer caso, hay en realidad una **verdadera compraventa o permuta**, según corresponda, que se rigen por las reglas generales. Por tanto, al hacerse la partición, si resulta que al cesionario no se le adjudica el bien que adquirió específicamente, el cedente tendrá las responsabilidades propias de los contratos mencionados, cuando no se cumple con la obligación de entregar. Por lo demás la Corte Suprema concluye que antes de la partición de la herencia y la consiguiente adjudicación de bienes a los herederos, ninguno de éstos puede transferir su cuota en la comunidad universal refiriéndola a un bien determinado, porque sólo está legitimado para transferir lo que tiene, es decir, dicha cuota en la universalidad.

- En cambio, cuando lo que se cede es una cosa incorporal que se denomina "derecho de herencia", lo que se cede en buenas cuentas es el derecho del heredero a participar en la distribución de los bienes del difunto. Ello explica el art. 1909, en cuanto el cedente sólo responde de su calidad de heredero o legatario. Tal como lo reafirman diversos fallos, el objeto de la cesión del derecho de herencia es una universalidad o la cuota que al cedente corresponde en el conjunto de bienes que comprenden el haber hereditario; los bienes individualmente determinados, no son objeto de esa cesión.

- La cesión puede hacerse a **TITULO GRATUITO** u **ONEROSO**. En el primer caso, estamos ante una **DONACION** que queda por completo sometida a las reglas generales que rigen tal contrato, en conformidad a las cuales el cedente no tiene ninguna responsabilidad. La cesión del derecho de herencia propiamente tal, es la cesión a título **ONEROSO**, única regida por los arts. 1909 y 1910.

- A su vez, como en el caso de la cesión de créditos, la cesión del derecho real de herencia es la tradición o enajenación de este mismo derecho, y no el contrato, pues este es el antecedente en virtud del cual una de las partes se obliga a transferir este derecho a otra, obligación que se cumple verificando la cesión. Por eso, la cesión del derecho real de herencia propiamente tal **PUEDE DEFINIRSE** como la cesión o transferencia a título oneroso que el heredero hace del todo o parte de su derecho de herencia a otra persona. Como indicábamos, la cesión del derecho real de herencia a título oneroso debe tener **UN TITULO** que le sirva de antecedente jurídico. Este título o contrato debe constar por **ESCRITURA PUBLICA**, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 1801.

3. Tradición del Derecho Real de Herencia:

No se encuentra regulada expresamente en el código civil, a diferencia de lo que

ocurre en materia de compraventa en que el artículo 1801 inciso 2, en que la venta del derecho real de herencia exige escritura pública para que ésta se reputa perfecta ante la ley, pero para hacer la tradición la ley guarda silencio.

Como no está expresamente regulado ello ha generado ciertas discusiones.

1. José Ramón Gutiérrez:

Señalaba que el derecho real de herencia no tiene una naturaleza jurídica distinta que la de los bienes que la componen, por lo tanto, si en la herencia hay inmuebles será necesario la inscripción del título en el registro conservatorio (aplico Art.686 regla general), se funda en lo dispuesto en el artículo 580.

2. Leopoldo Urrutia:

Derecho real de herencia no tiene naturaleza mueble ni inmueble y por lo tanto para efectuar la tradición del derecho real de herencia no es necesaria la inscripción del título ya que ésta se exige solo para los bienes raíces. Acogiendo esta tesis la jurisprudencia ha fallado que la tradición de los derechos reales de herencia se **efectúa por cualquier medio en que el cesionario haya manifestado su intención de aceptar la cesión que se le ha hecho**. Por ejemplo, si el cesionario pide la posesión efectiva de los bienes del causante o por ejemplo si el cesionario comparece al juicio de partición. La jurisprudencia no ha hecho sino reiterar los términos contenidos en el ART 684 inc.1 en el sentido de que la tradición siempre supone que una de las partes le signifique a la otra que se encuentra transfiriéndole el dominio.

2. Efectos Art.1910

1. El cedente debe entregar todos los efectos que componen su derecho y por lo tanto si se hubiese aprovechado de los frutos o cedido créditos o vendidos efectos hereditarios será obligado a rembolsar su valor al cesionario. El cesionario debe obtener mediante la cesión el beneficio íntegro que habría obtenido el heredero, sin que al cedente le sea lícito obtener parte alguna de esos beneficios. Desde ya, puede el cesionario pedir que se le otorgue la posesión efectiva de la herencia, y más adelante solicitar la partición de la misma (art. 1320).

2. El cesionario será obligado a indemnizar al cedente los costos necesarios o prudenciales que haya hecho el cedente en razón de la herencia.

3. Se transfiere el derecho de acrecer salvo que se exprese lo contrario.

4. Se aplican las mismas reglas al legatario.

5. El cesionario debe tomar o adquirir el derecho de herencia en toda su amplitud y cargar también con la participación que le quepa en el pasivo, vale decir, con las obligaciones y gravámenes que a su cuota hereditaria le corresponda; y si el cedente hubiere pagado alguna deuda o carga hereditaria, el cesionario deberá reembolsarle los costos necesarios y prudenciales (nótese que la ley no manda reembolsar cualquier costo o gasto), que hubiere hecho en razón de la herencia (art. 1910, 2º).

Doctrina mayoritaria está de acuerdo en que lo que se transfiere es la calidad de heredero toda vez que el cesionario podrá realizar los mismos actos y ejercer los

mismos derechos que tenía el cedente 1910, 1320 y 1266.

6. El cesionario adquiere la calidad de heredero: la doctrina está de acuerdo que, en virtud de la cesión del derecho real de herencia, lo que se transfiere es la calidad de heredero toda vez que el cesionario podrá ejecutar los mismos actos y tendrá los mismos derechos que tendrá el cedente, tal como se desprende de los Art 1910, 1320 y 1266. Apoya este punto de vista la circunstancia que el ART 1910 establece un principio en orden a que el heredero o legatario son tales desde el momento mismo en que se ha verificado la cesión y por ende si ha habido cesión, el cesionario adquirirá el carácter de heredero legatario, también desde ese momento.

3. Responsabilidad del cedente

a) La cesión es a título gratuito: el cedente no contrae obligación alguna.

b) La cesión es a título oneroso: cedente solo se hace responsable de su calidad de heredero o legatario, salvo que se especifiquen los efectos de que se compone la herencia o legado (Art.1909).

¿Qué pasa con los acreedores que tenía el causante?

1. Los acreedores pueden perseguir al cesionario toda vez que lo que se transfiere es la calidad de heredero y por lo tanto el cesionario representa al causante

2. ¿Puede el acreedor perseguir al cedente?: Puede el acreedor demandar al cedente en conformidad a lo dispuesto en el Art.1635 ya que habría novación por cambio de deudor, pero que en realidad se llama "delegación imperfecta" ya que hay consentimiento del primer deudor, pero no del acreedor. Si paga el cedente puede repetir contra el cesionario ya que éste había adquirido la calidad de heredero.

III. Cesión de derechos litigiosos.

Hay dos conceptos que en el Derecho no deben confundirse: las **COSAS LITIGIOSAS y LOS DERECHOS LITIGIOSOS.**

- Cosas litigiosas, según el art. 1464 del CC. y las disposiciones del CPC, son de aquellas especies sobre cuya propiedad se litiga, y en cuya enajenación hay objeto ilícito si se ha dictado prohibición de enajenar por el tribunal competente, prohibición que debe haberse inscrito, en el caso de los inmuebles, en el Registro Conservatorio.
- Derechos litigiosos, en cambio, son aquellos que son objeto de una controversia judicial.

Tanto las cosas litigiosas como los derechos litigiosos pueden ser objeto de un acto jurídico, en las condiciones determinadas por la ley. Hay venta de cosa litigiosa cuando el contrato recae sobre la cosa corporal misma cuya propiedad se litiga; en cambio, hay cesión de derechos litigiosos, cuando lo que se cede son **LAS PRETENSIONES** que se han sometido por el demandante a la decisión del tribunal: art. 1911.

El artículo 1911 inciso 2 señala que se entiende litigioso un derecho desde que se

notifica judicialmente la demanda. El inciso primero dispone que se cede un derecho litigioso cuando el objeto directo de la cesión es el evento incierto de la litis del que no se hace responsable el cedente

En la cesión de derechos litigiosos no se cede propiamente un derecho, sino que se cede la pretensión, esto es, el derecho eventual de ganar un juicio y, por lo tanto, la cesión de derechos es un **contrato aleatorio**, y, en consecuencia, es el cesionario quien corre el riesgo de que se gane o pierda el litigio.

Para que se considere litigioso el derecho deben cumplirse 2 requisitos:

a) Que se haya interpuesto una demanda y haya sido notificada judicialmente (art. 1911, 2º).

b) Que se litigue sobre la existencia del derecho. Que este derecho esté en discusión. Por eso, se ha resuelto que no es litigioso el derecho que se ejercita en un juicio ejecutivo para obtener el cumplimiento forzado de una obligación

a) ¿Quién puede ser el cedente?

Solo puede ser el demandante ya que en un juicio sólo hay derechos litigiosos para el actor. Así se desprende además de las siguientes disposiciones:

- Art.1913: El derecho de rescate o retracto solo lo puede ejercer el demandado o deudor y por lo tanto éste jamás es cedente ya que el demandante no puede ejercer este derecho.
- Art.1912: se refiere "al que persigue un derecho"

¿Qué ocurriría si el demandado es el cedente? Si fuese el cedente (y pierde el juicio) estaríamos en presencia de una cesión de deudas la que no es aceptada en nuestro derecho. (Sin perjuicio de lo que la doctrina moderna la acepta)

b) Naturaleza Jurídica:

La cesión será la tradición de los derechos litigiosos, es decir, un modo de adquirir que deberá ir precedido de un título translaticio de dominio. Lo anterior se ve reflejado en el Art.1912, es indiferente que la cesión haya sido a título de venta o de permuta.

c) ¿Cómo se efectúa la cesión?

El código no lo establece y la doctrina está de acuerdo que entre las partes deberá existir entrega del título y luego el cesionario deberá apersonarse en el juicio y acompañar el instrumento público o privado en la cual consta la cesión.

d) Efectos de la cesión.

1. Entre Cedente y Cesionario:

- a)** El cesionario pasará a ocupar el lugar de demandante en el juicio.
- b)** El cedente no debe garantía alguna al cesionario respecto del éxito del pleito porque es un contrato aleatorio

2. Demandado:

- a)** Si pierde el juicio deberá cumplir con la sentencia al cesionario. (Ahora demandante)
- b)** Tiene el derecho de rescate o de retracto litigioso.

e) Derecho de Retracto Litigioso.

Definición:

Facultad que tiene el demandado para negarse a cumplir la prestación a que ha sido condenado en el juicio reembolsando al cesionario lo que éste hubiere pagado al cedente como precio de la cesión. Alessandri: Lo define como un derecho en virtud del cual el demandado puede desincentivar al cesionario pagándole lo que éste a su vez pagó al cedente

Requisitos:

1. El demandado deberá pagar al cesionario el monto de lo que éste pagó al cedente más los intereses contados desde que se notificó la cesión al deudor. De este requisito se desprende que la cesión debe ser a título oneroso.

2. Es necesario que este derecho se ejerza en tiempo oportuno, esto es, antes de transcurridos 9 días desde la notificación del decreto que manda ejecutar la sentencia. Art.1914. En doctrina se sostiene que es un plazo de caducidad opera de pleno derecho.

3. Que la cesión sea susceptible de este derecho: no lo es cuando no existe interés de lucro. El demandado deberá cumplir la sentencia en los siguientes casos:

- Cuando la cesión ha sido enteramente gratuita.
- Cuando la cesión se ha efectuado por el ministerio de la ley.
- Cuando la cesión va comprendida en otra cosa a la cual el derecho litigioso accede Ejemplo: si se enajena un fundo con un litigio sobre las aguas.
- Cuando la cesión la ha hecho el cedente (deudor) al cesionario (acreedor) en pago de lo que le debía (dación en pago).
- Cuando la cesión la ha hecho un coheredero o copropietario a otro coheredero o copropietario de un derecho que es común a los dos con lo cual se pone fin a la indivisión. caso responde al principio general del Código, contrario a la indivisión de la propiedad. Como en este caso la cesión tiende a ponerle fin, no otorga al demandado el derecho de retracto
- Cuando la cesión se efectúa al que goza de un inmueble como poseedor de buena fe, usufructuario o arrendatario, cuando el derecho cedido es necesario para el goce tranquilo y seguro del inmueble.

V. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1. Generalidades

a) Definición:

Art. 1915 "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 a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."

De esta definición se desprende que el contrato de arrendamiento puede ser:

- de cosa
- de servicio, o
- de confección de obra.

b) ¿Quiénes intervienen en el contrato de arrendamiento?

1. Arrendamiento de cosas:

El artículo 1919 dispone que en el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio se llama arrendatario.

El arrendatario a su vez puede ser:

- a) Si la cosa arrendada es un predio urbano: se llamará inquilino (1970).
- b) Si la cosa arrendada es un predio rustico: se llamará colono (1979).
- c) Cuando tratándose de predios rústicos se paga el precio con parte de los frutos el arrendatario recibe el nombre de colono aparcerero

2. Arrendamiento de confección de obra:

- a) El arrendatario: persona que encarga la obra y paga por ella.
- b) Artífice o empresario: persona que ejecuta la obra.

3. Prestación de servicio:

Se distingue entre:

Los criados domésticos, y
Los servicios inmateriales.

En el caso de los criados domésticos las partes son:

- a) patrón
- b) criado doméstico.

Servicios inmateriales, las partes son:

- a) empleador
- b) empleado.

4. Arrendamiento de transportes:

- a) Consignante: persona que confía las mercaderías para el transporte
- b) Consignatario: persona a quien van dirigidas las mercaderías.
- c) Acarreador: persona que transporta las mercaderías

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 3º del Decreto Ley número 993, que regula el arrendamiento de predios rústicos).

c) Características principales del contrato.

1. Contrato Bilateral. Art.1439

Las partes se obligan recíprocamente.

2. Contrato Oneroso.

Tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes gravándose cada uno a beneficio del otro.

3. Contrato Conmutativo. Art.1441.

4. Contrato Principal. Art.1442

5. Contrato de Tracto sucesivo. Implica que las obligaciones se van renovando, cumpliendo y extinguiendo sucesivamente en forma periódica. Por ejemplo, si tratase del arrendamiento de una casa, mes a mes se va renovando y extinguiendo la obligación que tiene el arrendador de proporcionar el goce de la casa y lo mismo ocurre con la obligación que tiene el arrendatario de pagar el precio convenido. Como consecuencia de lo anterior en el arrendamiento no existe resolución sino **TERMINACIÓN**, no cabe la teoría de los riesgos pereciendo la cosa para su dueño y puede operar la teoría de la imprevisión.

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).

Orrego postula la conveniencia de limitar en nuestra legislación 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.

6. El arrendamiento es un título de mera tenencia.

El arrendador conserva el dominio y posesión. El arrendatario reconoce el dominio ajeno por lo cual no lo habilita para adquirir la cosa por prescripción.

7. Acto de mera Administración.

No importa un acto de enajenación o disposición para el arrendador. 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

8. 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 5º del Decreto Ley número 993, del año 1975. Además, dados los términos de los incisos 2º y 3º 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.

No obstante, lo cual es necesario tener presente lo siguiente:

a) En materia de prueba rige la limitación prevista en el Art. 1709 para la prueba testimonial.

b) Puede convenirse una solemnidad voluntaria y por lo tanto cualquiera de las partes podrá arrepentirse hasta que se firme escritura o se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada. Art.1921 (repite Art.1821)

c) En el evento de darse en arrendamiento bienes raíces de un incapaz se requerirá de autorización judicial, cuando tratándose de un predio urbano el plazo exceda de 5 años y de uno rústico exceda de 8. (art 255 en relación con art 407 c.c.)

d) Hay casos especiales relativos a la mujer casada en sociedad conyugal 1756 y 1761:

- Si el marido administra la sociedad conyugal requiere del consentimiento de la mujer para dar en arrendamiento los predios urbanos por más de 5 años y los predios rústicos por más de 8. (art 1749 in4º)

- Si la mujer administra extraordinariamente la sociedad conyugal para dar en arrendamiento los bienes raíces por más tiempo del indicado necesita de autorización judicial. (1761)

e) Por otra parte, puede resultar conveniente reducirlo a escritura pública e inscribirlo en el conservador de Bienes Raíces para los efectos de lo dispuesto por el art. 1962.

f) Puede declararse bien familiar el inmueble que sirve de residencia a la familia y para poder celebrar un contrato de arrendamiento sobre dicho inmueble se requiere la autorización del cónyuge no propietario de acuerdo con el ART 142

9. Tratándose de los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, el contrato es dirigido, porque:

- 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 (artículos 3º y 4º 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 5º de la Ley 18.101).

- son irrenunciables los derechos que la Ley 18.101 confiere a los arrendatarios (artículo 19º de la Ley 18.101).

Similitud del arrendamiento con otras figuras.

1- Usufructo:

Semejanzas: ambos constituyen un derecho de goce.

Diferencias: usufructo constituye un derecho real de goce y el arrendamiento un derecho personal de goce. Por otra parte, el usufructo puede tener su origen de muchas formas y no sólo de la voluntad de las partes (testamento, prescripción, sentencia judicial, la ley (art 766). El arrendamiento sólo tiene su origen en la voluntad común de las partes que lo acuerdan.

2- Comodato:

Semejanzas: En ambos, el arrendatario y comodatario tiene el uso y goce y ambos constituyen derechos personales.

Diferencias: el comodato es esencialmente gratuito, es unilateral y es un contrato real (se perfecciona por la entrega de la cosa). Por otra parte, el arrendamiento es oneroso, bilateral y consensual.

3- Compraventa:

- 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 en 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. No hay pues, ni 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.

- 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).

g) Estudio particular de cada tipo de arrendamiento.

1. Arrendamiento de cosas.

Art. 1915. 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.

1) Elementos:

1. Consentimiento

El contrato se reputa perfecto desde que las partes otorgan su consentimiento respecto de la cosa y el precio.

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.

2. Cosa arrendada.

La cosa arrendada debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Debe ser real: Es decir debe existir al tiempo del contrato.

2. Debe ser determinada: Es necesario especificar la cosa sobre la cual recae el arrendamiento.

3. La cosa debe ser susceptible de darse en arrendamiento, artículo 1916:

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, puede conferirse el goce de un inmueble y también de la cosa intangible denominada derecho de llaves.

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).
- En caso de tratarse de bienes nacionales, municipales o establecimientos públicos, se estará a la normativa especial que los rige y en subsidio las disposiciones del CC. ART 1923.
- No son susceptibles de darse en arrendamiento aquellas cosas que la ley prohíbe en arrendar.

El ART 1916 inc.2 establece que en el arrendamiento de cosa ajena vale, puede darse en arrendamiento la cosa ajena y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción

3. Precio.

Debe cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. Real y serio, no simulado o fingido.** Si fuera fingido o simulado o irrisorio, el contrato degeneraría en un contrato gratuito, específicamente en un comodato
- 2. Debe ser determinado:** La determinación se podrá hacer del mismo modo que en el contrato de compraventa (común acuerdo o por un tercero, Arts.1808 y 1809).
- 3. Puede consistir en dinero o en frutos naturales** de la cosa arrendada y en este segundo caso puede fijarse una **cantidad determinada o una cuota de los frutos de la cosecha**. Esta última forma es común en el arrendamiento de predios rústicos y en estos recibe el nombre de contrato de aparcería o de mediería (1917 inciso 1).
- 4. Cuando el precio se paga periódicamente se llama renta** (1917 inciso final). Ojo: no decir canon como vulgarmente se le conoce, puesto que se aplica para el censo.

- 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. Supletoriamente, se aplicarán las normas del Código Civil, específicamente los artículos 1915 a 1977;
- Decreto Ley número 993, 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".

2) Efectos del contrato.

1. Obligaciones del arrendador:

El arrendador tiene una obligación genérica que consiste en entregar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada y esta obligación genérica se descompone en tres señaladas en el artículo 1924, son las siguientes: Art. 1924. El arrendador es obligado:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
2. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Hay también obligaciones secundarias:

- ☐ 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

1. Entregar al arrendatario la cosa arrendada:

Se trata de una obligación esencial ya que es la forma a través de la cual el arrendatario obtiene el goce de la cosa. Adicionalmente se trata de una entrega material toda vez que no importa tradición ya que el contrato de arrendamiento es un título de mera tenencia.

a) Forma de la entrega:

El Art. 1920 señala que la entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley. Se dice que esta disposición no es exacta; en el caso de los bienes muebles es correcto decir que la entrega de la cosa arrendada podrá materializarse a través de cualquiera de las formas señaladas en el artículo 684, pero en el caso de los bienes raíces la entrega no podrá materializarse en la forma prevista en el Art. 686 ya que ésta importa la transferencia del dominio y como hemos visto el contrato de arrendamiento no es un título translativo de dominio. En todo caso solo para los efectos previstos en el artículo 1962, el artículo 53 del reglamento del conservador de bienes raíces permite la inscripción del contrato.

En el caso de los bienes raíces la entrega se verifica colocando el arrendador materialmente el inmueble en poder del arrendatario, y también se admite, en general, la entrega simbólica. (Como la entrega de las llaves)

b) Tiempo de la entrega: La época señalada en el contrato y si nada se ha dicho inmediatamente después de celebrada la convención.

c) Lugar de la entrega:

En aquel que se hubiere convenido. Si nada se ha dicho nada y se trata de una especie o cuerpo cierto se entregará en el lugar donde se encontraba al tiempo del

contrato, si fuese una cosa genérica en el domicilio del arrendador (1587-1589).

d) Estado en que debe efectuarse:

Debe entregarse en la forma estipulada en el contrato y en estado de servir para el fin que fue arrendada, de manera tal que serán de cargo del arrendador todas las reparaciones de cualquier naturaleza que sea menester efectuar en la cosa antes que el arrendatario entre al goce de ella.

e) Arrendamiento de una misma cosa a varias personas: Art. 1922. Si se ha arrendado separadamente una misma cosa a dos personas,

- el arrendatario a quien se haya entregado la cosa será preferido;
- si se ha entregado a los dos, la entrega posterior no valdrá;
- si a ninguno, el título anterior prevalecerá. (Sigue las reglas de la compraventa. Art.1817).

f) Incumplimiento de la obligación de entregar Artículo 1925:

1. Si el arrendador por hecho o culpa suya se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa el arrendatario tendrá derecho a desistir (resolución) del contrato con indemnización de perjuicios. Se entiende como hecho del arrendador el de sus agentes o dependientes. Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa

2. No habrá lugar a la indemnización de perjuicios si el arrendatario conoció de esta imposibilidad o proviene de un caso fortuito o fuerza mayor. 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 contrahendo o contrahendo. Por lo tanto, 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

g) Mora en la entrega. (1926).

1. El arrendatario tendrá derecho a pedir indemnización de perjuicios por la mora.

2. Si a causa de la mora el contrato pierde notablemente utilidad, 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

3. No habrá lugar a la indemnización de perjuicios si la mora es consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor.

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. 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.

2. Mantener la cosa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.

Genéricamente esta obligación consiste en mantener la cosa en términos que sirva al arrendatario cumpliendo con los fines que tuvo presente al momento de arrendarla. Esta obligación es de la naturaleza del contrato.

a) Contenido (Art.1927):

♣ Durante el contrato el arrendador debe hacer las reparaciones necesarias, excepto las locativas, las cuales generalmente corresponden al arrendatario. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas sin las cuales la cosa desaparece o destruye o no puede ser usada para el fin para el cual se contrató.

♣ Por excepción (ya que por regla general corresponden al arrendatario) se vana incluir las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de caso fortuito o fuerza mayor, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Reparaciones Locativas son las que tienen por objeto subsanar aquellos deterioros que son una consecuencia normal del goce que el arrendatario tiene de la cosa".

♣ Las estipulaciones de los contratantes pueden alterar estas reglas.

b) Reembolso de las reparaciones (Art.1935):

El arrendador es obligado a rembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones necesarias (no locativas hechas por el), siempre que no provengan de un hecho o culpa del arrendatario y este haya dado noticia al arrendador tan pronto hubiera ocurrido el deterioro.

En caso contrario, si no se ha dado noticia o si el arrendador no pudo hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable y siempre que se pruebe la necesidad.

c) Mejoras Útiles y Voluptuarias.

1. El arrendador debe abonar aquellas mejoras útiles en que ha expresamente ha consentido con indicación de que las va a abonar.

2. El arrendatario puede separar y llevarse los materiales siempre que sea sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales separados de la cosa.
3. Las mejoras voluptuarias no se abonan al arrendatario, salvo estipulación en contrario.

3. Liberar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa.

- **Obligación de no turbar al arrendatario:** El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

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

- 1º Que se trate de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse; y
- 2º 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 3º). 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".

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;
- ☐ Cuando las reparaciones proceden de causa que ya existía al tiempo del contrato, y aun 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.

Dependiendo de la entidad de la turbación procederá la terminación del contrato o la indemnización de perjuicios.

- **Obligación de proteger al arrendatario de las turbaciones provenientes de terceros.** Arts.1930 y 1931

Estas turbaciones pueden ser:

- a) De hecho.

b) De derecho.

a) Turbaciones de hecho.

Se trata de la ejecución de actos materiales que no importan la pretensión de un mejor derecho, este tipo de turbaciones no imponen al arrendador obligación de ninguna especie de manera tal que será el arrendatario quien deberá efectuar las reparaciones correspondientes a su propio nombre.

b) Turbaciones de derecho.

Se trata del ejercicio de una acción judicial dirigida en contra del arrendatario por un tercero que alega un mejor derecho sobre la cosa arrendada, una vez que se notifica esta acción al arrendatario éste debe ponerla en conocimiento del arrendador y en el evento que retarde u omita esta comunicación al arrendador deberá indemnizarle los perjuicios que de ello se siga al arrendador (Art.1931). Se trata de la obligación de saneamiento de la evicción.

De estas turbaciones de derecho se siguen las siguientes consecuencias:

1. Si la causa es anterior al contrato y de poca importancia el arrendatario puede exigir una **disminución del precio** o renta por el periodo que reste del contrato. Art. 1930 inc.2

2. Si la privación es importante, esto es que sea de presumir que sin esa parte no se hubiere celebrado el contrato, el arrendatario puede pedir la terminación del contrato y si se prueba que el arrendador conoció la causa habrá lugar además a indemnizar los perjuicios. (1930 inciso 2, 3, 4, y 5)

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

- Derecho legal de retención del arrendatario. Artículos 1937 código civil y 546 C.P.C. Para la seguridad de las indemnizaciones que se le adeudan el arrendatario puede retener la cosa arrendada, es decir, no puede ser privado o expedido de ella

sin que previamente se le pague o se le asegure el pago de las indemnizaciones que se le adeudan. 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.

4. Saneamiento de los Vicios de la cosa entregada (1932, 1933 y 1934):

1. Si el mal estado o calidad de la cosa impide hacer uso de ella para el fin que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; **y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato**, pero sin culpa del arrendatario, tendrá el arrendatario derecho a pedir terminación o la rescisión (resolución) del contrato. 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.

2. Si el impedimento de la cosa impide parcialmente su goce o la cosa se destruye solo en parte, el juez determinará la terminación del arrendamiento o la rescisión del contrato o si se concede una rebaja del precio o renta.

3. Si el vicio fue anterior al contrato el arrendatario tiene derecho a que se le indemnice el daño emergente. Si el vicio era conocido por el arrendador, o era de tal entidad que le era imposible desconocerlo se indemniza además el lucro cesante.

4. No procederá la indemnización de perjuros contemplada en el artículo 1933 en los siguientes casos:

- Si el arrendatario conoció el vicio y el arrendador no se obligó a sanearlo.
- Si el vicio era de tal magnitud que el arrendatario no pudo ignorarlo sin grave negligencia de su parte.
- Si el arrendatario renuncia expresamente al saneamiento de ese vicio en particular y siempre que lo hubiere designado. 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

5. Obligación de restituir al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, si procede.

Aunque la ley nada dice al respecto, 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. 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.

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 de que el arrendador pueda destinarla a efectuar las reparaciones pertinentes. En todo caso, el arrendador debe dar 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.

6. 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.

2. Obligaciones del arrendatario.

- 1)** Debe pagar el precio o renta (obligación esencial).
- 2)** Debe usar la cosa según los términos del contrato.
- 3)** Debe cuidar de la cosa como un buen padre de familia
- 4)** Debe efectuar las reparaciones locativas.
- 5)** Debe Restituir la cosa una vez terminado el arrendamiento.
- 6)** Permitir al arrendador inspeccionar la cosa arrendada 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

1) Pagar el precio o renta.

El Artículo 1942 inciso 1 la contempla señalando que el arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

La renta puede ser pagada:

- ☐ Al arrendador, lo que acontecerá por regla general;
- ☐ A todo aquél que lo haya sucedido en su crédito, por causa de muerte (heredero

o legatario) o por acto entre vivos (cesionario);

☐ A la persona designada por el juez (un interventor, por ejemplo) o la ley (el representante legal), con facultades de percibir por el arrendador;

☐ A 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).

1. ¿Qué sucede si existe disputa acerca del precio?

- Se distingue:

a) Se ha entregado la cosa

b) No se ha entregado la cosa

a) Ya se entregó la cosa: Estaremos frente a un problema de prueba, si ninguna de las partes produce prueba legal se estará a lo que resuelvan peritos soportando los contratantes las costas. (Art.1943)

b) No se ha entregado la cosa: No se genera el contrato.

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 sí 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.

- Negativa del arrendador a recibir el pago de la renta.

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).

2. Época del pago de la renta o precio (Art.1944).

a) Conforme a lo estipulado en el contrato. Si no hay estipulación;

b) Conforme a la costumbre del lugar. (Secundum legem Art.2 c.c.)

c) Si aun así no se puede determinar la época se aplican las siguientes reglas:

1) En los predios urbanos la renta se pagará por meses. La ley no dice nada respecto al día exacto del pago, pero debe entenderse que el pago de la renta mensual de arrendamiento debe 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.

2) Predios rústicos: se pagará por años.

3) Si fuere una cosa mueble que se arrienda por cierto número de años, meses o 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 una vez que termine el contrato

3. Falta de pago (Art.1945).

Arrendador podrá pedir el cumplimiento o la terminación del contrato y el arrendatario deberá pagar la renta hasta el último día que debió durar el contrato, salvo que designe otra persona que lo reemplace prestando fianza u otra seguridad competente.

2. Usar la cosa de forma debida (Art.1938).

La cosa debe usarse según los términos o espíritu del contrato y a falta de convención expresa podrá usarse para aquellos fines a que la cosa naturalmente se destina o que se presuma según la costumbre del país o las circunstancias del contrato.

En el evento que el arrendatario infringe esta obligación el arrendador puede:

- pedir la terminación del contrato más indemnización de perjuicios, o
- solo la indemnización de perjuicios haciendo subsistir el contrato

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 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 este último de repetir contra el infractor.

- A propósito de esta ley, el arrendatario tiene 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).

* **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.

3. Cuidar de la cosa (Art.1939).

Artículo 1939: "El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. (inc.1 del Art.1939 norma que es innecesaria por el Art.1547).

- Si el arrendatario falta a esta obligación a esta obligación debe indemnizar los perjuicios, y si de la infracción se sigue un deterioro grave puede además pedir el arrendador el término del contrato.
- De acuerdo con el artículo 1941 el arrendatario no solo es responsable de su propia culpa, sino que también de la de su familia, huéspedes y dependientes.
- 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 5º, 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 5º, 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 7º 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.

4. Reparaciones Locativas (Art.1940).

Se entiende por reparaciones locativas aquellas que según la costumbre del país son de cargo del arrendatario y en general las de aquella especie de deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes. Se debe relacionar (el Art.1940) con el artículo 1927.

5. Restituir la cosa arrendada.

Como indica Alessandri, se trata de una obligación de la esencia del contrato de arrendamiento, porque es un contrato de duración limitada

1) Época: al fin del arrendamiento (1947 inciso 1).

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

- Restitución en la Ley número 18.101 sobre arrendamiento predios urbanos. 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 3º 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 1º del artículo 3º 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.

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.

- El artículo 4º de esta ley, se refiere a los contratos de **plazo fijo que no exceden de un año**. No se requiere desahucio puesto que con la sola llegada del plazo expirará el contrato. Establece el precepto que, en tales contratos, el arrendador sólo podrá solicitar **judicialmente la restitución del inmueble (no procede gestiones extrajudiciales)**, y en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda, esto último en el caso que el arrendatario no restituya voluntariamente. 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. Además, el arrendatario sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que la restitución se efectúe.
- El artículo 5º 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.
- El artículo 6º 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 6º 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.

2) Estado en que debe ser restituida la cosa: debe restituirse en el estado en que fue entregada tomándose en consideración el deterioro proveniente del uso y goce legítimos (Art.1947 inciso 2). En virtud de lo anterior es conveniente levantar **un acta a la celebración contrato** en la cual se va a dejar constancia el estado en que se recibe la cosa por el arrendatario. En caso de que esto no se haga **se presumirá que la cosa fue entregada en regular estado de servicio salvo prueba en contrario.** (1947 inciso 3).

3) Forma en que se efectúa la restitución (1948).

Inmueble En este caso debe desocuparse enteramente y ponerse a disposición del arrendador entregándole las llaves.

Bien mueble Se coloca materialmente a disposición del arrendador.

4) ¿Qué ocurre si hay mora en la restitución de la cosa? (Art.1949).

Aun cuando haya expirado el contrato por vencimiento del plazo, para que el arrendatario quede constituido en mora es necesario que el **arrendador lo requiera judicialmente.** y si una vez requerido si el arrendatario no restituye la cosa será, obligado a resarcir todos los perjuicios que haya ocasionado por la mora. Es el caso de excepción al art 1551 n1.

5) Derecho legal de retención a favor del arrendador.

Artículo 1942 inciso 2. Se concede este derecho legal de retención para seguridad del pago del precio y de las indemnizaciones a que el arrendador tenga derecho. Se extiende este derecho legal de retención sobre todos los frutos existentes de la cosa arrendada y sobre todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto y le pertenecieran.

Se presume legalmente que los objetos con que ha amoblado guarnecido o provisto le pertenecen al arrendatario salvo prueba en contrario. Art.1942 inc.2.

El art 23 bis de la Ley 18.101, 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.

6. 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.

3. Expiración del contrato

Artículo 1950:

El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador.
4. Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

1. 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. Esta destrucción puede provenir de:

- caso fortuito o fuerza mayor: Opera el Modo extinguir pérdida de la cosa debida
- o bien por culpa del arrendatario: cambia el objeto de la obligación pasando a ser una suma de dinero.

Destrucción parcial de la cosa:

En este caso el juez va a decidir según las circunstancias si tiene lugar la terminación del arriendo o bien si procede una rebaja proporcional del precio o renta. (Art.1932 inciso 2).

2. Expiración del tiempo o plazo por el cual se estipulo el arriendo.

En este caso hay que distinguir dos situaciones:

1. Contrato a plazo determinado: Acontece lo anterior, en las siguientes situaciones:

- a. Cuando se ha estipulado un plazo fijo para que tenga fin (plazo expreso);
- b. 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);

c. 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).

2. Contrato a plazo indeterminado:

En los casos en que no concurra ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 1954 ninguna de las dos partes podrá hacer cesar el contrato sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente (1951 inciso 1).

Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes y voluntario para la otra, se estará a lo estipulado, debiendo esta última desahuciar el contrato para ponerle fin (Art.1953)

Temas importantes.

a) Desahucio

1. Concepto:

Es una manifestación unilateral de voluntad por medio de la cual una de las partes da aviso anticipado a la otra de su voluntad de poner fin al contrato.

2. Anticipación:

Esta noticia debe ponerse en conocimiento de la otra parte con una cierta anticipación la que corresponderá a **la medida de tiempo que regula los pagos, comenzando a correr el desahucio al mismo tiempo que el próximo periodo de pago (Art.1951 inciso 1 a 3).**

Por ejemplo: si se arrienda un automóvil en que la renta se paga semanalmente, el aviso anticipado es con una semana.

3. Formas en que se realiza:

a) Extrajudicial: Esto es el aviso privado que se da a el arrendador o arrendatario, que puede ser verbal (evidente problema de prueba) o por escrito despachándose una carta certificada.

b) Judicial: Esto se hace a través de una notificación judicial.

Practicada la notificación el desahuciado tiene el plazo de 10 días para oponerse al desahucio, si no se opone el juez dicta sentencia, si hay oposición el juez va a citar a un comparendo y se trabará la litis Esto está regulado en los artículos 588 y siguientes del C.P.C.

4. Irrevocabilidad:

Art.1952 El que ha dado noticia para la cesación del arriendo no podrá después revocarla sin el consentimiento de la otra parte.

5. Pago de la renta.

Art.1955: El arrendatario será obligado al pago de la renta de todos los días que falten para que cese el contrato, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.

6. Las normas sobre desahucio antes referidas no se aplican a los arrendamientos de predios urbanos o rústicos los que tiene disposiciones especiales. Art.1951 inc.

b) Tácita Reconducción

Consiste en que a pesar de que se ha extinguido el contrato de arrendamiento, el arrendador conviene tácitamente en que el arrendatario siga usando de la cosa arrendada, es decir se renueva el contrato.

Alessandri lo define señalando que consiste en el hecho de que una vez expirado el contrato de arrendamiento continuará el arriendo de la cosa por el arrendatario.

La regla general es que La tácita reconducción no es aceptada por el legislador. Así se desprende del artículo 1956 inciso 1 y 2: "terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia (consentimiento) del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario es una renovación del contrato y por lo tanto si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato tendrá derecho el arrendador para exigir la cosa cuando quiera."

*** Excepción: En forma excepcional el código acepta la tácita reconducción (artículo1956 inciso 3).**

- Requisitos para que ella opere:

- Que la cosa sea Raíz.
- Que el arrendatario conserve la tenencia de la cosa.
- Que el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieran manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el contrato.

- Efectos.

a) Se entiende renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes.

b) ¿Por qué plazo?:

Predios Urbanos: 3 meses.

Predios Rústicos: Por el tiempo necesario para utilizar las labores principiadas y recoger los frutos que estaban pendientes. Una vez expirado este nuevo plazo el contrato puede renovarse de la misma manera. (Para los dos).

c) Art.1957: Renovado el arriendo las fianzas constituidas por terceros no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación. En otras palabras; la garantía se extingue, la razón de esta disposición es que estamos en presencia de un nuevo contrato en el cual no han consentido los terceros. (relacionado con el 1519 y 1649).

3. Extinción del derecho del arrendador.

- Sin culpa de él;
- Por hecho o culpa suya;
- Por actos de terceros; y
- Por disposición de la ley. -

La pérdida de los derechos del arrendador sobre la cosa lo ponen en la imposibilidad de satisfacer su obligación de procurar al arrendatario el goce de la cosa razón por la cual se extingue el contrato.

A) - Sin culpa de él: (1958 inciso 1).

En este caso expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado. El mismo artículo 1958 señala algunos ejemplos.

Regla general: término del contrato, pero sin indemnización.

- 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, aun 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).

Aun cuando la extinción del derecho del arrendador se deba a un hecho independiente de su voluntad procederá **la indemnización de perjuicios** en aquellos casos en que el arrendador actuó de mala fe, esto es cuando contrató como propietario absoluto a sabiendas del carácter incierto de su derecho (Art.1959)

B) Si la extinción es por disposición de la ley:

- caso de expropiación (1960):

De todos modos, se trata de una causal de extinción involuntaria y ella está sujeta a las siguientes reglas especiales:

1. El arrendatario tendrá el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas ycojer los frutos pendientes.

2. Habrá derecho a indemnización de perjuicios por parte del Estado o de la corporación expropiadora en los siguientes casos:

- a) Si la causa de la expropiación ha sido tan urgente que no dé lugar al derecho concedido al arrendatario indicado en lo precedente (punto 1).
- b) Si el arrendamiento se pactó por un número de años aún pendientes a la fecha de la expropiación y ello por escritura pública.

3. Si se expropió solo una parte de la cosa arrendada habrá lugar a lo previsto en el artículo 1930 inciso 3, esto es, el arrendatario tendrá derecho a pedir el cese del arriendo cuando sea de presumir que no hubiere

contratado sin esa parte.

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

1º 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.

2º 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.

3º 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.

c) Extinción del derecho del arrendador por causa que le es imputable (Art.1961):

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.

Art.1961: Señala que el arrendador será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que **la persona que lo sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo.**

Es decir, si la persona que sucede al arrendador en el derecho está obligada a respetar el contrato **no procede la indemnización de perjuicios** toda vez que no hay daño al arrendatario ya que éste se mantiene en la misma posición jurídica.

Adicionalmente en conformidad con el artículo 1963 dentro de los perjuicios que el arrendatario sufra se incluirán aquellos que correspondan al subarrendatario

Temas importantes:

a) Causahabientes del Arrendador

* Regla General: La extinción del derecho del arrendador por causa que le es imputable pone fin al contrato de arrendamiento y por lo tanto quienes suceden al arrendador no tienen obligación de respetar el contrato de arrendamiento. Lo anterior se debe a que en el patrimonio del arrendatario se incorpora un derecho personal el que de acuerdo con el artículo 578 faculta a su titular para exigir su cumplimiento o ejecución forzada solo en contra de quien contrajo la obligación correlativa, que vendría a ser el arrendador, y no el tercero adquirente. Por lo tanto, en principio, el contrato celebrado entre el arrendador y arrendatario es inoponible

para el adquirente del arrendador.

*Casos excepcionales: Hay casos excepcionales en que el sucesor debe respetar el arrendamiento. Esto se debe a ciertas causas económicas que obligaron al legislador a disminuir la fuerza de la regla anterior. Estos casos de excepción están en el Artículo 1962.

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, rayar en el c.c. para no tener problemas). De esta forma, el donatario deberá respetar el arrendamiento vigente, por todo el plazo que reste. De la misma forma los herederos y legatarios del arrendador causante, a pesar de que la disposición señala "transfiere".

2- Todo aquel a quien se transfiere el derecho de arrendador a título **oneroso** siempre que el arrendamiento haya sido **contraído por escritura pública**; exceptuándose 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).

3. Los acreedores hipotecarios cuando el arrendamiento ha sido otorgado **por escritura pública y esa escritura se ha inscrito** en el registro de hipotecas y **gravámenes**, antes de la inscripción hipotecaria, (artículo 53 número 2 inciso 2 del reglamento del registro conservatorio). El art. 1962 en su inciso final agrega que el arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de la escritura pública.

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.

- **¿Qué ocurre cuando el adjudicatario del inmueble vendido en pública subasta, es un tercero, que no posee la calidad de acreedor hipotecario? ¿Está obligado a respetar el arrendamiento?** El punto ha sido debatido.

- Arturo Alessandri señala que está obligado a respetar el arrendamiento, y que 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”, y porque el inciso 2º del artículo 1965, dice: “Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1962”. Meza Barros, apoyando esta teoría, sostiene 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 nº 2º del art. 1962.

- Otros sostienen 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.

- **Norma especial ley general de bancos:** 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, 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.

- **Acción reivindicatoria:** Ha fallado la jurisprudencia que el artículo 1962 no se aplica al reivindicador, es decir, si se ha dado una cosa ajena en arriendo no obstante haberse otorgado escritura pública, si el verdadero dueño reivindica la cosa (gana acción) **no estará obligado a respetar el arriendo**. Lo anterior fundado, entre otros antecedentes, en el artículo 1916 en virtud del cual el arrendador es responsable del saneamiento cuando ha dado en arriendo una cosa ajena y el arrendatario estaba de buena fe.

b) Pacto de no enajenar.

En un contrato de arrendamiento se estipula que mientras éste dure la cosa no puede ser enajenada por el arrendador. A este respecto el Art. 1964 señala que el pacto de 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.

La enajenación será válida, por lo que la cláusula de no enajenar no tiene valor. No puede pedir la nulidad de la enajenación, pero sí ha obligación de respetar el arriendo.

d) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada por actos de terceros: Arts. 1965 y 2466 c.c., 545 C.P.C.

Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabara ejecución y embargo en la cosa arrendada subsistirá el arriendo y el acreedor o acreedores se substituirán en los derechos y obligaciones del arrendador. Inc.2 Art.1965: Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores tendrá lugar lo previsto en el Art.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".

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.

4. Por sentencia del Juez en los casos que la ley así lo ha previsto.

Así sucederá por ejemplo si se declara la nulidad o rescisión del contrato de arrendamiento o bien si se declara la terminación del contrato por incumplimiento de las obligaciones que de él emanan.

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).

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);
- 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).

5. Insolvencia del arrendatario. (Art.1968).

La insolvencia declarada de arrendatario no pone fin necesariamente al arriendo. Los acreedores del arrendatario pueden substituirse prestando fianza a satisfacción del arrendador. Si ello no ocurre el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento (derecho para pedir terminación); y le competirá acción de perjuicios contra el arrendatario según las reglas generales.

6. Artículo 1966.

“Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, y el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el artículo 1928. En todo caso está vedado al arrendador hacer cesar el arrendamiento a pretexto de necesitar la cosa para sí, salvo estipulación en contrario. Art.1967

7. Incapaces (Art.1969).

Ya dijimos que los bienes raíces de los incapaces y de la sociedad conyugal no pueden ser arrendados por más de 5 años en el caso de ser urbanos ni por más de 8 en el evento de ser rústicos.

Si el representante legal o administrador de la sociedad conyugal pacta un arriendo por un periodo superior el incapaz terminado la incapacidad tendrá derecho a no respetar el contrato de arrendamiento más allá de los plazos referidos toda vez que el exceso le es inoponible.

Artículos 407, 1749, 1756 y 1761

REGLAS PARTICULARES RELATIVAS A PREDIOS URBANOS.

□ **NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL.** (carácter supletorio)

1. REPARACIONES LOCATIVAS: ART 1970
2. OBLIGACIONES DEL INQUILINO: ART 1971 a 1973
3. ARRIENDO DE CASA O APOSENTO AMOBLADO: ART 1974
4. ARRIENDO DE ALMACÉN O TIENDA: ART 1975
5. DESAHUCIO: ART 1976, modificado por la ley 18.101
6. RECONVENCIONES DE PAGO EN CASO DE MORA DEL ARRENDATARIO (artículos 1977 y 611 CPC.). Tengo contrato de arrendamiento, arrendatario no paga las rentas, arrendador interpone demanda en contra del arrendatario de terminación del contrato por cobro de rentas impagas e indemnización de perjuicios.

Se requieren dos reconversiones de pago:

1º reconversión: Al notificarse la demanda, la practica el receptor judicial.

2º reconversión: Se efectúa en comparendo de estilo en el que el actuario va a reconvenir al arrendatario de pago.

Ley 18.101.

La ley 18.101 fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. Fue modificada por ley 19.866 publicada en el diario oficial 11 de abril de 2003.

1. Ámbito de aplicación de la ley

Rige el contrato de arrendamiento de predios urbanos entendiendo por tales aquellos ubicados dentro del radio urbano respectivo y las viviendas ubicadas fuera del radio urbano siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

Art.1

Esta ley no es aplicable en las siguientes situaciones:

1. En los predios de cabida superior a 1 hectárea que tengan aptitud agrícola,
2. Inmuebles fiscales.
3. Viviendas que se arriendan por periodos no superior a tres meses, por periodos continuos o discontinuos, siempre que sean amobladas y con fines de descanso o turismo.
4. Hoteles, residenciales y establecimientos similares en lo que se refiere al hospedaje.
5. Estacionamiento de automóviles y vehículos.
6. Viviendas regidas por la ley 19.281 que corresponde a la ley de leasing habitacional.

- 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 pudiese 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".

- Los Inmuebles en los que se construyen edificaciones, no pueden darse en arrendamiento, mientras éstas no concluyan y sean debidamente recibidas. 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.

2. Naturaleza Jurídica de este contrato.

Es un contrato consensual, no obstante, lo cual es recomendable su otorgamiento por escrito, toda vez que en caso contrario se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario (Art. 20 ley 18.101). Adicionalmente el artículo 19 establece que son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios, lo cual es un resabio de la normativa anterior a la ley 18.101 que era extremadamente proteccionista hacia la persona del arrendatario.

3. Pago de la renta:

- En caso de mora los pagos y devoluciones se reajustarán de acuerdo al valor de la unidad de fomento entre la fecha que debieron realizarse y el día de su pago efectivo. Es decir, el reajuste es un elemento de la naturaleza del contrato.

Respecto de los intereses se calculan sobre la suma adeudada más los reajustes referidos (artículo 21).

- En caso de negativa del arrendador a recibir la renta el arrendatario puede optar entre el **pago por consignación regulado en el código civil, o puede depositar la renta en la tesorería**, repartición que le otorgará un recibo y comunicará este hecho al arrendador (artículo 23).

- **No existe límite para fijar la renta a diferencia de lo que ocurría antes de la ley 18.101**, específicamente el D.L 964. En todo caso un artículo transitorio de la ley 18.101 que se aplicó hasta el año 1986 estableció una renta de arrendamiento máxima que correspondía al 11 % del avalúo fiscal.

4. Desahucio y restitución.

En esta materia la ley distingue de acuerdo al plazo y a la forma en que este se hubiere estipulado.

a) Contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los

de duración indefinida. En estos casos el desahucio dado por el arrendador solo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario. Art.3 inc.1 A diferencia del desahucio regulado en el código civil, en el contrato de arrendamiento de cosas, cuando el desahucio es extrajudicial el legislador ha sido más estricto.

Respecto del plazo de desahucio **este será de 2 meses contados desde la notificación y se aumentará un mes por cada año que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble. En todo caso el plazo no podrá exceder de 6 meses.**

El arrendatario desahuciado puede restituir el inmueble antes de expirados los plazos referidos en lo precedente y en esta situación solo estará obligado al pago renta hasta el día de la restitución. Art.3

b) Contratos de plazo fijo que no excedan de un año.

En este caso no necesitamos desahucio, puesto que el plazo pone fin al contrato. Sin embargo, es muy usual que en estos contratos se pacte una cláusula de renovación automática. Si las partes no dan aviso de su intención de poner fin al contrato antes de 45 días a su expiración, se renueva automáticamente.

Para estos efectos, el arrendador solo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y en tal situación tendrá el arrendatario un plazo de 2 meses contados desde la notificación de la demanda.

También aquí el arrendatario puede efectuar la restitución antes de los 2 meses debiendo en este caso pagar la renta solo hasta el día en que se efectúe la restitución Art.4

c) Contratos de arrendamiento de inmuebles, pero solo destinados a la habitación y con plazo fijo superior a 1 año. En este tipo de contratos se entiende siempre implícita la facultad del arrendatario de subarrendar, salvo estipulación en contrario. Si se infringe dicha estipulación podrá ponerse término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el periodo que falte. Art.5

La facultad de subarrendar es un elemento de la naturaleza en el arrendamiento de predios urbanos. En el Art. 1946: es accidental, porque expresamente se debe haber estipulado.

Adicionalmente debe tenerse presente que todo lo dispuesto en la ley 18101 respecto de los arrendadores y arrendatarios se aplica, en su caso, a los subarrendadores y subarrendatarios respectivamente.

d) Se entiende que los demás casos no señalados en los artículos 3, 4 y 5 de la ley 18101 se rigen por las normas generales del código civil en materia de desahucio y restitución, tal sería el caso de los arrendamientos de inmuebles a plazo fijo que excedan de un año.

e) Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración o por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos de servicios comunes que sean de su cargo hasta la restitución efectiva del inmueble.

f) Prohibición de ejercer la acción nuevamente.

Si se declara sin lugar el desahucio o la restitución el actor no podrá intentar

nuevamente tales acciones, sino una vez **transcurrido 6 meses** desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, a menos que la nueva demanda se funde en hechos acaecidos con posterioridad a la presentación de la primera demanda (artículo 16).

g) Abandono del inmueble por el arrendatario sin restituirlo al arrendador

Era muy común que el arrendatario antes o durante el juicio dejara abandonada la propiedad y el arrendador como la ley no le daba una solución al problema tenía que seguir el juicio de restitución en rebeldía del arrendatario y recuperada la propiedad una vez que la sentencia quedaba ejecutoriada. A este problema le dio solución la ley 19.866 al agregar un inciso 2 al artículo 6 el cual señala que si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador éste podrá solicitar al juez que se lo entregue sin forma de juicio con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. El ministro de fe deberá levantar un acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador, remitiendo copia de ella al tribunal.

5. Terminación del contrato por no pago de la renta.

La resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones en el contenidas (Art.1489) en los contratos de tracto sucesivo toma el nombre de "terminación" toda vez que las partes no pueden volver al estado anterior en que se encontraban antes de contratar.

En el arrendamiento la terminación puede pedirse por falta de pago en la renta o por incumplimiento del arrendatario de alguna otra obligación.

A este respecto el artículo 10 de la ley señala que cuando la terminación se pida por falta de pago de la renta se aplicará el procedimiento de reconveniones de pago previsto en los artículos 1977c.c. y 611 c.p.c.

Adicionalmente al ejercerse la acción de terminación pueden deducirse conjuntamente otras acciones de similar naturaleza como por ejemplo otras rentas insolutas o deudas por servicios básicos etc. (Art. 10).

6. Competencia y procedimiento.

Artículos 7 y 8 principalmente.

- Las normas de la ley 18101 se aplican principalmente a los siguientes juicios.

- 1) Desahucio.
- 2) Terminación del arrendamiento.
- 3) Restitución de la propiedad por expiración del tiempo.
- 4) Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador.
- 5) Indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario
- 6) Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

- Respecto al procedimiento: (Arts. 8, 9 y 14)

aptan minutas escritas.

b) Presentada la demanda el tribunal citará **a audiencia al 5º** día hábil siguiente a la última notificación. La demanda deberá contener los medios de prueba de que se

valdrá el actor.

La notificación de la demanda se efectuará conforme al inciso 1º 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 2º, 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 2º del Código de Procedimiento Civil. Aún más, se establece ahora en el artículo 8º 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.**

c) En la audiencia se procederá la lectura de la demanda y de la contestación siendo obligatorio el llamado a conciliación. "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 reconveniones 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 reconvenición 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);

d) En la misma audiencia el demandado puede deducir demanda reconventional de la cual se confiere traslado al actor quien puede reservarse el derecho para contestar en un nuevo comparendo. 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 reconventional por el demandante y se recepcionará la prueba pertinente. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a esta segunda audiencia

e) A falta de conciliación el juez recibe la causa a prueba la que debe rendirse en la misma audiencia. Si estima que no hay hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos citará a las partes a oír sentencia.

f) La prueba se aprecia de acuerdo a las reglas de la sana crítica, es decir, 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.

g) Notificada la sentencia las partes pueden deducir recurso de apelación el que se

concede en el solo efecto devolutivo, la causa gozará de preferencia para su vista y fallo en la corte y no procederá orden de no innovar

h) En los juicios cuya cuantía no sea superior a las 4 UTM y siempre en primera instancia se permite que las partes se defiendan personalmente.

i) Derecho legal de retención: Debe impetrarse en la audiencia respectiva y el tribunal lo resuelve, en definitiva. (Art.9)

j) Notificación a las empresas de servicios: Se puede hacer notificar la demanda a estas empresas de (luz, agua, gas) y en este caso el demandado será el único responsable de esos consumos mientras dure la ocupación del inmueble.

7. Aplicación de multas (Artículo 24).

Serán sancionados con multas de 1 a 60 U.F. que impondrá el juez a beneficio fiscal las siguientes personas:

a) El arrendatario que incurre en falsedad acerca de la existencia o no de subarrendatarios o de sus nombres.

b) El subarrendador que habiendo percibido las rentas de subarriendo no pagare la renta del arrendamiento y a consecuencia de ello el subarrendatario fuere lanzado del inmueble.

c) El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.

8. Normas para los Subarrendatarios.

Para que a los subarrendatarios les sea oponible el juicio, ya sea de desahucio, restitución o terminación seguidos contra el arrendatario será necesario que la demanda les sea notificada o que se apersonen al juicio. Para tales efectos el receptor al momento de notificar al arrendatario le pide que bajo juramento señale la existencia o no de subarriendos la persona del subarrendatario. (Art.11) Si miente

Art. 24 N.º 1

En los casos de terminación del arriendo por falta de pago los subarrendatarios pueden pagar al demandante la renta adeudada antes de dictarse sentencia en primera instancia.

Si así lo hicieren enervarán la acción y tendrán derecho a ser reembolsados por el subarrendador con los intereses que correspondan y las indemnizaciones de perjuicios a que haya lugar. (Artículo 12)

9. Ejecución del fallo.

Si llega el día señalado para la restitución sin que el arrendatario haga abandono de la propiedad éste será lanzado a su costa de ella previa orden del tribunal notificada por cedula.

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 2º 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 13º 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 2º del artículo 44 del código de Procedimiento Civil.

10. Salvoconductos.

NORMATIVA APLICABLE: se regía por el DFL 916 del año 1931 y que fue modificado por la ley 19.876 y se modificó nuevamente por la ley 20.227 del 15 de noviembre del año 2007.

2. EN QUÉ CONSISTE: consiste en que todo propietario u ocupante de un inmueble debe efectuar en forma previa al cambio de domicilio una declaración jurada ante notario público de la comuna en que actualmente resida acerca de cuál será su nuevo domicilio, agregando que no lo afecta impedimento alguno para realizar la mudanza.

- La declaración jurada se le exige a cualquier persona que deba mudarse de domicilio, sea o no el dueño del inmueble desde el cual se mudará;
- La declaración no puede hacerse ante cualquier Notario Público u Oficial Civil: sólo ha de hacerse ante aquél en que el declarante tenga su morada;
- En la declaración jurada, debe dejarse constancia de que el declarante no tiene impedimento legal, judicial ni contractual. Respecto al último de estos eventuales impedimentos, bien podría ocurrir que el contrato de arrendamiento diga que el arrendatario, previo a realizar esta declaración jurada, deberá obtener una constancia del arrendador, en la que éste manifieste no tener reparo para que se realice la aludida declaración.
- Cuando aquél que realizará la mudanza sea el arrendatario, el Notario competente debe exigir que se le exhiba:

i) la autorización expedida por el propietario o de quien el arrendatario haya recibido la tenencia del inmueble (podría tratarse de la persona que compareció arrendándole el inmueble, aunque no fuere el dueño, lo que es perfectamente posible, si recordamos que el artículo 1916, inciso 2º, del Código Civil establece la

validez del arrendamiento de la cosa ajena);

ii) o bien, el recibo en el que conste el pago de la última renta y los comprobantes de pago de los servicios con que cuente el inmueble.

La Ley número 18.101 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 24º número tres de la ley).

3. QUIÉN LO PIDE:

a. El propietario del inmueble: para estos efectos es necesario acreditar la calidad de dueño siendo suficiente para ello el recibo de contribuciones o de una cuenta de suministro.

b. Quien no es propietario: tercero no propietario del inmueble para lo cual deberá ser autorizado por el propietario.

4. SANCIONES: en caso de no cumplirse carabineros está facultado para impedir la realización de una mudanza y además podría ser procedente la aplicación de una multa de 1 a 4 UTM materia que es de competencia del tribunal de policía local correspondiente.

REGLAS PARTICULARES AL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS.

Al igual que con los predios urbanos, existen normas que se encuentran en el Código civil y en el DL 993.

1. Normas del Código Civil:

a) El arrendador debe entregar la cosa en la forma estipulada y si hubiere diferencias acerca de la cabida se van a aplicar las normas de la compraventa (Art.1978).

b) El colono o arrendatario de predios rústicos debe usar de la cosa como un buen padre de familia, en caso contrario el arrendador puede pedir que se le den seguridades o fianzas o el cese del contrato (Art.1979).

c) Existen ciertas obligaciones para el colono relativas al cuidado de los bosques (Arts. 1980 y 1981). Esto es porque si corta y vende estaría efectuando un acto de disposición y el arrendatario es mero tenedor.

d) Existe una obligación del colono de que no se usurpe, debe velar por que no se usurpe ninguna porción del terreno (Art.1982).

e) Se excluye la posibilidad o facultad del colono de exigir una rebaja del precio o renta alegando casos fortuitos extraordinarios que han deteriorado o destruido la cosecha, salvo el caso del colono aparcerero respecto de quien existe una especie de sociedad. (Art.1983). (no opera la teoría de la imprevisión).

f) Arriendo de un predio con ganados (Art.1984). 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.

- g)** Plazo de desahucio: Si no hay tiempo fijo para la duración del contrato el desahucio debe darse con una anticipación de un año (Art.1985).
- h)** Tiempo del pago: El estipulado y a falta de estipulación la costumbre local. (Art.1986).

2. Normas particulares recogidas en el Decreto Ley 993. (Año 1975)

1. Normas Generales.

- a)** Este decreto ley se aplica al contrato de arrendamiento de predios rústicos y a cualquier otra convención que tenga por objeto la explotación del predio por terceros. Art.1 inc.1.
- b)** No se aplica este decreto ley a los predios rústicos ubicados dentro del área urbana con una cabida inferior a una hectárea ni a los terrenos fiscales. Art.1 inc.2 y 3.
- c)** En caso de conflicto el juez competente es el de letras del lugar donde se encuentre el inmueble y el procedimiento aplicable es el sumario. (Art. 680 y siguientes C.P.C.) En todo caso las partes pueden estipular un arbitraje. Artículo 2.
- d)** Se establece una incapacidad legal y especial para el arrendamiento en zonas fronterizas respecto de personas naturales o jurídicas extranjeras. Art.3
- e)** Se aplica el derecho legal de retención. Art.4

2. Acerca del contrato propiamente tal.

a) El contrato debe pactarse **por escritura pública o privada y en este último caso se requiere la presencia de dos testigos mayores de 18 años.** También es necesario insertar en estas escrituras una declaración acerca de la situación tributaria del arrendador. (A las dos escrituras). Art.5. 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.

b) Se prohíbe el subarriendo o la cesión del derecho sin autorización previa y por escrito del propietario. (Artículo 7).

c) El arrendatario debe proteger y conservar los recursos naturales. (Artículo 8)

d) Si el arrendatario infringe las obligaciones previstas en los artículos 7 y 8 puede pedirse por el arrendador el término anticipado del contrato y cuando la causa sea infracción al artículo 8 debe acompañarse a la demanda un informe técnico en que la funde.

e) Si el arrendador enajena la propiedad, el nuevo dueño estará obligado a respetar el contrato de arriendo (artículo 10).

f) Se aplica el procedimiento de reconversiones de pago aun cuando cambien los plazos (Artículo 11).

g) Supletoriamente se aplican las normas generales del código civil.

h) Se aplican las normas de este decreto ley a todo otro contrato por el cual se cede el uso o goce de un predio rustico y que no se trate de arrendamiento o mediería. (Artículo 19).

3. Mediería y aparcería:

a) Definición:

La mediería es aquel contrato 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 obligándose además ambas partes a aportar los elementos necesarios para la adecuada explotación de los terrenos, a concurrir a los gastos de producción, a realizar en forma conjunta la dirección de la explotación y a participar en los riesgos de la misma. Se llama cedente la persona que se obliga a aportar el uso de la tierra y mediero el que se obliga a trabajarla. Art.12

b) Formalidades:

- El contrato en cuanto a su naturaleza es consensual.

Ahora bien, si la convención se pacta por escrito deberá contener a lo menos las exigencias recogidas en el artículo 13. Contenido mínimo del contrato de mediería, cuando se celebra por escrito (artículo 13º):

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.

- Si el contrato fuere consensual o bien si en el escrito nada se dice respecto de las exigencias del artículo 13 se aplican ciertas presunciones recogidas en el artículo 14 relativas a las obligaciones del cedente y del mediero, a la forma en que se repartirán los beneficios de que se obtengan (por partes iguales) y a el plazo de duración del contrato es de 1 año.

c) Obligaciones del mediero.

1. No puede ceder los derechos ni subarrendar salvo autorización previa y por escrito del propietario. Art. 15.

2. El mediero no tiene contrato de trabajo con el cedente por lo tanto impone como trabajador independiente. Art.16.

3. Protección y Conservación de los recursos naturales. Art.17

d) Terminación del contrato (Art.18)

1) Por las causales generales de los demás contratos.

2) Por infracción a lo dispuesto en los artículos 15 y 17.

3) Por fallecimiento o imposibilidad física del mediero (no del cedente). En el evento que corresponda una indemnización a favor de la sucesión del mediero ésta no puede ser inferior al monto de los valores que éste había aportado.

2. Arrendamiento para la confección de una obra material.

1. Generalidades.

a) Definición: (Art. 1915) Es aquel contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente la una a ejecutar una obra material y la otra a pagar por ella un precio determinado.

Alessandri Aquel contrato por el cual una persona llamada artífice se obliga por medio de cierto precio a ejecutar una obra material.

b) Partes:

- **Artífice:** Es la persona que ejecuta una obra en beneficio del arrendatario.
- **Arrendatario:** persona que encarga la confección de la obra pagando por ello un precio.

c) Elementos:

Además del consentimiento este contrato tiene dos elementos esenciales:

- 1) **Ejecución de la obra**
- 2) **Precio**

1) Ejecución de la obra:

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, **"caben 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".

2) Precio:

Este no se paga en atención al tiempo que dura el arrendamiento, sino que a la importancia de la obra.

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.

2. Cuando es compraventa y cuando es arrendamiento.

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:

1) Si es el artífice la persona que suministra la materia el contrato es de venta y se perfecciona mediante la aprobación de quien encargó la obra. El riesgo de la cosa pertenece a quien encargó la obra desde el momento de su aprobación salvo que se constituya en mora de declarar si aprueba o no. Se trata entonces de un contrato de compraventa al gusto o prueba (1996 inciso 1 y 2 y 1823)

2) Si la materia la aporta la persona que encarga la obra entonces el contrato será de arrendamiento (1996 inciso 3), 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 pérdida o destrucción es imputable al artífice, él será obviamente responsable.

c) Si las dos partes suministran una porción de la materia habrá que distinguir:

- Si la materia principal es suministrada por quien encargó la obra poniendo el artífice lo demás el contrato será de arrendamiento.

- En caso contrario será de compraventa.

Se entiende por materia principal aquella que tiene un mayor valor comercial. Art.1996 inc.4

3. Clases de contrato.

Pueden ser dos:

1) Contrato de confección de obra en general. Se aplican las normas generales del contrato de arrendamiento y algunas particulares (1996 inciso final).

2) Contrato de construcción de edificios.

1) Normas particulares relativas al contrato de confección de obra en general.

a) Fijación del precio:

- El precio puede ser fijado por las partes o un tercero, si éste

fallece antes de procederse a la ejecución de la obra será nulo el contrato, si fallece después de haberse procedido a ejecutar la obra el precio lo fijarán peritos (Art.1998).

- Si no se ha fijado precio se presumirá que las partes han convenido en el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra y a falta de éste se estará a lo que señalen peritos (Art.1997).

b) Teoría de los riesgos:

Artículo 2000; Este artículo se va a aplicar siempre que el contrato **sea de arrendamiento** y no de venta ya que en este último caso volvemos a los artículos 1996 inciso 1 y 2 y 1823.

Reglas Aplicables de la teoría de los riesgos:

1) La pérdida de la materia recae sobre su dueño, esto es quien encarga la obra y suministra la materia. Esta es la regla general en materia de riesgos y responde al principio de que las cosas perecen para su dueño.

2) Será responsable el artífice cuando la materia perece por su culpa o por culpa de las personas que le sirven.

3) De todos modos, en ciertos casos puede reclamar el precio o salario cuando la pérdida de la materia haya obedecido a un caso fortuito y concurran los siguientes requisitos:

- 1.** Que quien había encargado la obra la haya reconocido y aprobado.
- 2.** Que quien encargó la obra se haya constituido en mora de declarar que reconoce y aprueba la obra.
- 3.** Cuando la cosa perece por vicios inherentes a la materia suministrada por quien encargo la obra, salvo que el vicio sea de aquellos que el artífice por su oficio debió conocer o que conociéndolo no dio aviso oportuno.

c) Obligaciones del que encarga la obra.

1) Debe pagar el precio en la forma convenida, y si nada se ha señalado una vez concluida, reconocida y aprobada la obra.

2) Debe declarar la aprobación o rechazo de la obra pudiendo este reconocimiento ser parcial cuando así se hubiere estipulado (Art. 2001).

d) Obligación del artífice.

Debe ejecutar de forma fiel y oportuna el contrato. En caso de existir duda se nombra por los partes peritos para que decidan (si la obra está conforme a lo estipulado en el contrato artículo 2002 inciso 1).

e) Incumplimiento de las obligaciones (1999 inciso 1 y 2002 inciso 2 y 3)

1) En caso de incumplimiento habrá lugar a la indemnización de perjuicios según las reglas generales.

2) Si el incumplimiento ha sido el artífice: quien encargo la obra podrá exigir que ella sea haga de nuevo o que se le indemnicen perjuicios. En esta

situación habrá restitución de materiales la que podrá hacerse en otros de igual calidad o en dinero.

f) Extinción del contrato.

1. Por la manifestación unilateral de voluntad del que encargó la obra (Art.1999 inciso 2).

Es una particularidad de este contrato ya que por regla general no se admite la declaración unilateral de voluntad como causal para poner término a una convención. En esta situación quien encargo la obra deberá reembolsar al artífice los costos y lo que valga el trabajo hecho más lo que hubiere podido ganar en la obra (o sea, se indemniza el daño emergente y el lucro cesante).

2. Por muerte del artífice. (Art. 2005)

No de quien encargó la obra; la razón de esto es que el contrato se celebra en consideración a las aptitudes personales del artífice. En esta situación quien encargó la obra deberá pagar lo que proporcionalmente corresponda tomando en consideración el precio estipulado para toda la obra. Adicionalmente si hubiese trabajos o materiales preparados que puedan ser útiles para la obra quien la encargo será obligado a recibirlos y a pagar por su valor.

2. Contrato de construcción de edificios.

a) Ámbito de aplicación.

Se sujetan a estas reglas los contratos de construcción de edificios cuando concurren los siguientes requisitos, Artículo 2003 inciso 1:

- 1)** Cuando el contrato se celebra con un empresario que se encarga de toda la obra.
- 2)** El contrato debe ser por un precio único prefijado para toda la obra a lo que se llama "contrato a suma alzada"

De los elementos referidos Alessandri define este contrato como aquel por el cual una persona llamada empresario toma a su cargo la construcción de un edificio por un precio prefijado.

Si se estipulare que la construcción se hará por precios parciales por cada una de las diversas etapas de que se compone la construcción el contrato se llama "de administración" y se sujeta a las reglas generales de toda confección de obra material.

Sin perjuicio de la normativa del código civil debe tenerse presente que en particular esta materia se encuentra regulada principalmente por la ley general de urbanismo y construcción y la ordenanza general de urbanismo y construcción.

b) Modificación en el precio

Artículo 2003 N.º 1.

No puede el empresario pedir aumentos de precio a pretexto de haberse encarecido los jornales o materiales o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo (no debe olvidarse que se trata de un contrato de construcción a suma alzada). Por excepción se permite este aumento de precio cuando se haya acordado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

Este art rechaza la teoría de la imprevisión.

c) Reajuste del precio por imprevistos

Artículo 2003 N.º 2

En el evento que se ocasionaren costos imprevistos que sean consecuencia de circunstancias desconocidas el empresario para incurrir en ellos deberá ser autorizado por el dueño y si éste se rehúsa podrá recurrirse al juez. Este art reconocería la teoría de la imprevisión.

d) Responsabilidad del empresario

Artículo 2003 N.º 3 y 4

Si el edificio **perece o amenaza ruina en todo o parte dentro de los 5 años subsiguientes** a su entrega el **empresario será responsable** aplicándose las siguientes reglas:

- 1) Que se trate de vicios en la construcción.
- 2) Que se trate de vicios en el suelo que el empresario haya debido conocer en razón de su oficio.
- 3) Que se trate de vicios en los materiales salvo que éstos hayan sido entregados por el dueño ya que en este caso se aplica el artículo 2000 inciso final.
- 4) La prueba será de cargo del propietario
- 5) El recibo que otorgue el dueño después de ejecutada la obra solo significará que el dueño la aprueba como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte sin que ello signifique que se exonere de responsabilidad al empresario.
- 6) La ley general de urbanismo y construcción señala que el plazo de 5 años antes referidos se cuentan desde la recepción definitiva de la obra.

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 18º, **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. Este es un caso de responsabilidad es objetiva y el acento se coloca en el vínculo causal, es decir, la discusión estará dada en establecer si entre la falla o defecto en la construcción y el daño hay una relación de causa y efecto.
- ☐ 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 18º. 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 18º, 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 18º, **prescribirán**:
En el caso de existir un defecto estructural donde el plazo de prescripción es de 10 años desde el momento de entrega definitiva de la cosa por la Dirección de obras municipales
- a.** Los defectos en elementos constructivos, en ese caso se cuenta el plazo de 5 años desde la recepción de la obra por parte de la dirección de obras municipales
- b.** En cuanto a las terminaciones en ese caso el plazo de prescripción es de 3 años y en este caso particular la ley cuenta el plazo de prescripción de la inscripción del título en el registro conservatorio, ya que en ese momento se verifica la entrega del inmueble y el comprador tiene la real posibilidad de apreciar su existencia.
- c.** Defectos o fallas que no se puedan encajar en las anteriores será de 5 años contados también desde la recepción de la obra por la Dirección de obras Municipales.

e) Responsabilidad subsidiaria de quien encargo la obra.

Art.2003 N.º 5

- 1)** Si los artífices u obreros contrataron directamente con el dueño: Por sus respectivas pagas se mirarán como contratistas independientes y tendrán acción en su contra.
- 2)** Si Contratan con el empresario: No tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente y hasta concurrencia de lo que éste debe al empresario.
Esta última regla fue modificada por el código del trabajo extendiendo la responsabilidad del dueño a todas las obligaciones insatisfechas por el empresario y sin limitación en cuanto a su monto.

f) Responsabilidad de arquitectos y otros arquitectos y otros.

Artículo 2004

- Se les aplica el artículo 2003 números 3, 4 y 5.
(Aumentos, circunstancias desconocidas, ruina).
- La ley general de urbanismo y construcción los hace responsable de los vicios en los planos por un plazo de 5 años contados desde la recepción definitiva de la obra.

- La ley general de urbanismo y construcción hace también responsable al propietario primer vendedor, a los proyectistas y calculistas de los vicios que adolezca una construcción en sus respectivos ámbitos de competencia.

3. Contrato de Arrendamiento de servicios.

a) Concepto: De acuerdo al Art.1915 el arrendamiento de servicios es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente la una a prestar un servicio y la otra a pagar por este servicio un precio determinado. Se distinguen los servicios materiales de los inmateriales, dependiendo de si en dicho servicio predomina la inteligencia o la mano de obra.

b) Situaciones:

Vamos a distinguir diversas situaciones.

1) Los criados domésticos:

Este contrato estaba regulado en los artículos 1992 y 1995 los cuales están tácitamente derogados por el código de trabajo.

2) Servicios inmateriales:

Aquellos en que predomina la inteligencia por sobre la mano de obra. En ellos se distinguen 3 clases:

- Obra intelectual Aislada.
- Servicios que consisten en una larga serie de actos.
- Servicios profesionales o de profesiones liberales.

a) Obra intelectual Aislada: Ejemplo: Composición literaria.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2006 se aplica a este respecto los artículos 1997, 1998, 1999 y 2002. Como se aprecia el legislador asimila este caso al arrendamiento de confección de una obra material.

b) Servicios que consisten en una larga serie de actos (Art. 2007). El ART 2007 establece ciertos ejemplos y a raíz del ART 2008 se permite hacer una distinción en cuanto al tipo del contrato aplicable, es posible que en este contrato se celebre derechamente un contrato de trabajo que en este caso se aplicaran las normas propias de esta relación contractual. Si no existe ese contrato de trabajo el ART 2008 hace aplicable el ART 2006 y por ende estaremos frente a normas relativas al contrato de confección de una obra material.

c) Servicios profesionales o de profesiones liberales (Art.2012). **Importante**

El artículo 2012 señala que respecto a esta materia deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 2118 y por lo tanto en el caso de los servicios profesionales se aplica:

- primeramente, Hay que remitirse a las normas del mandato
- en segundo lugar, normas del arrendamiento de servicios
- y en tercer lugar código de trabajo.

Art. 2118: "Los servicios de las profesiones y carreras que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar y obligar a otra persona respecto de terceros, se sujetan a las reglas del mandato".

IV. Contrato de arrendamiento de transportes **(No enumerado en el artículo 1915 c. C.).**

a) Definición:

2013 inciso 1: "El arrendamiento de transporte es un contrato en que una parte se compromete, mediante cierto flete o precio, a transportar o hacer transportar una persona o cosa de un paraje a otro "De acuerdo al artículo 2021 en esta materia se aplican con preferencia las normas contenidas en el código de comercio y las ordenanzas relativas a cada especie de tráfico.

b) Partes del contrato: (Art. 2013 inciso 2 a 4)

- El Acarreador: Esto es la persona que se encarga de transportar. Dependiendo de la forma en que haga el transporte podrá llamarse arriero, carretero, barquero o naviero.
- Empresario de transportes: Es la persona que ejerce la industria de hacer ejecutar transportes de personas o cargas.
- Consignante: es la persona que envía o despacha la carga.
- Consignatario: persona a quien se envía la carga.

c) Obligaciones del acarreador:

1) Debe efectuar el transporte de las personas o cargas y entregarlas en el tiempo y lugar estipulados salvo caso fortuito o fuerza mayor el que en todo caso no podrá alegarse cuando haya podido evitarse con mediana prudencia o cuidado. (2016 c.c.) En este caso cuando el incumplimiento sea imputable el acarreador será obligado a pagar la mitad del precio o flete (2019 inciso 2).

2) Debe velar por la persona y por la carga que transporta (2015 inciso 1 y 2).

3) El acarreador responde de culpa leve.

4) El acarreador responde también por el hecho de sus dependientes (2015 inciso 3).

5) Al empresario de transportes se le podrán imputar las obligaciones del acarreador como responsable de la idoneidad y buena conducta de las personas que emplea. Su responsabilidad emana de lo que se llama la culpa in eligiendo, ya que esa mala elección de las personas lo hace incurrir en responsabilidad. También en la culpa invigilando, ya que el empresario de transporte tiene la obligación de vigilar a sus dependientes.

d) Obligaciones del Consignante.

1) Debe presentar los pasajeros y carga en el lugar y tiempo estipulados y en caso de incumplimiento deberá pagar la mitad del precio o flete. (Art.2019 inciso 1)

2) Debe reparar los daños causados por las personas o cosas acarreadas.

(Art.2018).

3) Debe pagar el precio o flete por el transporte.

El código civil señala que este precio no se aumenta porque una mujer llega a parir durante el transporte aun cuando el acarreador haya ignorado que estaba en cinta. (Art.2017)

e) Muerte de las partes (2020 c.c.).

La muerte del acarreador o del pasajero no pone fin al contrato, las obligaciones se transmiten a los respectivos herederos; sin perjuicio de lo dispuesto generalmente sobre fuerza mayor o caso fortuito.

VI. CONSTITUCIÓN DE CENSO.

1. Generalidades:

El Art. 2022 inciso 1 señala que se constituye un censo cuando una persona contrae la obligación de pagar a otra un rédito anual reconociendo el capital correspondiente y gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito y del capital.

El rédito se llama censo o canon y corresponde a la renta, beneficio o utilidad renovable que rinde un capital. La persona que debe el censo se llama censuario y su acreedor censualista.

De lo expuesto se concluye que el censo no es otra cosa que la obligación que una persona contrae, en virtud de un capital que ha recibido o que reconoce deber, de pagar a otra un rédito anual gravando un predio de su propiedad para garantizar el pago del capital y del rédito.

Ejemplos: Pedro vende un inmueble a Juan en \$ 80.000.000.- y convienen en que ésta suma queda en poder de Juan, quien constituye un censo, es decir contrae la obligación de pagar un rédito anual a Pedro, gravando la finca; o bien Pedro dona \$80.000.000.- a Juan para que éste constituya un censo en favor del primero.

Esta institución se asemeja al contrato de mutuo toda vez que el censualista o acreedor entrega una suma de dinero al censuario o deudor para que éste se obligue a pagar el rédito. También se asemeja a la hipoteca toda vez que se constituye un gravamen sobre un predio para garantizar el cumplimiento de una obligación.

En todo caso el censo es un acto jurídico excepcional que el legislador no mira con buenos ojos porque es una especie de vinculación, de hecho, uno de los títulos con más prohibiciones de nuestro código es el título XXVI I del libro IV.

2. Constitución del censo.

Artículos 2023 y 2027

El censo puede constituirse por testamento, por donación, venta, o de cualquier otro modo equivalente a éstos.

El Art.2023 enumera títulos.

La constitución del censo deberá siempre constar por escritura pública inscrita en el competente registro; y sin este requisito no valdrá como constitución de censo; pero el censuario estará obligado a pagar la pensión en los términos del testamento o contrato y la obligación de éste será personal. (Artículos 579 y 2027).

Art. 2027 primera parte: tradición del derecho real de censo.

El censo es Personal cuando persigue al censuario. Será Real cuando persigue la finca. Para que nazca el derecho (real) de censo se requiere

Título más Modo hay derecho real

Si solo hay título hay solo un derecho personal, puedo perseguir entonces al censuario.

Conclusión: para que nazca además el derecho real requiero del título y del modo. A falta de escritura pública e inscripción no surge el derecho real de censo, sino que solo un derecho personal.

El art. 2031 señala que en la constitución del censo no cabe la cláusula de no enajenar la finca acensuada, ni otro alguno que imponga al censuario más cargas que las expresadas en este título. Toda estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

3. Requisitos del Censo.

1. Una finca o bien raíz que se grave con el censo, éste puede ser un predio rustico o urbano con inclusión del suelo. Art.2024

2. El capital que se entrega al censuario o que éste reconoce deber. El capital siempre debe consistir o estimarse en dinero, sin este requisito no habrá constitución de censo. Art.2025

3. Un rédito o canon que el censuario debe pagar. Los requisitos del rédito son:

- Debe consistir en dinero. Si se estipulare que el canon se pague en cierta cantidad de frutos la constitución del censo adolecerá de nulidad. (2028).
- La proporción entre el canon y el capital no puede exceder de un 4 % al año. En otras palabras, debe existir una relación entre el capital y el rédito. Así, por ejemplo, si el capital es de \$40.000.000.-, a pagar en diez cuotas anuales, cada una de ellas no podría exceder de \$ 4.000.000.-
- El canon debe pagarse por anualidades, salvo que en el acto constitutivo se fije otro periodo para los pagos. (2032).

4. Formalidades.

Estas son las ya vistas en el artículo 2027 del código civil.

Según Alessandri la inscripción en el registro no solo constituye tradición del derecho real de censo, sino que también es una solemnidad del acto jurídico.

La cátedra contra argumenta porque en el caso que la inscripción sea una solemnidad su omisión acarrearía la nulidad absoluta del acto jurídico y por lo tanto

tampoco surgiría el derecho personal de censo, situación distinta a lo dispuesto en el artículo 2027.

4. Obligación de pagar el censo.

El censalista dispone de dos acciones para reclamar el pago:

1. Acción Real.

La obligación de pagar el censo **sigue siempre al dominio de la finca acensuada aun respecto de cánones devengados antes de la adquisición de la finca.** Se dice, por tanto, que este es uno de los casos de transferencia de deudas que recoge nuestro código civil, (censuario al tercero) no hay novación porque es la misma obligación.

Profesor Sergio Gaete estima que por lo dicho la obligación que emana del censo es "Propter Rem", es decir sigue el dominio de la finca que garantiza el pago de la obligación.

Si el censalista persigue al nuevo poseedor de la finca respecto de cánones devengados con anterioridad a la transferencia del dominio el tercero (nuevo propietario) podrá oponer acción de evicción contra el censuario y citarlo.

De acuerdo con el artículo 2480 del código civil para los efectos de la prelación de créditos los censos debidamente inscritos serán considerados como hipotecas y por lo tanto concurrirán los censos con las hipotecas según las fechas de las respectivas inscripciones.

Es decir; el censo debidamente inscrito (Real) pertenece a la tercera clase de créditos.

2. Acción Personal.

La acción personal se dirigirá contra el censuario aun cuando éste no se encuentre en posesión de la finca y con ella se perseguirá el cobro de los cánones devengados durante el tiempo que el censuario estuvo en posesión del inmueble acensuado. Así se desprende de lo dispuesto en el artículo 2033 en aquella parte que señala "Salvo siempre el derecho del censalista para dirigirse contra el censuario constituido en mora, aun cuando deje de poseer la finca".

En el evento de transferirse la finca acensuada el nuevo poseedor responderá del capital y de los réditos devengados antes de la transferencia solo con la finca acensuada, de manera tal que respecto de esos cánones el nuevo poseedor no es considerado deudor personalmente.

En cambio, respecto de los cánones vencidos durante el tiempo en que el censuario ha estado en posesión de la finca deberán ser pagados con todos los bienes del censuario. Art. 2034.

El profesor Gaete opina que la obligación que establece la parte final del artículo en orden a que el "nuevo censuario" se obliga con todos sus bienes es una obligación cuya fuente es la ley.

Las reglas antes vistas son aplicables aun cuando la finca hubiere perdido mucha

parte de su valor, o se hubiere hecho totalmente infructífera. Art. 2035 inc.1

No obstante, el censuario se descargará de toda obligación poniendo la finca, en el estado en que se hallare, a disposición del censalista, y pagando los cánones vencidos según la regla del artículo precedente. Inc.2 Art.2035

Si por dolo o culpa grave del censuario pereciere o se hiciere infructífera la finca, será responsable de los perjuicios. Art.2035 inc.3

5. Extinción del Censo

1. Por el abandono de la finca que hace el censuario al censalista cuando el bien hubiere perdido su valor o se hubiere hecho infructífero.

2. Por la destrucción total de la finca acensuada. Se entiende por destrucción completa aquella que hace desaparecer totalmente el suelo. Reapareciendo el suelo, aun en parte, revivirá todo el censo sin que nada se deba por pensiones devengadas en el periodo intermedio. Art.2041

6. Prescripción.

Art.2042. La acción personal del censalista prescribe en cinco años, y expirado este tiempo, no se podrá demandar ninguna de las pensiones devengadas en él, ni el capital del censo.

Respecto de la prescripción adquisitiva del artículo 2512 regla 1º señala que el derecho real de censo se adquiere por la prescripción extraordinaria de 10 años.

7. Redención del censo.

Artículo 2038: La redención del censo es la consignación del capital a la orden del juez, que en consecuencia lo declarará redimido. Inscrita esta declaración en el competente Registro, se extingue completamente el censo.

El censalista será obligado a constituirlo de nuevo con el capital consignado.

Las características más importantes de la redención de censo son:

1. Es irrenunciable aun respecto del censo estipulado en calidad de perpetuo (2029).
2. Es voluntario para el censuario y por lo tanto éste no podrá estar obligado a redimir el censo dentro de cierto tiempo (2030).
3. La redención de censo debe ser total (2040).
4. Para redimir el censo es necesario que el censuario no deba cánones atrasados (2039).

8. División del censo.

Art. 2036 La división del censo es la distribución del gravamen entre las diversas hijuelas en que se divide la finca acensuada a consecuencia de una sucesión hereditaria.

La división del censo opera **solo en caso de sucesión por causa de muerte**, si la causa de la transferencia es otra no habrá división del censo

En este caso será necesario valorizar las hijuelas resultantes, tasación que debe ser

aprobada por el juez con intervención del censalista y del ministerio público. En todo caso el censo se entenderá dividido en partes proporcionales o los valores resultantes de la división.

La sentencia que dicte el juez deberá ser inscrita en el competente registro y sin esta inscripción subsistirá el censo primitivo y cada hijuela quedará gravada con la responsabilidad de todo el censo.

Por último, a consecuencia de lo señalado quedarán constituidos tantos censos distintos e independientes, y separadamente redimibles, cuantas fueren las hijuelas gravadas.

9. Reducción y traslación del censo.

Hay reducción del censo cuando este es limitado a una parte de la finca primitiva gravada con él.

Hay traslación del censo cuando éste se pasa de una finca a otra.

En ambos casos se requiere de inscripción en el competente registro y en caso de omitirse esta solemnidad subsistirá el censo primitivo.

En todo caso debe asegurarse al censalista o acreedor la garantía del crédito, razón por la cual si la nueva finca fuere insuficiente el censalista tiene derecho de oponerse a la reducción o traslación. Se entenderá por insuficiente la finca o hijuela cuando el total de los gravámenes que haya de soportar excedan de la mitad de su valor. (artículo 2037).

10. Transmisión del Censo.

El censo es susceptible de transmisión la que **no está sujeta a las mismas reglas que la transmisión de los demás derechos.**

La transmisión puede ser:

- 1. No forzosa**
- 2. Forzosa.**

1. Transmisión No Forzosa (Art.2043):

Ella se produce toda vez que el censo no se ha constituido con cargo de transmitirlo en determinada forma, razón por la cual el censalista tiene la facultad **de transferirlo por acto entre vivos o de transmitirlo en forma testada o intestada.**

2. Transmisión Forzosa:

Se configura esta situación cuando el censo se ha constituido **con cargo de transmitirse perpetuamente o hasta un cierto límite designado.**

Por este motivo el censalista no puede transferirlo por acto entre vivos ni transmitirlo según las reglas generales, sino que se sucederá en el censo de acuerdo a las reglas previstas en el acto constitutivo o en la antigua vinculación.

Si nada se ha dicho en el acto constitutivo se aplicarán las reglas previstas en los artículos 2045 y siguientes las que son diferentes a los órdenes de sucesión abintestato previstos en materia hereditaria.

Reglas relativas a la transmisión forzosa:

- 1)** Los órdenes de sucesión: Arts. 2045 y siguientes.
(Ciertos mayorazgos existentes a la dictación del código civil se convirtieron en censo. Ejemplo: Art.2045 Parte final N.º 1, el Art.2044 también habla de vinculaciones)
- 2)** Derecho de representación: Artículo 2048 c.c.
- 3)** Caso en que concurren hijos concebidos o nacidos dentro del matrimonio con hijos concebidos o nacidos fuera de él. Art.2049.
- 4)** Art. 2050: derogado por ley 19585, hijos naturales.
- 5)** Hermanos gemelos. Art. 2051.
- 6)** Censos incompatibles. Art. 2052.