

Ma

Manuales

Pablo Cornejo Aguilera

Contrato de arrendamiento

Bienes raíces urbanos

Segunda edición actualizada
y complementada

ediciones
DER

DER EDICIONES es una Editorial Jurídica creada por un grupo de Editores de larga trayectoria.

Estamos en la búsqueda de publicaciones de innegable valor científico. Nuestra propuesta pone énfasis en una cuidada elaboración técnica, colocando nuestra experiencia al servicio de la comunidad jurídica.

Nuestro catálogo editorial está compuesto por las siguientes colecciones: Ensayos Jurídicos, Monografías, Manuales, Cuadernos Jurídicos, Coediciones, Revistas y Obras prácticas.

Invitamos a aquellos profesores, investigadores o abogados en ejercicio, que hayan escrito una tesis de maestría, monografía, ensayo, manual u otra obra de interés práctico, a publicar con nosotros.

Para mayor información, escribanos a info@derediciones.com o visite nuestra página web www.derediciones.com

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. BIENES RAÍCES URBANOS

© Pablo Cornejo Aguilera

2021 DER EDICIONES LIMITADA

Manuel Barros Borgoño 110, oficina 504, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, Chile

info@derediciones.com

www.derediciones.com

Registro de Propiedad Intelectual N° 284925

ISBN 978-956-405-015-7

Segunda edición actualizada y complementada, agosto de 2021 DER Ediciones Limitada

Tiraje: 300 ejemplares

Impresores: Editora e Imprenta Maval SpA

Impreso en Chile / Printed in Chile

ADVERTENCIA

La Ley N° 17.336 sobre Propiedad Intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor.

El fotocopiado o reproducción por cualquier otro medio o procedimiento de la presente publicación queda expresamente prohibido.

ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	IX
CAPÍTULO I: GENERALIDADES.....	1
1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	3
2. FINALIDAD ECONÓMICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	6
3. REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO NACIONAL.....	10
CAPÍTULO II: HISTORIA DE LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES URBANOS EN EL DERECHO NACIONAL	13
1. CONTEXTO GENERAL DE LA EVOLUCIÓN EXPERIMENTADA EN LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	15
2. EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN EN EL ORDENAMIENTO NACIONAL.....	19
Capítulo III: Ley N° 18.101 sobre Arrendamientos de Bienes Raíces Urbanos	33
1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES URBANOS.....	35
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY N° 18.101.....	37
2.1. Casos en que no recibe aplicación la normativa de la Ley N° 18.101 porque la cosa arrendada no tiene por destino principal el servir de vivienda o permitir el desarrollo de actividades comerciales o industriales de forma continua.....	39
A) Viviendas amobladas, por temporadas no superiores a tres meses, con fines de descanso o turismo.....	39
B) Hoteles, residenciales y establecimientos similares en las relaciones derivadas del hospedaje	44
C) Estacionamiento de automóviles y vehículos	46

- 2.2. Casos en que no recibe aplicación la normativa de la Ley N° 18.101 por existir normativa especial aplicable al arrendamiento de tales cosas..... 47
 - A) Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación... 47
 - B) Inmuebles fiscales 50
 - C) Viviendas regidas por la Ley N° 19.281 51
- 2.3. Recapitulación 52
- 3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES URBANOS VISTO DESDE LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO 53
 - 3.1. Contrato bilateral 53
 - 3.2. Contrato oneroso 54
 - 3.3. Contrato conmutativo 55
 - 3.4. Contrato principal 57
 - 3.5. Contrato consensual 57
 - 3.6. Contrato nominado 58
 - 3.7. Contrato de tracto sucesivo 59
 - 3.8. Contrato de libre discusión 62
 - A) Forma en que debe realizarse el desahucio por el arrendador 63
 - B) Existencia de dos reconveniones de pago antes de terminar el arrendamiento por incumplimiento de la obligación de pagar el precio.... 64
 - C) Plazos que la ley establece para el desahucio o restitución de la propiedad..... 65
 - D) Derecho de restitución anticipada de la propiedad y limitación de las rentas a pagar 70
 - E) Derecho del arrendatario a poner término anticipado al contrato de arrendamiento 74
 - F) Derecho del subarrendatario a pagar las rentas adeudadas al arrendador en los juicios de terminación del contrato por falta de pago de rentas..... 77
 - G) Reajustabilidad de los pagos e indemnizaciones debidas al arrendatario 78
 - H) Derecho a realizar pagos en Tesorería 78
 - I) ¿Son irrenunciables los derechos que concede al arrendatario el Código Civil?..... 78
 - J) Reflexión final..... 81
- 4. ELEMENTOS DE LA ESENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 81
 - 4.1. Consentimiento..... 81

4.2. Objeto	82
A) Falta de recepción definitiva de la obra	84
B) Prohibiciones convencionales de celebrar el contrato	87
C) Prohibiciones judiciales de celebrar actos y contratos.....	88
D) Bien raíz embargado	90
E) Normas especiales de urbanismo.....	98
a. Inmuebles que fueron construidos para vivienda.....	98
b. Inmuebles correspondientes a viviendas económicas.....	100
F) Arrendamiento de bienes comunes en condominios sujetos a la Ley N° 19.537	100
G) Derechos irrenunciables.....	102
4.3. Causa	103
4.4. Capacidad	103
4.5. Solemnidades.....	104
5. ELEMENTOS DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	104
6. ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	105
6.1. Cláusula que libere al deudor del cumplimiento de una obligación esencial del contrato de arrendamiento	108
6.2. Cláusula que libere al deudor de responsabilidad por incumplimiento de una obligación esencial del contrato.....	109
6.3. Cláusula limitativa de responsabilidad que importe la condonación del dolo futuro o de la culpa grave futura	109
6.4. Cláusula eximente de responsabilidad del arrendador	110
6.5. ¿Cláusulas modificatorias de responsabilidad abusivas o contrarias al orden público?.....	110
6.6. Compromiso y cláusula compromisoria.....	112
6.7. Cláusula penal en el contrato de arrendamiento.....	120
7. ELEMENTOS ESENCIALES PROPIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	125
7.1. Partes	126
A) Partes originarias.....	126
B) Partes originarias: situaciones especiales	129
a. Arrendamiento celebrado por propietario fiduciario.....	129
b. Arrendamiento celebrado por el usufructuario	132
c. Arrendamiento celebrado por el acreedor anticrético	133
d. Arrendamiento celebrado por uno de los comuneros.....	136
e. Arrendamiento celebrado por la autoridad de la justicia	137

C) Partes originarias: normas de protección y autorizaciones.....	139
a. Bienes familiares.....	139
b. Bienes de la sociedad conyugal.....	140
c. Bienes propios de la mujer casada en sociedad conyugal.....	141
d. Bienes sujetos a curador de bienes.....	142
e. Bienes del incapaz sujeto a tutela o curaduría.....	142
f. Bienes del hijo no emancipado.....	144
D) Partes derivativas.....	145
a. Causahabientes a título universal.....	147
b. Causahabientes a título singular.....	151
i. Usufructuario.....	154
ii. Adquirentes a título gratuito.....	156
iii. Adquirentes a título oneroso.....	157
• Caso del artículo 1962 N° 2.....	157
• Caso del artículo 1962 N° 3.....	159
• Artículo 1964 del Código Civil.....	165
• Artículo 2466 inciso 2° del Código Civil.....	173
• Artículo 1965 del Código Civil.....	173
• Artículo 1968 del Código Civil.....	174
7.2. Precio.....	175
7.3. Cosa arrendada.....	177
A) Cosas que la ley prohíbe arrendar.....	179
B) Derechos personalísimos.....	179
a. Derecho de uso y derecho de habitación.....	179
b. Derecho de usufructo, artículo 9° Ley N° 14.908.....	180
c. Derecho de usufructo, artículos 64 y 65 de la Ley de Matrimonio Civil.....	181
C) Arrendamiento de cosa propia.....	181
D) Arrendamiento de cosa ajena.....	181
E) Caso especial: artículo 1974 del Código Civil.....	182
F) El contrato de arrendamiento confiere al arrendatario un título de mera tenencia.....	182
7.4. Efectos del contrato de arrendamiento.....	183
A) Obligaciones del arrendador.....	183
a. Obligación de entregar la cosa.....	183
i. Forma de cumplir con la entrega de la cosa.....	185
ii. Estado en que debe entregarse la cosa.....	186
iii. Arrendamiento de una cosa a varias personas.....	191
iv. Incumplimiento de la obligación de entregar la cosa.....	191

v. Constitución en mora en el cumplimiento de la obligación de entregar	194
b. Obligación de ceder el goce de la cosa arrendada	196
c. Obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el arrendamiento.....	197
d. Obligaciones de garantía en el contrato de arrendamiento	203
i. Garantía por los vicios de la cosa.....	204
• Indemnizaciones por los vicios	205
• Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarrazo en el goce de la cosa	208
– Turbaciones de hecho realizadas por el arrendador o por cualquier persona a quien este pueda vedarlo.....	208
– Turbaciones de hecho realizadas por terceros	211
– Turbaciones de derecho.....	211
e. Obligación de entregar recibo o carta de pago que acredite el pago de la renta	213
B) Obligaciones del arrendatario	213
a. Obligación de pagar el precio o renta	213
i. Época en que debe pagarse el precio.....	216
ii. Negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento ...	217
iii. Incumplimiento de la obligación de pagar la renta	218
b. Obligación de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato.....	219
c. Obligación de cuidar la cosa como un buen padre de familia	223
d. Obligación de efectuar las reparaciones locativas	226
e. Obligación de restituir la cosa al término del arrendamiento	232
i. Forma de la restitución de los bienes inmuebles.....	234
ii. Incumplimiento de la obligación de restituir.....	234
7.5. Terminación del contrato de arrendamiento	237
A) Destrucción de la cosa	237
B) Caso fortuito y fuerza mayor en el contrato de arrendamiento: la especial situación del COVID-19.....	240
C) Expiración del tiempo estipulado para la duración de contrato de arrendamiento	254
a. Plazo establecido a favor de una sola de las partes.....	256
b. Responsabilidad	257
D) Extinción del derecho del arrendador	258
a. Expropiación por causa de utilidad pública del inmueble arrendado.....	264

i.	Si solo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930, inciso 3° (art. 1960 N° 3)	265
ii.	Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes (art. 1960 N° 1)	266
iii.	Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora (art. 1960 N° 3)	268
iv.	Si el arrendamiento se hubiere estipulado por un cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora (art. 1960 N° 3)	268
b.	Enajenación de la cosa arrendada realizada por la autoridad de la justicia	272
c.	Indemnizaciones en caso de existir un subarrendatario	273
E)	Sentencia judicial	274
F)	Mutuo acuerdo de las partes	277
G)	Nulidad del contrato declarada judicialmente	279
H)	Condición resolutoria tácita. Pacto comisorio. Pacto comisorio calificado	280
a.	Condición resolutoria tácita	280
b.	Pacto comisorio simple	283
c.	Pacto comisorio calificado	285
i.	Pacto comisorio calificado por incumplimiento de la obligación de pagar el precio	285
ii.	Pacto comisorio calificado por incumplimiento de obligación diversa a la de pagar el precio	288
d.	¿Resolución o terminación?	290
I)	¿Expiración de plazo legal?	290
J)	Desahucio	292
7.6.	Comprobantes	294
7.7.	Tácita reconducción	296
7.8.	Prestaciones mutuas	297
7.9.	Derechos auxiliares	304
A)	Derecho legal de retención	304
a.	Efectos del derecho legal de retención	308
b.	Forma y oportunidad de hacerlo valer	309

B) Derecho del arrendador a solicitar la notificación de la demanda a las empresas de suministro	310
7.10. Subarriendo y cesión del contrato de arrendamiento	312
7.11. Arrendamiento y promesa de compraventa	319
CAPÍTULO IV: PROPUESTAS	323
1. REINCORPORACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES URBANOS AL CÓDIGO CIVIL	325
2. RESGUARDO DEL ESPACIO HABITACIONAL DEL CONVIVIENTE DEL ARRENDATARIO FALLECIDO EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS A PLAZO FIJO	326
3. Oponibilidad de la relación contractual a los terceros adquirentes.....	326
4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ANTICRESIS	327
5. CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE UN BIEN EMBARGADO.....	328
6. MODIFICAR LAS REGLAS LEGALES PARA EL CASO DE EXPROPIACIÓN	329
BIBLIOGRAFÍA	331
DOCTRINA	331
RECURSOS ELECTRÓNICOS	340
NORMATIVA CITADA.....	341
JURISPRUDENCIA CITADA	343