



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS PRINCIPALES CARACTERISTICAS

Se encuentra regulado en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil. Es una de las figuras más reglamentarias del Código y de las que tiene mayor aplicación práctica. También se encuentra regulada por leyes especiales:

- _ Ley 18.10, sobre arrendamiento de predios urbanos.
- _ D.L. 993, sobre arrendamiento de predios rústicos.

CONCEPTO: Art. 1915 CC

"Es un contrato en 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."

Del anterior concepto se desprende que existen 3 categorías de arrendamiento:

- _ de cosas
- _ de servicios
- _ de confección de obra material

A su vez, el arrendamiento de cosas puede ser de inmuebles o muebles, y si es de inmuebles, de predios rústicos o urbanos. De estas tres especies de arrendamiento se ocupa el Título XXVI del Libro IV del Código Civil.

PARTES QUE INTERVIENEN:

1. **Arrendador:** proporciona el goce
2. **Arrendatario:** a quien se le confiere el goce pagando un precio. Tratándose del arrendamiento de predios urbanos se le denomina "inquilino" y en los rústicos "colono" o "aparcerero" y si se paga la renta con parte de los frutos que la cosa produce, se denomina "colono aparcerero".

REQUISITOS ESENCIALES:

1. **Consentimiento:** lo señala la doctrina
2. Que una de las partes se obligue a proporcionar el goce temporal de una cosa, a ejecutar una obra o a prestar un servicio.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

3. Que el arrendatario se obligue a pagar un precio por esta cosa, obra o servicio. En materia de arriendo el precio se denomina "renta".

CARACTERÍSTICAS:

1. Es un contrato bilateral

2. Oneroso

3. Conmutativo

4. Principal

5. Nominado

6. **De tracto sucesivo:** implica que las obligaciones se van renovando y cumpliendo y extinguiendo sucesivamente en forma periódica. Como consecuencia de lo anterior se deriva que en el arrendamiento no existe resolución sino **TERMINACIÓN**, no cabe la teoría de los riesgos pereciendo la cosa para su dueño, puede operar la teoría de la imprevisión (que jamás puede darse en los contratos de ejecución instantánea).

7. **Título de mera tenencia:** por el contrato de arrendamiento el arrendatario se constituye en mero tenedor, pues el arrendador sigue siendo el propietario y poseedor. El arrendatario reconoce el dominio ajeno por lo cual no lo habilita para adquirir la cosa por prescripción.

8. **El arrendamiento constituye un acto de administración y no de disposición:** pues no implica enajenación. Por ello, dentro de las facultades propias de un mandatario con poder general, se encuentra la de arrendar un bien del mandante (cabría dentro de la enumeración del artículo 2132). No obstante ser el arrendamiento un acto de administración, hay ocasiones en que el arrendamiento dura mucho tiempo y constituye un principio de enajenación (¡aunque por cierto no lo es!). El legislador, luego, establece trabas para arrendar por largo tiempo bienes de personas incapaces y de bienes de la sociedad conyugal (artículos 256, 407, 1749). Son normas prohibitivas que se establecen en consideración al estado o calidad de las partes, por lo que su contravención normalmente acarrearía nulidad relativa. No obstante, el legislador ha previsto para estos casos una sanción especial: la inoponibilidad del contrato en el exceso del tiempo.

9. **Es un contrato consensual, aún cuando recaiga sobre bienes raíces:** no obstante, se le aplica las limitaciones sobre la admisibilidad de la prueba testimonial (arts. 1708 y 1709). 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. También las partes pueden estipular la escrituración como una formalidad o solemnidad convencional (art. 1921).



SIMILITUD DEL ARRENDAMIENTO CON OTRAS FIGURAS:

1. Usufructo

2. Comodato

3. Compraventa

4. Mandato

1. Usufructo:

En ambos, usufrutuario y arrendatario tienen el goce de la cosa, pero el 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). El arrendamiento sólo tiene su origen en la voluntad común de las partes que lo acuerdan.

* **Semejanzas:** ambas constituyen un derecho de goce.

* **Diferencias:** en cuanto a la naturaleza del derecho de goce (derecho real o personal) y en cuanto a su origen o fuente.

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:

* **Semejanzas:** Ambos, arrendador y vendedor están obligados a entregar la cosa (son contratos consensuales), están obligados a pagar el precio el arrendatario y comprador, y ambos contratos son bilaterales, consensuales, onerosos, conmutativos, principales y nominados.

* **Diferencias:** la compraventa constituye un título traslativo de dominio (transforma al comprador en dueño o al menos en poseedor) y el arrendamiento constituye un título de mera tenencia.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

El arrendamiento, después de la compraventa es el segundo contrato de importancia práctica, pues existe un interés social comprometido y por ello se ha dado la figura del dirigismo contractual en el arrendamiento.

4. Mandato:

Puede existir similitud entre el mandato y el arrendamiento de servicios inmateriales. Es más, existen normas comunes que se le aplican a ambos contratos en virtud de los dispuesto por el art. 2012 CC.

Pero la diferencia está dada principalmente en el objeto de uno y otro porque el mandato recae sobre la realización de actos jurídicos y puede envolver la noción de representación. El arrendamiento de servicios inmateriales jamás dice relación con actos jurídicos y nada tiene que ver con la representación.

I. ARRENDAMIENTO DE COSAS

Está regulado de los artículos 1916 y siguientes del CC. y se define como aquel contrato en virtud del cual una de las partes denominada arrendador proporciona a otra denominada arrendatario el goce de una cosa, quien paga por ella un precio determinado. Es ésta una de las materias donde el legislador se remite a la costumbre.

Sus elementos constitutivos esenciales son el precio o renta que se paga por el goce, el consentimiento y la cosa cuyo goce se otorga.

De acuerdo a las reglas generales, la cosa debe ser real, determinada y susceptible de darse en arrendamiento: el arrendamiento puede recaer sobre todo tipo de cosas corporales e incorporales, salvo que la ley lo prohíba o que se trate de derechos personalísimos (uso, habitación, etc.) Luego, puede arrendarse un derecho real o un derecho personal. Si puede venderse un derecho, bien puede ser arrendado. Por otra parte y al igual que en la compraventa, también puede arrendarse una cosa ajena sin perjuicio de los derechos del dueño. Si el dueño alega su derecho se da una especie de evicción (lo dice expresamente el art. 1916 inc. 2°).

El art. 1916 trata de las cosas susceptibles de arrendarse y debe tratarse de cosas que puedan usarse sin consumirse (relacionar con usufructo y cuasiusufructo). Es de la esencia del contrato de arrendamiento que el arrendatario restituya la cosa al arrendador al terminar el contrato.

Respecto del precio (art. 1917) que se denomina "renta", éste puede estipularse en dinero o en frutos. En la compraventa, el precio solo puede estipularse en dinero o parte en dinero y parte en especie siempre que el dinero sea de mayor valor pues de otro modo implica permuta.

Si el precio se estipula en frutos se da una aparcería o mediería (arrendamiento de predios rústicos), en el cual se estipula que el precio se paga con una cantidad de frutos o con una cuota o proporción de ellos.

El precio se estipula igual que en la compraventa: por acuerdo de las partes o por la determinación de un tercero (artículo 1918 en relación a artículos 1808 y 1809).

- Efectos Del Contrato De Arrendamiento

A) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

La obligación principal es la de proporcionar el goce pacífico de la cosa arrendada. Esta obligación se descompone en tres obligaciones específicas (art. 1924):

1. Obligación de entregar la cosa al arrendatario.
2. Obligación de mantener la cosa en tal forma que sirva al arrendatario.
3. Obligación de evitar todas las molestias, perturbaciones o embarazos que pueda sufrir el arrendatario.

1. Obligación de entregar la cosa al arrendatario:

Es la obligación principal y es de la esencia del contrato de arrendamiento. Las otras dos obligaciones son de la naturaleza del contrato.

Constituye simple entrega y no tradición, pues el arrendamiento es un título de mera tenencia y no traslativo de dominio.

La entrega se hace según lo dispone el art. 1920 (según las formas de tradición, pero ello sólo es aplicable a las cosas muebles y no inmuebles pues no es necesario efectuar la inscripción para que haya entrega).

Si no se entrega la cosa el artículo 1925 repite la idea del art. 1489: hay cumplimiento forzado o resolución. En este caso hay resolución y no terminación pues el contrato aún no empezado a cumplirse y puede dejarse sin efecto.

2. Obligación de mantener la cosa en un estado útil:

De manera que sirva para el fin que ha sido arrendado.

Durante el arrendamiento, el arrendador debe efectuar todas las reparaciones necesarias.

Aquí es importante referirse a las mejoras que pueden hacerse en la cosa arrendada:



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

_ Necesarias

_ Útiles

_ Voluptuarias

_ Locativas (propias del arrendamiento)

_ **Necesarias:** aquellas que sin las cuales la cosa se destruye o desaparece o bien no sirve para el objeto a que se le destina. corresponden al arrendador, como los arreglos de cañerías, por goteras, etc. (art. 1927). Se excepcionan las locativas que son un tipo de mejoras necesarias pero corresponden al arrendatario. Ver art. 1935.

_ **Útiles:** el arrendador no está obligado a reembolsar los gastos por la mejoras útiles introducidas a la cosa arrendada salvo que así lo hubiesen pactado (art. 1936).

_ **Voluptuarias:** jamás se reembolsan.

_ **Locativas (art. 1940):** son aquellas que por la costumbre del lugar corresponden al arrendatario y que en general son motivadas por la culpa, hecho o descuido del mismo arrendatario o de las personas que viven a su cargo. (ej.: vidrios rotos).

En algunos casos excepcionales las mejoras locativas corresponden al arrendador: cuando provienen del caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada (1927).

En todos aquellos casos en que el arrendador deba al arrendatario indemnizaciones por mejoras introducidas a la cosa, la ley concede al arrendatario el derecho legal de retención de la cosa a fin de asegurar el pago de dichos gastos (art. 1937).

3. Obligación de liberar al arrendatario de molestias o embarazos de la cosa arrendada:

El arrendador no puede efectuar arreglos o modificaciones que perturben al arrendatario salvo que sean indispensables (arreglo del techo), pero el arrendatario tendrá derecho a que se rebaje la renta en forma proporcional a las perturbaciones. Y si las reparaciones recaen sobre parte importante de la cosa el arrendatario puede dar por terminado el contrato. (1928).

Si las perturbaciones derivan de actos o hechos de terceros, es preciso distinguir:

_ **Perturbaciones de hecho:** (1930 inc. 1º) el arrendatario las perseguirá a su propio nombre.

_ **Perturbaciones de derecho:** (1930 inc. 2º).

Los artículos 1930 y 1931 contemplan un verdadero saneamiento de la evicción en el contrato de arrendamiento.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

Si la turbación sólo imposibilita parcialmente el goce de la cosa, el arrendatario puede pedir rebaja de la renta para el tiempo restante. Si la turbación es total puede pedir la terminación del contrato con indemnización de perjuicios en caso que el arrendador hubiere conocido la causa al tiempo del contrato. Si no la conocía, sólo debe el daño emergente y no el lucro cesante.

El arrendador también responde por los vicios que tenga la cosa y que impidan darle a la misma el uso para el cual fue arrendada (arts. 1932, 1933 y 1934).

* Si los vicios son anteriores al contrato pero no conocidos por el arrendador, el arrendatario tiene derecho a pedir la terminación del contrato y a que se le indemnice sólo el daño emergente.

* Si los vicios eran conocidos por el arrendador, éste estará además obligado a indemnizar el lucro cesante.

Si la imposibilidad en cuanto al goce que producen estos vicios es sólo parcial, el juez decidirá si ha de ponerse fin al arrendamiento o sólo conceder una rebaja de la renta.

B) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Obligación de pagar la renta.
2. Obligación de usar la cosa arrendada de acuerdo a los términos convenidos en el contrato.
3. Obligación de usar y gozar la cosa como un buen padre de familia.
4. Obligación de ejecutar en la cosa las llamadas mejoras o reparaciones locativas.
5. Restituir la cosa al término del contrato.

1. Obligación de pagar la renta:

Es la obligación principal del contrato y resulta esencial a el dado que si esta obligación no existiere, ya no estaríamos en presencia de un contrato de arrendamiento sino que frente a un contrato de comodato.

El pago de la renta debe hacerse según cualquiera de las siguientes formas (art. 1944):

_ En la forma convenida en el contrato.

_ Si no se ha convenido, debe hacerse conforme a la costumbre del lugar.

_ A falta de costumbre, la regla es que la renta en un arrendamiento de un predio urbano se paga mes a mes y tratándose de un predio rústico, se paga por años.

Un dato curioso a propósito de los predios rústicos es que el legislador en el artículo 1983 rechaza abiertamente la teoría de la imprevisión, esto es, la revisión del contrato por cambios en las circunstancias posteriores a la celebración del mismo y que hagan excesivamente onerosa la prestación del arrendatario. Se exceptúa el caso de la mediería o aparcería, esto es, aquella clase de arriendo de predio rústico en que la renta se paga con los frutos de la cosecha (art. 1983 inc. 2°).

El no pago de la renta faculta al arrendador para solicitar la terminación del contrato: cuando se pide la terminación por esta causa, la ley exige que se notifique dos veces al arrendatario y por eso se habla de la primera y de la segunda reconvencción de pago. Esta doble reconvencción, contemplada en el artículo 1977 es sólo aplicable a los predios urbanos. Aparece consignada más adelante en el artículo 10 de la Ley 18.101.

Finalmente, cabe decir que es perfectamente posible incorporar al contrato de arriendo un pacto comisorio por no pago de la renta.

2. Obligación de usar la cosa arrendada de acuerdo a los términos convenidos en el contrato (artículo 1938): Si el contrato nada dice, se entiende que la cosa debe usarse según la costumbre del lugar o uso corriente o a aquel a que la cosa está naturalmente destinada.

Consecuentemente con esta idea, el artículo 1973 establece la posibilidad de pedir la terminación del arrendamiento cuando la cosa se destina a fines ilícitos.

3. Obligación de usar y gozar la cosa como un buen padre de familia (artículos 1939 y 1941): O sea, el arrendatario responde de culpa leve. Y no sólo de la culpa propia sino también de la de su familia, huéspedes y dependientes que vivan con él.

4. Obligación de ejecutar en la cosa las llamadas mejoras o reparaciones locativas (artículo 1940): Ya nos referimos a ellas cuando examinamos la obligación del arrendador de mantener la cosa en un estado útil de modo que sirva para el fin pa el cual fue arrendada.

El único caso en que el arrendatario no está obligado a efectuar dichas reparaciones corresponde a aquel cuando provengan del caso fortuito o fuerza mayor, o de la mala calidad de la cosa arrendada (artículo 1927 inc. 2°).

5. Obligación de restituir la cosa al término del contrato: Desde el momento en que el arrendatario es un mero tenedor de la cosa arrendada, tiene la obligación fundamental de restituir la cosa al término del contrato.

Es una obligación de la esencia del contrato de arrendamiento. Según el artículo 1947, la cosa debe restituirse en el estado en que le fue entregada, tomando en consideración el deterioro causado por el uso y goce legítimos de la cosa.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

Si no constare el estado en el cual fue entregada la cosa, se entenderá que la misma ha sido recibido por el arrendatario en un regular estado de conservación.

Respecto de la obligación que tiene el arrendatario de restituir la cosa arrendada, cabe recordar que la ley concede al arrendatario el derecho legal de retención (el cual debe ser judicialmente declarado para producir sus efectos) si el arrendador no le ha pagado las indemnizaciones que le deba (artículo 1937).

Cabe señalar que el artículo 1942 concede el mismo derecho al arrendador sobre los frutos existente en la cosa arrendada y demás objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, en caso que el arrendatario no cumpla con su obligación de pagar la renta.

- Extinción Del Arrendamiento De Cosas

El arrendamiento expira por las causas generales en que expira todo contrato y por las especiales previstas en el artículo 1950:

- i) Por la destrucción total de la cosa arrendada.
- ii) Por la extinción del derecho del arrendador.
- iii) Por el vencimiento del tiempo estipulado para la duración del contrato.
- iv) Por sentencia judicial

También está el caso previsto en el artículo 1966: cuando la cosa arrendada necesite de reparaciones que en todo o en parte impidan su goce. En este caso, el arrendatario tendrá los mismos derechos que la ley le concede en el artículo 1928 (indemnización).

i) Por la destrucción total de la cosa arrendada:

La razón de esta causal es obvia pues la destrucción de la cosa ocasiona la falta de objeto para la obligación del arrendador y, en consecuencia, falta de causa para la obligación del arrendatario de pagar la renta.

La destrucción debe ser total: si fuera parcial, el arrendatario quedaría sometido a la decisión del juez, el cual debe determinar si atendidas las circunstancias ha de ponerse término al contrato o concederse una rebaja en el valor de la renta (artículo 1932).

La destrucción total de la cosa arrendada pone término al contrato sea que se produzca por caso fortuito o por culpa del arrendador (esto es, por el mal estado o la mala calidad de la cosa arrendada). Lo que sí varía en un caso o en el otro será la indemnización a que estaría obligado a pagar el arrendador.

ii) Por la extinción del derecho del arrendador:

Para determinar los efectos que se producen, es preciso distinguir si el derecho del arrendador se extingue por su hecho o culpa, o sin culpa:

_ **Si se extingue sin culpa del arrendador:** como lo sería, por ejemplo, el caso en que el arrendador era propietario fiduciario, usufructuario o había pendiente alguna condición resolutoria (no la condición resolutoria tácita porque en dicho caso sería con culpa del arrendador) y se resuelve el derecho del arrendador.

La regla general es que el arrendador no responde por ello frente al arrendatario, salvo en el caso que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento el arrendador se hubiere hecho pasar por propietario absoluto. En dicho caso, tendría que indemnizar al arrendatario (artículos 1958 y 1959).

_ **Si se extingue por culpa del arrendador:** sea porque el arrendador vende la cosa arrendada o la pierde pro no haber pagado el precio de la venta y opera la condición resolutoria tácita, la regla general será que el arrendador deberá indemnizar al arrendatario en todos aquellos casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo (artículo 1961).

La regla general es que el sucesor NO estará obligado a respetar el arriendo (por el principio del efecto relativo de los contratos), salvo en los casos del artículo 1962.

Por consiguiente, si la persona que sucede al arrendador está obligada a respetar el arriendo, no existirá responsabilidad del arrendador respecto del arrendatario porque el contrato subsiste y no se le ha causado al arrendatario perjuicio alguno.

Están obligados a respetar el arriendo aquellos que caen en algunos de los casos que taxativamente señala el artículo 1962:

_ Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo (o a título **gratuito**)

_ Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios.

_ Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

¿El tercero que subasta la propiedad arrendada en remate provocado por el acreedor hipotecario queda obligado por el No. 2 o por el No. 3 del artículo 1962?

La distinción tiene importancia porque el contrato podría estar reducido a escritura pública pero no inscrita. En dicho caso, se aplicaría el No. 2.

Es importante tener presente que el artículo 1962 NO se aplica al arrendamiento de predios rústicos. El artículo 10 del D.L. 993 establece que el nuevo adquirente SIEMPRE estará obligado a respetar el contrato de arriendo, sea cual sea el título de la adquisición, esto es, a título gratuito u oneroso.

¿Se aplicaría el artículo 1962 al verdadero dueño que recupera la posesión de la cosa mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria?

No, porque a él le es inoponible el contrato de arrendamiento.

Algunos han dicho que el artículo 1962 presentaría la particularidad de transformar el derecho personal de goce que resulta del contrato de arriendo al arrendatario en un derecho real pues podría oponerse a terceros.

Hay dos situaciones en las que el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada puede verse afectado sin que por ello termine el contrato de arriendo:

_ Artículo 1965: si un acreedor del arrendador traba embargo sobre la cosa arrendada, tiene derecho éste acreedor a substituirse en los derechos del arrendador haciendo subsistir el contrato (acción oblicua o subrogatoria, artículo 2466 inc. 2°).

_ Por su parte, si es el arrendatario el que cae en insolvencia, tampoco necesariamente se pone fin al contrato (artículo 1968).

Finalmente, también se extingue el derecho del arrendador y se pone término al contrato de arrendamiento cuando el bien arrendado es expropiado por causa de utilidad pública (artículo 1960).

iii) Por el vencimiento del tiempo estipulado para la duración del contrato:

El arrendamiento es un contrato por esencia temporal, necesariamente ha de tener un fin, pero su duración puede ser determinada o indeterminada.

Cuando el contrato tiene una duración determinada, sea que se haya pactado así en forma expresa por las partes, por aplicación de la costumbre o por la naturaleza misma de la cosa arrendada, el contrato se extingue por el vencimiento del lapso: no es necesario pedir el desahucio del contrato según el artículo 1954 y sólo corresponde demandar su restitución.

Ahora bien, si el arrendamiento no se ha estipulado por un plazo determinado, el contrato debe terminar por desahucio, que es "el aviso anticipado que da el arrendador o arrendatario de su deseo de poner término al arrendamiento".



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

Este desahucio puede ser judicial o extrajudicial, aunque en materia de arrendamiento de predio urbanos la Ley 18.101 dispone que el arrendador sólo podrá poner término al contrato mediante desahucio **judicial** (artículo 3° Ley 18.101).

Los plazos del desahucio en un arrendamiento de predio urbano serán examinados más adelante al estudiar el arrendamiento de predios urbanos.

En los demás casos, el desahucio se regula en los plazos y de la forma señalada en el artículo 1951.

Finalmente, cabe señalar que la regla general es que si el contrato termina por la llegada del plazo o por desahucio, el hecho que el arrendatario siga en poder de la cosa arrendada con la aquiescencia del arrendador NO significa que el contrato se prorrogue, SALVO que (artículo 1956):

- _ Se trate de un bien raíz,
- _ Que el inmueble siga en poder del arrendatario y éste haya pagado un período posterior de pago con el consentimiento del arrendador,
- _ Que por cualquier razón las partes hayan manifestado su intención inequívoca de perseverar en el contrato.

El contrato se entiende prorrogado por tres meses, sin perjuicio de que al término de éstos se prorrogue de la misma manera.

Y tratándose de predios rústicos, el contrato se entiende prorrogado por el tiempo necesario para la próxima recolección de frutos.

Esta es la llamada reconducción tácita.

Según el artículo 1957, cuando el contrato se renueva de esta manera, caducan las fianzas e hipotecas que estuvieren constituidas por terceros.

iv) Por sentencia judicial:

Ello ocurre generalmente en caso de nulidad o rescisión según las reglas generales y cuando se pide la terminación del contrato por incumplimiento de las obligaciones que emanan del contrato, o la resolución cuando el contrato aún no ha empezado a cumplirse.

Si el arrendamiento termina por culpa del arrendatario, cabrá además pedir indemnización de perjuicios y, normalmente, se pide el pago de la renta hasta el día en que hubiere cesado o podido cesar el contrato.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

- NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

La Ley 18.101 contiene una normativa de carácter especial que rige el contrato de arrendamiento de los bienes raíces urbanos. Supletoriamente, en lo no previsto por dicha Ley, se aplican las disposiciones del Código Civil.

La Ley 18.101 fue dictada en 1982 y derogó al antiguo D.L. 964 de 1975. Sin embargo, el D.L. mantiene su eficacia para todos aquellos celebrados bajo su vigencia (artículo 22 Ley Sobre el Efecto Retroactivo de las Leyes).

- **Ámbito de aplicación:**

Se aplica a todos los bienes raíces comprendidos dentro del radio urbano respectivo y a los que se encuentren fuera del territorio urbano siempre que su superficie no exceda de una hectárea (artículo 1° Ley 18.101).

La Ley no se aplica a los inmuebles señalados en el artículo 2°:

_ Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación.

_ Inmuebles fiscales.

_ Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo.

_ Hoteles, residenciales y establecimientos similares en las relaciones derivadas del hospedaje.

_ Estacionamientos de automóviles y vehículos.

El procedimiento judicial que se aplica en esta materia es un procedimiento sumario, con algunas reglas especiales.

- **PARTICULARIDADES DE LA LEY 18.101**

_ Los derechos que confiere la Ley a los arrendatarios son **IRRENUNCIABLES** (artículo 19).

_ Si bien el contrato sigue siendo consensual, la escrituración se hace necesaria por vía de prueba ya que la Ley dispone que en los contratos verbales se presumirá que la renta será aquella que señale el arrendatario (artículo 20). Es una situación similar y análoga a la del artículo 8° del Código del Trabajo.

Es un presunción simplemente legal.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

_ El desahucio dado por el arrendador debe ser SIEMPRE judicial.

_ La restitución también debe ser pedida judicialmente.

Bajo la vigencia del antiguo D.L. 964, para pedir el desahucio, el arrendador debía dar un "motivo plausible". La Ley 18.101 suprime esta exigencia, bastando que el arrendador ponga en conocimiento del arrendatario su deseo de poner fin al contrato.

Como puede observarse, en el contrato de arrendamiento siempre van implícitos intereses que pueden variar según las perspectiva buscada por la administración de turno.

La Ley 18.101 dispone plazos especiales de desahucio:

_ Tratándose de los contratos pactados mes a mes y de los de duración indefinida, el plazo de desahucio será de cuatro meses contados desde la notificación de la demanda.

_ A los cuatro meses se adicionan dos meses por cada año completo que se hubiese ocupado el inmueble con un plazo máximo de doce meses.

_ Respecto de los contratos de plazo fijo, no corresponde pedir el desahucio sino la restitución del inmueble. Lo que pone fin al contrato en estos casos es la llegada del plazo y NO el desahucio, sin perjuicio de que en los contratos que no exceden de un año el artículo 4° concede un plazo de cuatro meses de espera u aviso.

_ La Ley no dijo que ocurría con los contratos de plazo fijo superior a un año. Al no haber plazos de desahucio aplicables se concluye que sólo habrá que pedir la restitución judicial.

Bastaría con entablar la demanda anticipadamente al vencimiento del plazo para pedir la restitución en el tiempo convenido.

- NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RÚSTICOS

El contrato de arrendamiento de predios rústicos puede revestir diferentes modalidades según la naturaleza del precio:

_ Si el precio se paga en dinero hay simplemente un contrato de arrendamiento de predio rústico y el arrendatario se llama "**colono**".

_ Si el precio se paga en frutos naturales de la cosa, pero estipulándose una cantidad fija de los mismos, la situación es la misma que la anterior.

_ Si el precio consiste en una **CUOTA** de los frutos naturales de cada cosecha, el contrato se llama "**aparcería**" y el arrendatario se llama "**colono aparcerero**".



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

Esta última categoría de contrato participa de las características del contrato de sociedad e incluso de contrato de trabajo, y por ello el D.L. 993 lo ha regulado minuciosamente.

El D.L. 993 se dictó el 1975, derogando las disposiciones atinentes a esta materia contenidas en la Ley de Reforma Agraria. El D.L. 993 contempla normas sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación de predios rústicos por terceros.

A. Arrendamiento de Predios Rústicos:

_ Es un contrato solemne (es una modificación introducida por la Ley 18.985 de 28 de Junio de 1990, reforma tributaria). Debe pactarse por escritura pública o por escritura privada en presencia de dos testigos mayores de dieciocho años.

_ Está prohibido subarrendar todo o parte del predio sin autorización previa y por escrito del propietario.

_ El arrendatario debe cumplir todas las disposiciones tendientes a proteger los recursos naturales existentes dentro del predio objeto del contrato.

_ Si el arrendador transfiere el inmueble arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato salvo acuerdo en contrario con el arrendatario (c.f. artículo 1962).

B. Medierías y Aparcerías:

"Se entenderá por contrato de mediería o aparecería aquel en que una parte se obliga a aportar el uso de una determinada superficie de terreno y la otra el trabajo para realizar cultivos determinados, con el objeto de repartirse los frutos o productos que resulten, obligándose, ambas partes, además, a aportar los elementos necesarios para la adecuada explotación de los terrenos, a concurrir en los gastos de producción, a realizar en forma conjunta la realización de la explotación y a participar en los riesgos de la misma" (artículo 12 D.L. 993).

- PARTES:

1. **Cedente:** quien confiere el uso.

2. **Mediero:** quien se obliga a trabajarla.

Si nada se dice expresamente, se entiende que el producto que se obtenga se dividirá en partes iguales.

II. ARRENDAMIENTO PARA LA CONFECCIÓN DE OBRA MATERIAL



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

De la definición general que da el artículo 1915, se desprende que el arrendamiento puede tener por objeto la ejecución de una obra que una de las partes ha de efectuar en beneficio de la otra.

El contrato se llama arrendamiento de obra o contrato de confección de una obra material.

- CONCEPTO:

"Es aquel por el cual una persona, llamada artífice, se obliga mediante cierto precio a ejecutar una obra material".

- PARTES QUE INTERVIENEN:

1. Arrendador: es el artífice, quien se obliga a ejecutar la obra.

2. Arrendatario: quien encarga la obra.

Es una figura que presenta semejanzas con el contrato de mandato y de trabajo.

Las semejanzas con el contrato de trabajo son bastante obvias porque éste bien puede tener por objeto la ejecución de una obra material. La diferencia está en el vínculo de subordinación y dependencia que caracteriza al contrato de trabajo.

En el contrato de ejecución de obra, el artífice puede ejecutar la obra del modo que mejor parezca.

La importancia de esta distinción es enorme por las normas que se aplican en un caso o en otro.

Ahora bien, el contrato de confección de obra puede constituirse en un contrato de venta o en uno de arrendamiento según quien se la parte que suministra la materia de que se compone la obra:

_ Será venta, en consecuencia, si el artífice suministra los materiales. Sería una venta al gusto o a prueba, o sea, condicional (que no se encuentra perfecta hasta que quien encarga la obra da su aceptación).

_ Será arrendamiento cuando quien encarga la obra es quien suministra los materiales.

Si ambas partes suministran los materiales, para determinar la naturaleza del contrato se atiende a quien suministró la materia principal.

Este contrato se regula por las reglas generales del contrato de arrendamiento y de las especiales contenidas en el párrafo 8° del Título XXVI del Libro IV del Código Civil.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

III. ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS

De la definición del artículo 1915 también podemos desprender que el contrato de arrendamiento puede tener por objeto servicios que una de las partes se obliga a prestar a otra a cambio de una cantidad de dinero.

Nuestro Código regula tres tipos de arrendamiento de servicios:

- _ Inmateriales, donde predomina el esfuerzo intelectual por sobre el físico.
- _ Criados domésticos
- _ Transporte

A la época de dictación del Código Civil no existía regulación especial del contrato de trabajo. Éste se regula por primera vez a partir de 1924. Hasta esa fecha se aplicaban por analogía las normas de arrendamiento sobre criados domésticos.

Las normas sobre arrendamiento sobre criados domésticos fueron derogadas por el Código del Trabajo.

El arrendamiento de transporte constituye un acto de comercio y se encuentra minuciosamente reglamentado en el Código de Comercio que distingue entre el transporte terrestre y el transporte marítimo. A falta de disposición expresa del Código de Comercio se aplican las normas del Código Civil (artículo 2021).

El arrendamiento de servicios inmateriales es aquel en el cual predomina el esfuerzo intelectual por sobre el físico. La diferencia con el contrato de trabajo va a estar dada según existan o no vínculos de subordinación y dependencia entre las partes.

Puede revestir tres modalidades:

- _ Realización de una obra aislada.
- _ Realización de una larga serie de actos que se desarrollan en un período de tiempo más o menos largo.
- _ Servicios prestados por profesionales.

A los primeros, la ley les aplica las reglas de la confección de una obra material (artículo 2006). A los segundos, respecto de cada una de las obras parciales se aplican las reglas de la confección de una obra material (artículo 2008) y por las demás normas de los artículos 2009, 2010 y 2011.

Los servicios profesionales se rigen en primer término por las reglas del mandato, y en lo no previsto por las reglas del arrendamiento de servicios inmateriales (artículos 2012 y 2118).

En realidad, en cuanto a la calificación jurídica de los servicios de profesionales, como los de un médico o de un ingeniero, éstos constituyen arrendamiento de servicios pues existe mandato cuando va envuelta la facultad de representar a otra persona o al menos de actuar por otra persona. No obstante ello, igualmente se registrarán en primer lugar por las reglas del mandato y en segundo lugar por las reglas del arrendamiento de servicios inmateriales.

NOCIONES DE CONTRATO DE LEASING

Es una figura relativamente reciente en nuestro país. Es un contrato de carácter innominado o atípico que hizo su aparición en Estados Unidos en los años '50 para ser difundido rápidamente en Europa, con un gran auge en Francia donde incluso obtuvo reglamentación legal a mediados de los '60.

En términos generales, podemos decir que es una forma de arrendamiento en que una sociedad especializada adquiere, a petición de su cliente, determinados bienes que le entrega a éste en arrendamiento mediante el pago de una renta y con la opción, del arrendatario, al vencimiento del plazo, de continuar con el contrato en nuevas condiciones o de adquirir el dominio de dichos bienes.

El nacimiento y auge de esta figura se vinculan fundamentalmente a la actividad comercial e industrial, ya que los empresarios necesitan renovar sus bienes de capital, sus maquinarias y equipos de trabajo. A eso se suma la rapidez de los avances tecnológicos que producen una rápida obsolescencia de dichos equipos.

El leasing es una fórmula alternativa de financiamiento flexible y rápida que tiene la gran ventaja de no implicar una inversión inicial por parte del usuario. Es una buena alternativa que puede ser más ventajosa que pedir un crédito financiero.

- **OPERACIÓN:** Consta de tres etapas:

i) El industrial o usuario identifica al bien que requiere y solicita a la sociedad de leasing que lo adquiera para entregárselo en arriendo por un período determinado.

ii) La sociedad de leasing adquiere el bien y lo entrega en arriendo al usuario por un período determinado, irrevocable por parte del arrendatario, durante el cual éste paga una renta que se fija en función del valor del bien y con el objeto de irlo amortizando.

iii) Al concluir el plazo estipulado, el usuario puede optar libremente terminar el contrato y restituir el bien arrendado o bien ejercer su derecho de opción consistente en prorrogar el arrendamiento en nuevas condiciones o adquirir el dominio del bien por un valor residual ya determinado (o determinable) en el contrato inicial.



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

Como puede apreciarse, el contrato de leasing excede con mucho a un simple arrendamiento. Es bastante más complejo. No obstante, es un hecho que en base a la estructura de un contrato de arrendamiento se logra en definitiva el financiamiento de una operación para la cual no se contaba con capital, con la expectativa que al cabo de un cierto período en que el usuario amortice el valor del bien arrendado pueda optar por adquirirlo para sí.

Es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, consensual, innominado, de tracto sucesivo, sujeto a un plazo irrevocable por parte del arrendatario, durante el cual éste está obligado a usar y gozar el bien dado en arriendo. Sólo al vencimiento de dicho plazo puede ejercer su derecho de opción.

- PARTES:

i) Arrendatario o usuario: es quien obtiene el goce de la cosa y quien se compromete a pagar una renta por ello, teniendo el derecho de optar al fin del arrendamiento entre prorrogarlo o adquirir el dominio de la cosa, pagando como precio el valor residual determinado previamente.

ii) Sociedad de Leasing o arrendador: quien adquiere el bien y lo entrega en arriendo al usuario por un período determinado a cambio de un precio y obligándose a respetar el derecho del arrendatario a optar en los términos ya señalados.

iii) Proveedor: normalmente no es parte en el contrato y si lo llega a ser su participación será marginal e irrelevante para la existencia del contrato.

En el hecho, aparece para llevar a cabo la mantención de los equipos y en el caso que el arrendador le ceda sus derechos al usuario en contra del proveedor por posibles vicios de la cosa.

Este es el clásico leasing financiero en que la sociedad especializada adquiere el bien que le solicita su cliente para luego arrendárselo con opción de compra.

Hay también otros tipos de leasing, como el leasing operativo o renting, que se diferencian del leasing financiero justamente en la obligación de adquirir previamente el bien.

En el leasing operativo, la sociedad de leasing puede cumplir los dos roles: el de proveedor y el de arrendador.

El renting, por su parte, presupone la existencia de los bienes en poder de la sociedad.

La diferencia en cada tipo de leasing dependerá del tipo de bienes: si éstos son de gran circulación y por ende la sociedad de leasing tendrá una mayor posibilidad de darlos y volverlos a dar en arriendo.

- EFECTOS DEL LEASING



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

A) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- i)** Elección del objeto.
- ii)** Pagar la renta (la que se determina tomando en cuenta el valor del bien y su vida útil).
- iii)** Asumir las obligaciones transferidas por la sociedad de leasing, como mantener la cosa en buen estado (que es una obligación típica de cualquier arrendador).
- iv)** Contratar seguros.
- v)** Restituir el bien vencido el plazo, salvo que opte por prorrogar el contrato en nuevas condiciones o comprarlo para sí por el valor residual ya establecido en el contrato.

B) OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR O SOCIEDAD DE LEASING:

- i)** Adquirir el bien seleccionado por el arrendatario.
- ii)** Entregar el bien: lo normal es que aquí el arrendador tiende a desaparecer en esta etapa, dejando ligados al usuario y proveedor directamente.
- iii)** Asegurar el uso y goce del bien: que normalmente son obligaciones que se transfieren al proveedor.
- iv)** Respetar el derecho de opción del arrendatario.

El derecho de opción del arrendatario consiste en las tres alternativas que fluyen al fin del plazo irrevocable:

_ Restituir el bien.

_ Prorrogar el contrato en nuevas condiciones: dado que con el pago de la renta durante el período anterior el bien ya se ha amortizado en parte y sólo queda un valor residual del mismo, la nueva renta se pactará por un valor inferior.

_ Comprar el bien por el valor residual que puede haberse establecido de antemano: lo cual es lo más aconsejable.

Es posible que en algunos contratos de leasing no exista la posibilidad de restituir el bien dado que el artículo puede ser muy específico y, por lo mismo, de difícil colocación en el mercado.

Aquí ya no habrá una opción para el usuario sino que una obligación alternativa:



EDITORIAL GUIA PREVISIONAL Y TRIBUTARIA LIMITADA

Comprar el bien para sí.

Prorrogar el contrato.

• NATURALEZA JURÍDICA DEL LEASING

Al tratarse de una figura contractual atípica y compleja, ha habido gran discusión acerca de su naturaleza jurídica.

Mayoritariamente se estima que se trata de un contrato de arrendamiento con una opción unilateral de compra.

La idea de OPCIÓN da a entender la facultad concedida a determinada persona por un cierto tiempo de obtener una determinada prestación o de ejercitar un determinado derecho con preferencia a cualquier otro.

En otras palabras, una persona se obliga para con otra a otorgarle una determinada prestación quedado para ésta la facultad de aceptarla o rechazarla.

No es lo mismo que una promesa en que se genera la obligación de celebrar un nuevo contrato. En la opción no se requiere de un nuevo contrato porque el ofrecimiento se mantiene hasta la sola aceptación del oferente.

• INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Frente al incumplimiento de cualquier obligación del arrendatario, procederá la terminación del contrato o su cumplimiento forzado más indemnización de perjuicios.

• TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Puede terminar por vía normal o anormal:

Vía normal: Llegada del plazo

Vía anormal:

voluntario

involuntario: que puede ser la destrucción de la cosa, sea culpable o por caso fortuito.