

# Ma

Manuales

Pablo Cornejo Aguilera

Contrato de arrendamiento

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, Co-ediciones, 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](mailto:info@derediciones.com) o visite nuestra página web [www.derediciones.com](http://www.derediciones.com)

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

© Pablo Cornejo Aguilera

2017 DER EDICIONES LIMITADA

Santa Magdalena 10, oficina 26, comuna de Providencia, ciudad de Santiago, Chile.

Teléfono +56 22 906 00 02

[www.derediciones.com](http://www.derediciones.com)

Registro de Propiedad Intelectual N° 284925

ISBN 978-956-9959-11-0

Primera edición, enero de 2018 DER Ediciones Limitada

Tiraje: 300 ejemplares

Impresores: Andros Impresores

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.

## LISTADO DE ABREVIATURAS

art. / arts.	:	artículo / artículos
CC	:	Código Civil
CPC	:	Código de Procedimiento Civil
CPol	:	Constitución Política
D.F.L.	:	Decreto con Fuerza de Ley
D.L.	:	Decreto Ley
Excma.	:	Excelentísima
H	:	Honorable
inc. / incs.	:	inciso / incisos
L	:	Ley
LAU	:	Ley de Arrendamientos Urbanos
LGUC	:	Ley General de Urbanismo y Construcción
vg.	:	De <i>verbi gratia</i> (latín), significa “por ejemplo”

## ÍNDICE

RESUMEN .....	IX
INTRODUCCIÓN .....	XI
PRÓLOGO.....	XIII
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 Nº 18.101 SOBRE ARRENDAMIENTOS DE BIENES RAÍCES URBANOS .....	31
1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES URBANOS .....	33
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY Nº 18.101 .....	35
2.1. Casos en que no recibe aplicación la normativa de la Ley Nº 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	37
A) Viviendas amobladas, por temporadas no superiores a tres meses, con fines de descanso o turismo .....	37
B) Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje.....	39
C) Estacionamiento de automóviles y vehículos.....	40

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 .....	41
A) Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación ...	42
B) Inmuebles fiscales .....	44
C) Viviendas regidas por la Ley N° 19.281 .....	46
2.3. Recapitulación .....	47
3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES URBANOS VISTO DESDE LA TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO .....	48
3.1. Contrato bilateral .....	48
3.2. Contrato oneroso .....	49
3.3. Contrato conmutativo .....	49
3.4. Contrato principal .....	51
3.5. Contrato consensual .....	52
3.6. Contrato nominado .....	53
3.7. Contrato de tracto sucesivo .....	53
3.8. Contrato de libre discusión .....	57
A) Forma en que debe realizarse el desahucio por el arrendador .....	58
B) Existencia de dos reconveniones de pago antes de terminar el arrendamiento por incumplimiento de la obligación de pagar el precio .....	59
C) Plazos que la ley establece para el desahucio o restitución de la propiedad .....	60
D) Derecho de restitución anticipada de la propiedad y limitación de las rentas a pagar .....	65
E) Derecho del arrendatario a poner término anticipado al contrato de arrendamiento .....	69
F) Derecho del subarrendatario a pagar las rentas adeudadas al arrendador en los juicios de terminación del contrato por falta de pago de rentas .....	71
G) Reajustabilidad de los pagos e indemnizaciones debidas al arrendatario .....	72
H) Derecho a realizar pagos en Tesorería .....	72
I) ¿Son irrenunciables los derechos que concede al arrendatario el Código Civil? .....	73
J) Reflexión final .....	75
4. ELEMENTOS DE LA ESENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	75
4.1. Consentimiento .....	75
4.2. Objeto .....	76
A) Falta de recepción definitiva de la obra .....	78

B) Prohibiciones convencionales de celebrar el contrato.....	81
C) Prohibiciones judiciales de celebrar actos y contratos .....	83
D) Bien raíz embargado.....	84
E) Normas especiales de urbanismo.....	93
a. Inmuebles que fueron construidos para vivienda .....	93
b. Inmuebles correspondientes a viviendas económicas.....	94
F) Arrendamiento de bienes comunes en condominios sujetos a la Ley Nº 19.537.....	95
G) Derechos irrenunciables .....	97
4.3. Causa.....	97
4.4. Capacidad.....	98
4.5. Solemnidades .....	98
5. ELEMENTOS DE LA NATURALEZA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	98
6. ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	99
6.1. Cláusula que libere al deudor del cumplimiento de una obligación esen- cial del contrato de arrendamiento.....	103
6.2. Cláusula que libere al deudor de responsabilidad por incumplimiento de una obligación esencial del contrato.....	103
6.3. Cláusula limitativa de responsabilidad que importe la condonación del dolo futuro o de la culpa grave futura.....	104
6.4. Cláusula eximente de responsabilidad del arrendador.....	104
6.5. ¿Cláusulas modificatorias de responsabilidad abusivas o contrarias al or- den público?.....	105
6.6. Compromiso y cláusula compromisoria .....	107
6.7. Cláusula penal en el contrato de arrendamiento .....	110
7. ELEMENTOS ESENCIALES PROPIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .....	115
7.1. Partes.....	116
A) Partes originarias .....	116
B) Partes originarias: Situaciones especiales .....	119
a. Arrendamiento celebrado por propietario fiduciario .....	119
b. Arrendamiento celebrado por el usufructuario.....	122
c. Arrendamiento celebrado por el acreedor anticrético.....	123
d. Arrendamiento celebrado por uno de los comuneros.....	126
e. Arrendamiento celebrado por la autoridad de la Justicia .....	127
C) Partes originarias: normas de protección y autorizaciones.....	129
a. Bienes familiares .....	130
b. Bienes de la sociedad conyugal.....	130
c. Bienes propios de la mujer casada en sociedad conyugal.....	131
d. Bienes sujetos a curador de bienes .....	132

e. Bienes del incapaz sujeto a tutela o curaduría.....	132
f. Bienes del hijo no emancipado.....	134
D) Partes derivativas.....	135
a. Causahabientes a título universal.....	137
b. Causahabientes a título singular.....	141
i. Usufructuario.....	144
ii. Adquirentes a título gratuito.....	146
iii. Adquirentes a título oneroso.....	147
• Caso del artículo 1962 N° 2.....	147
• Caso del artículo 1962 N° 3.....	149
- La cesión legal como derecho del arrendatario.....	155
• Artículo 1964 CC.....	156
• Artículo 2466 inciso 2° Código Civil.....	163
- Artículo 1965 CC.....	164
- Artículo 1968 CC.....	165
7.2. Precio.....	166
7.3. Cosa arrendada.....	168
A) Cosas que la ley prohíbe arrendar.....	169
B) Derechos personalísimos.....	169
a. Derecho de uso y derecho de habitación.....	169
b. Derecho de usufructo, artículo 9 Ley N° 14.908.....	170
c. Derecho de usufructo, artículos 64 y 65 Ley de Matrimonio Civil.....	171
C) Arrendamiento de cosa propia.....	171
D) Arrendamiento de cosa ajena.....	171
E) Caso especial: Artículo 1974 CC.....	172
F) El contrato de arrendamiento confiere al arrendatario un título de mera tenencia.....	173
7.4. Efectos del contrato de arrendamiento.....	173
A) Obligaciones del arrendador.....	173
a. Obligación de entregar la cosa.....	173
i. Forma de cumplir con la entrega de la cosa.....	175
ii. Estado en que debe entregarse la cosa.....	176
iii. Arrendamiento de una cosa a varias personas.....	180
iv. Incumplimiento de la obligación de entregar la cosa.....	180
v. Constitución en mora en el cumplimiento de la obligación de entregar.....	183
b. Obligación de ceder el goce de la cosa arrendada.....	185
c. Obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el arrendamiento.....	186
i. Reparaciones necesarias.....	187
d. Obligaciones de garantía en el contrato de arrendamiento.....	192
i. Garantía por los vicios de la cosa.....	193

• Indemnizaciones por los vicios .....	194
• Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o em- barazo en el goce de la cosa .....	197
- Turbaciones de hecho realizadas por el arrendador o por cualquier persona a quien este pueda vedarlo .....	197
- Turbaciones de hecho realizadas por terceros .....	200
- Turbaciones de derecho .....	200
e. Obligación de entregar recibo o carta de pago que acredite el pago de la renta .....	202
B) Obligaciones del arrendatario .....	202
a. Obligación de pagar el precio o renta .....	202
i. Época en que debe pagarse el precio .....	205
ii. Negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento ....	206
iii. Incumplimiento de la obligación de pagar la renta .....	206
b. Obligación de usar la cosa según los términos o el espíritu del con- trato .....	208
c. Obligación de cuidar la cosa como un buen padre de familia .....	212
d. Obligación de efectuar las reparaciones locativas .....	215
i. Las reparaciones locativas en el arrendamiento de bienes raí- ces urbanos .....	219
e. Obligación de restituir la cosa al término del arrendamiento .....	220
i. Forma de la restitución de los bienes inmuebles .....	222
ii. Incumplimiento de la obligación de restituir .....	223
7.5. Terminación del contrato de arrendamiento .....	225
A) Destrucción de la cosa .....	226
B) Expiración del tiempo estipulado para la duración de contrato de arrendamiento .....	228
a. Plazo establecido a favor de una sola de las partes .....	230
b. Responsabilidad .....	231
C) Extinción del derecho del arrendador .....	232
a. Expropiación por causa de utilidad pública del inmueble arren- dado .....	238
i. Si solo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, ha- brá lugar a la regla del artículo 1930, inciso 3º (art. 1960 Nº 3)	239
ii. Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labo- res principiadas y coger los frutos pendientes (art. 1960 Nº 1)	240
iii. Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, se deberá al arrendatario indemnización de per- juicios por el Estado o la corporación expropiadora (art. 1960 Nº 3) .....	241
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) .....	242
b. Enajenación de la cosa arrendada realizada por la autoridad de la Justicia .....	246
c. Indemnizaciones en caso de existir un subarrendatario .....	246
D) Sentencia judicial.....	247
a. Regla común en caso de terminación del arrendamiento por culpa del arrendatario.....	249
E) Mutuo acuerdo de las partes .....	250
F) Nulidad del contrato declarada judicialmente .....	252
G) Condición resolutoria tácita. Pacto comisorio. Pacto comisorio calificado.....	253
a. Condición resolutoria tácita.....	253
b. Pacto comisorio simple.....	256
c. Pacto comisorio calificado.....	258
i. Pacto comisorio calificado por incumplimiento de la obligación de pagar el precio .....	259
ii. Pacto comisorio calificado por incumplimiento de obligación diversa a la de pagar el precio .....	262
d. ¿Resolución o terminación? .....	264
H) ¿Expiración de plazo legal?.....	264
I) Desahucio .....	265
7.6. Comprobantes .....	268
7.7. Tácita reconducción.....	269
7.8. Prestaciones mutuas.....	270
7.9. Derechos auxiliares.....	276
A) Derecho legal de retención .....	276
a. Efectos del derecho legal de retención .....	280
b. Forma y oportunidad de hacerlo valer.....	280
B) Derecho del arrendador a solicitar la notificación de la demanda a las empresas de suministro.....	282
7.10. Subarriendo y cesión del contrato de arrendamiento.....	284
A) Reglas especiales referidas al subarrendamiento .....	286
7.11. Arrendamiento y promesa de compraventa .....	288
CAPÍTULO IV. PROPUESTAS .....	293
1. REINCORPORACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES URBANOS AL CÓDIGO CIVIL .....	295
2. RESGUARDO DEL ESPACIO HABITACIONAL DEL CONVIVIENTE DEL ARRENDATARIO FALLECIDO EN LOS CONTRATOS CELEBRADOS A PLAZO FIJO .....	295

3. Oponibilidad de la relación contractual a los terceros adquirentes.....	296
4. Contrato de arrendamiento y anticresis. ....	297
5. Celebración de un contrato de arrendamiento sobre un bien embargado .....	298
6. Modificar las reglas legales para el caso de expropiación .....	298
BIBLIOGRAFÍA .....	301