

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 o visite nuestra página web www.dericiones.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.dericiones.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 N° 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 N° 18.101	35
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	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

RESUMEN

El presente trabajo pretende realizar un examen pormenorizado del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, analizando las diversas situaciones de arrendamiento de bienes raíces urbanos, analizando las diversas situaciones que pueden desarrollarse de esta relación contractual. Para tales efectos, se considerará no sólo la regulación contenida en la Ley N° 18.101 (en su versión modificada por la Ley N° 19.866), sino también la extensa normativa contenida en el Código Civil.

Recurriendo a la normativa general y a los principios que informan el Derecho de los Contratos, así como a las características propias de esta institución, esta investigación pretende realizar un exhaustivo análisis del contrato de arrendamiento de bienes urbanos en el Derecho chileno. Con la finalidad de desarrollar este objetivo de la manera más precisa posible, el presente trabajo se divide de la siguiente manera: en el Capítulo I se realizará una descripción del contrato de arrendamiento, poniendo especial énfasis en su finalidad económica; por su parte, en el Capítulo II se analizará la evolución de la legislación sobre la materia, destacando la orientación de mercado presente en la actual regulación; finalmente, el Capítulo III desarrolla propiamente la formación y efectos de esta relación contractual, poniendo un especial énfasis en la identificación de las posibles problemáticas relacionadas con la aplicación de la normativa y el desarrollo de soluciones a estas. Precisamente, será este el rasgo que permite definir la orientación del presente trabajo, el cual pretende, antes nada, proporcionar guías para la correcta aplicación práctica de la normativa legal, considerando siempre las consecuencias económicas de la solución adoptada.

INTRODUCCIÓN

La situación actual del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos en el Derecho nacional presenta una notoria particularidad: mientras en la práctica se trata de una de las relaciones contractuales que mayor importancia reviste en el tráfico jurídico y que genera un continuo inicio de procesos destinados a obtener la aplicación coercitiva de sus disposiciones, en la doctrina se ha caracterizado por la ausencia de un tratamiento pormenorizado. En efecto, salvo por el libro escrito por el profesor Carlos DUCCI¹ a inicios de la década de los ochenta y aquel escrito por el profesor Juan Andrés Orrego² el año 2003, no existe en nuestra doctrina ningún texto que analice con pretensiones de exhaustividad la regulación concerniente a este contrato, ni que inserte plena y coherentemente esta relación contractual típica en el contexto más general proporcionado por el contrato de arrendamiento de cosas.

Esta situación de carencia (que por sí sola justifica el desarrollo de un trabajo como el que iniciamos) se ha visto agravada en nuestro ordenamiento por la ausencia de un desarrollo jurisprudencial uniforme, lo cual se expresa en temáticas tan relevantes como los efectos del contrato de arrendamiento celebrado sobre el bien embargado, la oponibilidad de la relación contractual a terceros adquirentes del bien arrendado y los efectos del pacto comisorio en esta relación contractual.

1 DUCCI CLARO, Carlos. *El Arrendamiento de Bienes Nacionales Urbanos*. Santiago. Imprenta Salesianos. 1982.

2 ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. *Contrato de Arrendamiento*. Santiago. Editorial metropolitana. 2003.

Son estas las principales razones por las cuales hemos decidido realizar esta investigación.

Ahora bien, con el objeto de lograr un desarrollo adecuado de las temáticas abordadas y de poder proporcionar una respuesta satisfactoria a las principales interrogantes que se suscitarán durante este trabajo, consideramos que el análisis del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos no puede quedar circunscrito al estudio de la Ley N° 18.101. Por el contrario, se trata esta de una ley especial cuyas normas excepcionales no permiten por ellas mismas definir el contenido de esta relación obligacional. Por esta razón, consideramos absolutamente indispensable un estudio detallado de las normas contenidas en el Código Civil, las cuales deben proporcionar la estructura dentro de la cual insertar las normas de excepción.

De la misma forma y a fin de asegurar la corrección de las soluciones prácticas propuestas, en el presente trabajo se considerarán permanentemente los principios generales que inspiran nuestra legislación civil y que han sido sistematizados en la teoría General del Contrato, así como las particulares orientaciones y propósitos que inspiran al legislador en la dicitación de la normativa excepcional.

Finalmente, en la medida que resulte pertinente, los resultados que arroje este análisis serán complementados con otro tipo económico, cuya función será tratar de explicar la racionalidad que subyace a ciertas soluciones legales y determinar cuáles son los incentivos que generan, todo esto con el propósito de confirmar la corrección de la solución propuesta o, en su caso, para fundamentar la necesidad de realizar alguna modificación de las reglas actualmente vigentes.

En base a estos fundamentos se desarrollará el presente trabajo, que pretenderá, en la misma medida, contribuir al correcto entendimiento de esta relación contractual y proporcionar soluciones a las diversas dificultades que la aplicación en la práctica de esta normativa pueda aparejar.

PRÓLOGO

Es escasa la oportunidad en que un profesor de Derecho se somete al ejercicio de prologar una obra. Se trata, por cierto, de una especial ocasión en que el profesor, quien ha sido normalmente el director de un trabajo monográfico, de una memoria de licenciado o de una tesis de magíster o doctorado, presenta la obra de su dirigido, haciendo hincapié en los logros del autor y –a veces exageradamente– aprovechando la oportunidad para dejar constancia del aporte que su dirección significó en la obra terminada.

Más rara es la oportunidad en que le corresponde a un joven –no por mucho– profesor presentar una obra de excepcional calidad y profundidad como la que tiene el lector en sus manos. Reconozco que me encuentro en una situación privilegiada... ¡y además difícil!

Pero antes de entrar en materia, permítaseme decir algunas palabras acerca de su autor.

Pablo Cornejo ha sido uno de los más notables estudiantes de su generación, en la Facultad de la Universidad de Chile, y desde muy temprano en un paso por la Universidad ha colaborado en actividades académicas con un grado de excelencia y compromiso pocas veces visto, demostrando un espíritu crítico y analítico muy rigurosos además de una gran erudición. Esas cualidades le han permitido desempeñarse con singular brillo como estudiante de cátedra, realizando talleres para los estudiantes del curso de Derecho civil o desarrollando tareas de investigación.

Es en parte el resultado de esa labor de investigación, específicamente su memoria de prueba, lo que tiene el lector en sus manos. En ella, el autor se propuso analizar un tema que, a primera vista, pudiera parecer sencillo

o en exceso reglamentario, pero cuyo tratamiento no había suscitado, hasta el día de hoy, un trabajo que contuviera una reflexión que fuera más allá de la excepción dogmática de las reglas de la Ley N° 18.101 y de sus modificaciones posteriores, o del análisis de ese cuerpo normativo.

El autor ha decidido, en cambio, acometer esta empresa con una perspectiva amplia y con una altura de miras que solo da una especial preparación y la cuidada selección de vastas lecturas. Este aserto se ve refrendado cuando vemos que el autor no evita la ardua tarea que significa, además de analizar lógica y sistemáticamente los textos legales, recurrir a la historia fidedigna de su establecimiento, el análisis de la realidad social y económica que rodea la creación de dichas reglas, a la jurisprudencia pertinente o al Derecho comparado.

El resultado final se aprecia al tener a la vista un texto de más de 300 páginas, que dan cuenta de una profunda reflexión no solo en torno a los principales problemas que plantea el régimen de los arrendamiento urbanos en Chile, sino también de la racionalidad subyacente en cada una de las disposiciones a él aplicables.

Esta obra se estructura sobre la base de una introducción, tres capítulos y una conclusión.

Podrá sorprender al lector la extensión sumamente desigual de los capítulos de la obra. El primero trata generalidades sobre el contrato de arrendamiento, su finalidad económica —la cual, como señala con acierto el autor, es apenas inferior en importancia a aquella del contrato de compra-venta— y una breve referencia a su regulación normativa en el sistema jurídico nacional, caracterizada por la multiplicidad de los cuerpos legales que la regulan.

El segundo capítulo, también de una brevedad impresionante, se refiere a la historia de la regulación del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos en el derecho nacional. El autor se refiere a la regulación existente en el Código Civil y también al origen y justificación de la existencia de una legislación especial en la materia, dominada por el afán proteccionista en la persona del arrendatario en un mercado caracterizado por la escasez de oferta de viviendas, carácter que el autor, sin yerro, dice estar desdibujándose a favor de una mayor flexibilidad para el arrendador, ante los abusos que en la práctica han cometido algunos arrendatarios y ante una situación de mercado diferente, en la cual la oferta de viviendas, si bien

no ilimitada, ha superado la condición crítica de escasez³. A este respecto, resulta particularmente juiciosa la reflexión del autor sobre la inestabilidad normativa que afecta a contratos como este, en la parte final de este capítulo.

El tercer capítulo, el más extenso de los tres, pues abarca cerca de un 90% de la tesis, trata sobre la “Ley N° 18.101, sobre Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos”, y es el capítulo en el cual consta verdaderamente el desarrollo de la materia.

Este inesperadamente voluminoso capítulo se divide en siete secciones de importancia desigual, las que realizan sucesivamente una presentación del contrato de arrendamiento de bienes raíces, para tratar luego sobre el ámbito de aplicación de la Ley N° 18.01, y las características de este contrato especial a la luz de la teoría general del contrato. Luego, en tres secciones distintas, se refiere a los elementos esenciales, de la naturaleza y accidentales de todo contrato de arrendamiento —en cuanto son aplicables al arrendamiento de bienes raíces urbanos—, y concluye tratando en profundidad los elementos esenciales propios de los arrendamientos urbanos (partes, precio, cosa, efectos, causales de extinción y otros temas relevantes).

Tras presentar, como queda dicho, el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos en la primera acción, el autor e ocupa especialmente en la segunda de delimita el ámbito de aplicación de la Ley N° 18.101 señalando las reglas y excepciones de la misma ley, refiriéndose también a los inmuebles sometidos a un régimen distinto, especialmente los bienes raíces fiscales y las viviendas sometidas a la Ley N° 19.281 sobre el contrato de arrendamiento con promesa de venta de viviendas (*leasing* inmobiliario).

En la tercera sección, el autor se aboca a enmarcar al contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos en cada una de las categorías contractuales. Resulta de especial atención su calificación como contrato de libre discusión, pues el autor afirma que esta regla se mantiene a pesar de “resabios de la antigua legislación intervencionista” y que en realidad, viene

3 El terremoto de 2010 cambió en parte las cosas, pero más que el problema de la escasez de viviendas, lo que está hoy en juego es su calidad y es el acceso a ellas por todos los sectores de la población, problema que se relaciona, claro está, más bien con las políticas públicas y con el derecho regulatorio, que con el Derecho civil.

a hacer más rígidos los efectos del contrato: formalidad del desahucio y de la terminación; plazos establecidos para la restitución; derecho de restitución anticipada, y en general, los derechos irrenunciables que emanan del contrato. Concluye señalando que todas estas limitaciones solo están orientadas a evitar al arrendatario una pérdida demasiado repentina del bien arrendado⁴.

En la cuarta sección, el autor analiza los elementos esenciales del contrato, en cuanto contrato en general. Tras breves líneas dedicadas al consentimiento tal vez demasiado breves), el autor se refiere *in extenso* al objeto del contrato, y al margen de realizar un análisis general de la existencia y validez del objeto, se ocupa de varias situaciones de suma importancia práctica. Dentro de ellas destacaré especialmente las subsecciones relativas a la falta de recepción de la obra; la dedicada al bien raíz dado en arrendamiento que se encuentre embargado –respecto del cual expone las posibles sanciones que pueden afectar a dicho arrendamiento: nulidad absoluta o inoponibilidad al ejecutante, optando por esta–, y una nutrida sección relacionada con las normas urbanísticas que pueden afectar a las viviendas objeto del contrato. La causa y las solemnidades (propriadamente tales) son objeto del contrato. La causa y las solemnidades (propriadamente tales) son objeto de escasa atención para aquella –respecto de la cual el análisis se limita a la existencia o no de un precio real y serio.

En la quinta sección, el autor aborda los elementos de la naturaleza, reenviando a una subsección posterior de la séptima sección.

En la sexta sección, el autor se refiere a los elementos accidentales del contrato, haciendo especial mención a las cláusulas que puedan eximir o morigerar la responsabilidad de alguna de las partes; la cláusula arbitrar, y especialmente la cláusula penal en el contrato de arrendamiento, en cuanto su regulación actual podría no permitir resarcir íntegramente los perjuicios derivados de la no restitución oportuna de la cosa.

4 Lo que, sin dudas, genera graves consecuencias de índole económica, a más de importantes molestias materiales e incluso psicológicas. Piénsese, por ejemplo, en la *ratio legis* de la institución de los bienes familiares, que no es otra que permitir tener y mantener un elemento de vida tan relevante como el inmueble familiar y los muebles que lo guarnecen, cuya ausencia representa una grave alteración de modo de vida de una persona.

En la séptima y última sección, el autor analiza los elementos esenciales propios del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos. En ella, se observan sucesivamente: las partes del contrato; el precio; la cosa arrendada; los efectos del contrato, y sus distintos modos de terminación. Luego, destinando una sección de cada tema, estudia algunos aspectos especiales, a saber, los comprobantes necesarios para la salida del domicilio luego de la terminación, la tácita reconducción, el derecho legal de retención, el subarrendamiento y la cesión del contrato, en relación del contrato del acreedor de notificar la demanda a las empresas de suministro.

Las conclusiones sintetizan correctamente y son reflejo coherente del trabajo presentado.

La abundante bibliografía impresiona. Comprende obras generales y especiales (no menos de sesenta), memorias de prueba, artículos de doctrina publicados en revistas y recursos electrónicos. Se destaca dentro de la memoria el uso de las bases de datos jurisprudenciales, las cuales dieron lugar a la cita de abundantes sentencias de los tribunales superiores de justicia, las que fueron pertinentes para ilustrar las dificultades principales, donde fueron utilizadas.

La calidad de este libro es altísima, inhabitual para trabajos similares, elaborados muchas veces en la premura por cumplir con el imperativo de una titulación rápida (o incluso, en ocasiones sin una guía adecuada). El lector podrá darse cuenta del cuidado del autor en realizar un trabajo de investigación del más alto nivel, cumpliendo a cabalidad las reglas que rigen esta noble labor. Pero el producto está mucho más allá de ser un mero trabajo académico. Si el Derecho es ciencia y práctica, y por eso un buen libro de derecho es, como dijo una vez un hombre sabio, uno que pueda proporcionar –en especial a los operadores jurídicos– solución a la mayor cantidad de problemas posibles, entonces esta obra merece ser, sin dudas, ser reconocida como tal.

No me queda más que expresarle al autor mis parabienes por su obra, la que, no tengo dudas, tendrá excelente acogida y una larga vida a través de sus futuras ediciones.

SEBASTIÁN RÍOS LABBÉ
Máster en Derecho, Université Panthéon-Assas, Paris II
Profesor Asistente de Derecho Civil
Facultad de Derecho, Universidad de Chile