**Contrato de arrendamiento (con énfasis en el arrendamiento de bienes raíces urbanos)**

1. **Concepto**
2. Definición
3. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (1915 CC).
4. El contrato de arrendamiento de cosas es, en términos básicos, un contrato de intercambio: El propietario de una cosa cede temporalmente su goce a otra persona a cambio de un precio.
5. Aplicación de leyes especiales
6. DL 993 sobre arrendamiento de predios rústicos
7. Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos (LAU)
8. Elementos
9. Consentimiento
10. Cosa
11. Precio
12. Características
13. Bilateral (1439 CC)
14. Oneroso conmutativo (1440, 1441 CC)
15. Consensual (1443 CC)
16. Para que se perfeccione basta el consentimiento sobre cosa y precio
17. Importancia de formalidades:

* Obligación de terceros adquirentes a respetar el arrendamiento en escritura pública (leer 1962 CC).
* En caso de arrendamiento de bienes raíces urbanos, si no consta por escrito se presume que la renta es la que declara el arrendatario (20 LAU).

1. De tracto sucesivo
2. La extensión en el tiempo es un factor indispensable del contrato
3. Tipos de contrato de arrendamiento

* Tiempo determinado
* Puede tener duración determinada por plazo, por el servicio al que se destina la cosa o por la costumbre (1951 CC)
* Se suele pactar un plazo con mecanismo contractual de renovación tácita[[1]](#footnote-1)
* Duración indefinida que implica derecho de terminación unilateral de ambas partes (“desahucio”)
* Tácita reconducción (leer 1956 y 1957 CC)

1. Título de mera tenencia (714 CC)
2. **Obligaciones de las partes (Enunciación tradicional)**
3. Obligaciones del arrendador: Conceder la facultad de uso de la cosa arrendada (1924 CC)
4. Entregar al arrendatario la cosa arrendada
5. Mantener la cosa en estado de servir para el fin del arrendamiento
6. Librar al arrendatario de toda alteración en el goce de la cosa (1928, 1929 CC)
7. Obligaciones del arrendatario
8. Pagar la renta (1942 ss. CC)
9. Usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato (1938 CC)
10. Conservar la cosa como un buen padre de familia (1939 CC) y realizar reparaciones locativas (1940 CC)
11. Restituir la cosa al término del contrato (1947 CC).
12. **Intereses y riesgos**
13. Intereses del arrendador
14. Seguridad del pago oportuno de la renta
15. Mantención del valor de mercado de la cosa
16. Control sobre la salida de la relación contractual y restitución de la cosa
17. Intereses del arrendatario
18. Amplio ejercicio de la facultad de uso
19. Control sobre la salida de la relación contractual, con las siguientes particularidades respecto al arrendamiento de bienes raíces urbanos que exigen razonable previsibilidad del término del contrato:
20. Costo hundido del arrendatario tras instalarse en un inmueble
21. Valor extrapatrimonal de la estabilidad del hogar como centro de la existencia humana.
22. Campos de conflicto
23. Mantención del valor de la cosa vs facultad de uso
24. Pago oportuno de la renta
25. Terminación del contrato
26. **Mantención de valor y facultad de uso**
27. Mantención del valor de la cosa: Deterioro y mejoras en la cosa arrendada.

Al establecer las obligaciones de cada parte, el derecho dispositivo del CC distribuyó el riesgo de la pérdida de valor de la cosa y del beneficio por mejoras de la siguiente forma:

1. Riesgos de deterioro que asume el arrendador
2. Desgaste natural. El arrendador asume el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos de la cosa (1947 III CC). El uso legítimo es aquel que se ciñe a los términos y el espíritu del contrato (si nada se expresa se atiende a los criterios de destinación natural, circunstancias del contrato o costumbre del país, 1938 CC).
3. Reparaciones necesarias con excepción de las locativas (1927 I, 1935 CC).
4. Pérdidas por mala calidad de la cosa y caso fortuito (1927 II CC).
5. Riesgo de deterioro que asume el arrendatario
6. Reparaciones locativas. Son aquellas que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes (1940 CC).
7. Deterioros culpables

* El arrendatario debe indemnizar las pérdidas producidas con culpa, es decir, con infracción del estándar de buen padre de familia (1939 I).
* En caso de grave y culpable deterioro el arrendador tiene derecho a poner fin al arrendamiento (1939 II).

1. Mejoras. Sólo hay rembolso si el arrendador consintió en abonarlas (1937 CC).
2. Derecho legal de retención para asegurar las indemnizaciones o mejoras
3. Del arrendador sobre frutos de la cosa arrendada y los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecen (1942 II CC).
4. Del arrendatario sobre la cosa arrendada (1937 CC).
5. Alteraciones de la facultad de uso. El arrendador mantiene cierto control sobre la cosa que puede traducirse en una alteración de la facultad de uso concedida al arrendatario. Estos riesgos son a cargo del arrendador.
6. Vicios de la cosa
7. Supuesto: Si el mal estado o calidad de la cosa impide total o parcialmente hacer de ella el uso para el que fue arrendada, procede la terminación y recisión o la rebaja del precio, respectivamente (1932 CC).
8. Justificación: Asimetría de información sobre la cosa arrendada. Procede incluso en caso que el vicio haya empezado a existir después del contrato. Si el vicio es previo al contrato, además procede la indemnización del daño emergente (1933 I CC).
9. Conocimiento del vicio por el arrendador

* Se trata de una obligación contractual de garantía; es objetiva y no requiere culpa (i. e. conocimiento del vicio por el arrendador).
* El CC sólo exige culpa del arrendador para la indemnización de lucro cesante por un vicio previo al contrato (1933 II CC).

1. Obligación de no turbar (1928, 1929 CC)
2. Obligación de sanear turbaciones de terceros (1930 CC)
3. **Pago oportuno de la renta**
4. Época de pago (1944 CC)
5. Estipulación
6. En ausencia de acuerdo, costumbre. Según la jurisprudencia, en arrendamientos de bienes raíces urbanos la costumbre consiste en pago mensual, anticipado, dentro de los primeros 5 días del mes.
7. En ausencia de acuerdo y costumbre, normas del 1944 CC.
8. En caso de no pago
9. Cumplimiento o terminación según las reglas generales.
10. Derecho de terminación en arrendamientos de bienes raíces urbanos tras dos reconvenciones, 1977 CC, 10 LAU (la primera reconvención se realiza por el receptor al notificar la demanda de arrendamiento, la segunda al momento de la audiencia de contestación)
11. Derecho legal de retención para asegurar el pago de la renta (1942 II)
12. **Terminación y expulsión**
13. Causales de terminación (1950 CC)
14. Destrucción de la cosa
15. Extinción del derecho del arrendador (1958 ss. CC)
16. Sentencia judicial
17. Insolvencia del arrendatario (1968 CC)
18. Expiración del tiempo estipulado (1954 CC) o desahucio
19. Otros
20. Desahucio
21. Concepto:

Acto unilateral de aviso anticipado mediante el cual una de las partes manifiesta a la otra su voluntad de poner fin al contrato.

1. Justificación: Ante la imposibilidad de anticipar hasta qué momento el contrato servirá a los intereses de las partes, se justifica una relación contractual indefinida con derecho unilateral de terminación de ambas partes.
2. Supuesto: Procede en caso que no se haya estipulado una duración definida (1951 CC). En la LAU se aplica, además, a los arrendamientos pactados mes a mes (3 LAU).
3. Reglas generales
4. Forma y plazo:1951 II, 1976 CC
5. Restitución anticipada no extingue la obligación de pagar la renta por el término restante (1955 CC).
6. Reglas especiales respecto el desahucio practicado por el arrendador de bienes raíces urbanos
7. Forma: judicialmente o mediante notificación notarial (LAU 3 I)
8. Plazo: 2 meses desde la notificación, aumentando 1 mes por año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. El total no puede exceder 6 meses (LAU 3 II).
9. En caso de restitución anticipada el arrendatario sólo está obligado a pagar la renta hasta el momento de la restitución. (LAU 3 III)
10. Restitución
11. Reglas generales del 1947, 1948 CC
12. Mora y perjuicios:
13. Regla general: Incluso si hay desahucio, la indemnización de perjuicios por no restitución requiere mora. Esta se produce con el requerimiento del arrendador (1949 CC).
14. En caso de término del arrendamiento de bienes raíces urbanos el arrendatario continúa obligado (obligación legal) a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble (6 I LAU).
15. **Correctivos contractuales**
16. Posición contractual del arrendador

Desde la perspectiva del arrendador se da el problema agente-principal: la tenencia y uso de una cosa radica en una persona distinta al propietario. Al ceder la tenencia, el arrendatario pierde el control sobre la cosa, pero aún está interesado en que se mantenga su valor de mercado. Sin embargo, el ejercicio de la facultad de uso de la cosa por parte del arrendatario no necesariamente está alineado con el interés en mantener el valor de la cosa. Los estándares abiertos del CC (e. g.: buen padre de familia, definición de reparaciones locativas) no bastan para asegurar el interés del principal (arrendador) y surge la necesidad de correctivos adicionales. Algunos de ellos también resguardan el interés en el pago oportuno de la renta.

1. Mecanismos contractuales en interés del arrendador
2. Delimitación más precisa del uso contractualmente admitido y prohibiciones expresas
3. Cláusulas de supervisión
4. Visitas al inmueble
5. Exhibición de recibos
6. Garantías/Incentivos
7. Renta diferenciada según época de pago
8. Caución (cheque en garantía)
9. Garantías personales (fiador codeudor solidario)
10. Cláusulas penales
11. Límites de orden público de protección (Irrenunciabilidad de derechos del arrendatario, 19 LAU). Las siguientes normas son indisponibles (entre otras):
12. Plazo y forma del desahucio practicado por el arrendador y de restitución (3, 4 LAU)
13. Derecho a restitución anticipada sin pagar renta por el resto del plazo (3, 4 LAU)
14. Doble reconvención antes de la terminación por no pago de deuda (10 LAU)

1. Ejemplo: “Se entenderá hecho por el plazo de UN AÑO renovable por períodos de UN AÑO debiendo las partes dar aviso por escrito de término con por lo menos SESENTA DIAS de anticipación al vencimiento de uno de los períodos pactados”. [↑](#footnote-ref-1)