

haya notificado la cesión al deudor” (art. 1913, inc. 1º).

b) El derecho de rescate debe invocarlo el deudor en el plazo perentorio que señala el art. 1914.

No puede el deudor oponer el beneficio de rescate, “después de transcurridos nueve días desde la notificación del decreto en que se manda ejecutar la sentencia”.

290. Casos en que no procede el beneficio de retracto. Las circunstancias que justifican el retracto litigioso no se dan en ciertos casos en que, por lo mismo, la ley lo declara improcedente:

a) No tiene lugar en las cesiones “enteramente gratuitas”. No cabría el reembolso del valor suministrado por el cesionario; por otra parte, la cesión gratuita no puede constituir un acto de especulación.

b) Tampoco tiene cabida en las cesiones “que se hagan por el ministerio de la justicia”.

En tal caso, al decir de Pothier, el cesionario no procede como un especulador de litigios porque, en cierto modo, la justicia le ha invitado a adquirir el derecho.

c) Es también improcedente en las cesiones “que van comprendidas en la enajenación de una cosa de que el derecho litigioso forma una parte o acesión”.

Tal sería el caso de la enajenación de un fundo en que se comprenden derechos de agua actualmente en litigio. El adquirente no persigue un fin especulativo; adquiere el derecho litigioso porque las aguas son un accesorio indispensable del fundo.

d) No cabe el derecho de retracto en la cesión que se hace “a un coheredero o copropietario por un coheredero o copropietario de un derecho que es común a los dos”.

La cesión en este caso tiende a poner fin a un estado de indivisión, finalidad que el legislador estima plausible.

e) No tiene lugar tampoco cuando la cesión se hace “a un acreedor en pago de lo que le debe el cedente”.

El cesionario obtiene en pago de su crédito el derecho litigioso, probablemente porque el deudor carece de otros bienes.

f) Por fin, no tiene lugar el derecho de rescate cuando la cesión se hace “al que goza de un inmueble como poseedor de buena fe, usufructuario o arrendatario, cuando el derecho cedido es necesario para el goce tranquilo y seguro del inmueble”.

El cesionario, de este modo, logra poner fin a un juicio que amenaza su posesión o impide su goce seguro y tranquilo.

V. EL ARRENDAMIENTO

291. Definición. El art. 1915 define el arrendamiento: “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”.

De la definición resulta que el arrendamiento puede tener un triple objeto: a) la concesión del goce de una cosa; b) la ejecución de una obra, y c) la prestación de un servicio.

Trata el Código, en sucesivos párrafos, del arrendamiento de cosas y de sus modalidades, del arrendamiento de criados domésticos,⁸⁴ de los contratos para la confección de una obra material, del arrendamiento de servicios inmateriales y del arrendamiento de transporte.

292. Importancia del arrendamiento. El contrato de arrendamiento, en sus diversas formas, tiene una importancia apenas menor que la compraventa.

Satisface la necesidad cotidiana de procurarse el goce de cosas que no es posible adquirir, de procurarse servicios indispensables, etc.

⁸⁴ Las disposiciones del Código sobre el particular se encuentran derogadas por el Código del Trabajo.

Se explica, de este modo, que el Código lo reglamente *in extenso*.

Algunas formas del contrato, por su excepcional importancia, han adquirido una personalidad propia, como sucede con el contrato de trabajo.

Otras formas, como el contrato de transporte, se encuentran principalmente reglamentadas por el Código de Comercio.

293. Caracteres generales del contrato. Difícil resulta enunciar preceptos generales por las hondas diferencias que existen entre un arrendamiento y otro:

a) El arrendamiento, en sus diversas formas, es un contrato consensual. Se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, acordes en el precio y en la cosa, obra o servicio.

b) El arrendamiento es, asimismo, un contrato bilateral, oneroso, conmutativo.

Ambos contratantes contraen mutuas obligaciones, se gravan en beneficio recíproco y sus prestaciones se miran como equivalentes.

1. ARRENDAMIENTO DE COSAS

1) *Ideas generales*

294. Concepto. El arrendamiento de cosas es el contrato en que una de las partes se obliga a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un determinado precio.

La parte que confiere el goce de la cosa se denomina arrendador y la que debe pagar el precio, arrendatario (art. 1919).

El arrendatario de predios urbanos recibe la denominación particular de inquilino (art. 1970), y el arrendatario de predios rústicos, la particular denominación de colono (art. 1979).

295. Diferencias entre el arrendamiento de cosas y la compraventa. Ofrece el arrendamiento de cosas una notable semejanza con la compraventa.

Ambos contratos son consensuales, bilaterales, onerosos y conmutativos; requieren ambos, como elementos esenciales, cosa, precio y consentimiento de las partes contratantes; en fin, en ambos contratos una parte se obliga a entregar una cosa y a procurar a la otra un goce tranquilo y útil, respondiendo del saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios.

Median entre ambos contratos, sin embargo, fundamentales diferencias:

a) La compraventa es un título translativo de dominio porque naturalmente sirve para transferirlo; seguida de la tradición, conduce al comprador a la adquisición del dominio, a condición de que el vendedor y tradente sea propietario. En todo caso, el comprador adquirirá la posesión de la cosa. El arrendamiento, en cambio, es un título de mera tenencia.

El arrendatario no adquiere el dominio, ni siquiera la posesión de la cosa arrendada, puesto que no la tiene como señor o dueño, sino que reconociendo un dominio ajeno.

b) El goce de la cosa que el vendedor se obliga a procurar al comprador es un goce definitivo y perpetuo.

Entre tanto, el goce que el arrendador debe conceder al arrendatario es necesariamente temporal y, al cabo de terminado el goce, la cosa debe ser restituida.

296. El arrendamiento de cosas y el derecho de usufructo. Tanto en el arrendamiento de cosas como en el derecho de usufructo se concede a una persona la facultad de gozar de una cosa ajena.

Pero la capital diferencia entre ambos derechos es consecuencia de que el usufructo es un derecho real, mientras que el derecho resultante para el arrendatario es un derecho personal.

Tiene el usufructuario un derecho real de goce que no impone al nudo propietario ninguna obligación correlativa, como no sea la de dejar gozar al usufructuario, esto es, no turbarle en el ejercicio de su derecho. El arrendatario, en cambio, tiene un crédito contra el arrendador.

dor para que le proporcione el goce de la cosa; su rol es activo: hacer gozar a su acreedor, el arrendatario.

2) *Elementos del contrato*

297. Enunciación. El arrendamiento requiere, como elementos esenciales, un acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio: *consensus, res, pretium*.

a) El consentimiento

298. El arrendamiento de cosas es consensual. El arrendamiento de cosas es consensual y se perfecciona por el solo consentimiento de las partes acerca de la cosa y el precio.

No es menester un acto escrito para que el contrato se reputa perfecto. Pero el otorgamiento del contrato por escrito reviste una gran importancia práctica:

a) Un acto escrito, por de pronto, facilita la prueba del contrato. Con arreglo a las normas generales no podrá probarse por testigos si el precio excede de dos unidades tributarias.

b) Es de gran conveniencia práctica que el contrato se otorgue por escritura pública y, aun, que se inscriba en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces. El art. 53 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces señala el arrendamiento entre los títulos que pueden inscribirse.

De esta manera las partes pueden disponer de un título ejecutivo para reclamar compulsivamente el cumplimiento de sus mutuas obligaciones. Además, en caso de enajenarse la cosa, los adquirentes quedarán obligados a respetar el arriendo; deben respetarlo aun los acreedores hipotecarios cuando el arrendamiento se encuentra inscrito con anterioridad a la inscripción de la hipoteca.⁸⁵

299. Solemnidades especiales del contrato. Suele el arrendamiento estar revestido de solemnidades legales. Cabe

⁸⁵ Véase el N° 356.

advertir, sin embargo, que tales solemnidades no son exigidas por la ley en consideración al contrato en sí mismo, sino en atención a la calidad de las personas que lo celebran.

Así, para dar en arrendamiento los bienes raíces de la mujer, por más de cinco años si son predios urbanos y por más de ocho si se trata de predios rústicos, el marido necesita el consentimiento de la mujer (art. 1756). Análoga regla rige para arrendar la mujer administradora de la sociedad conyugal los bienes del marido (art. 1761).

300. Solemnidades voluntarias. Pueden las partes estipular las solemnidades que juzguen convenientes y dar al contrato, en consecuencia, un carácter solemne.

Consagra el art. 1921 una regla análoga a la señalada para la compraventa: “Si se pactare que el arrendamiento no se reputa perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada”.

Como lógica consecuencia de que el contrato no se encuentra perfecto, las partes tienen el derecho de retractarse. Puede hacerse uso de esta facultad hasta que se otorgue la escritura prevista o hasta que, a pesar de no haberse otorgado la escritura, se haya verificado la entrega de la cosa.

Si en el arrendamiento se otorgan arras se observarán las mismas reglas que en la compraventa.⁸⁶

b) La cosa arrendada

301. Requisitos de la cosa arrendada. La cosa debe reunir los requisitos generales del objeto de toda declaración de voluntad: ser lícito, determinado y existir o esperarse que exista.

Dada la naturaleza especial del contrato de arrendamiento, la cosa arrendada no debe ser consumible.

⁸⁶ Véanse los N°s 114 y sgtes.



El art. 1916 establece una regla general: “Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso”.

De este modo, pueden arrendarse los bienes raíces y muebles, las cosas corporales e incorpóreas. Por ejemplo, puede arrendarse un derecho de usufructo (art. 793); el derecho derivado del contrato de arrendamiento es también susceptible de arrendarse mediante un subarriendo (art. 1946).

Solamente no son susceptibles de arrendamiento: a) las cosas cuyo arriendo la ley prohíbe; b) los derechos personalísimos, y c) las cosas consumibles de las que no puede hacerse un uso acorde con su naturaleza sin que se destruyan, puesto que es esencial que la cosa debe ser restituida al término del contrato.

El art. 1916 concluye que puede arrendarse la cosa ajena. El arrendatario de buena fe, esto es, el que ignoraba la circunstancia de ser ajena la cosa, “tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”.

El arrendamiento, por cierto, no empece al dueño de la cosa.

c) El precio

302. Caracteres del precio. Como en la compraventa, el precio debe ser real o serio y determinado.

El precio, por tanto, no habrá de ser fingido o simulado ni irrisorio. El arrendamiento degeneraría en un contrato gratuito.

La determinación del precio es una exigencia que fluye de los principios generales. La cantidad a que asciende el precio puede ser incierta con tal que en el contrato se fijen normas o se contengan datos que sirvan para determinarlo.

Pero mientras en la compraventa el precio debe consistir en dinero, en el arrendamiento “puede consistir ya en di-

nero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada” (art. 1917).

En caso de pagarse el precio con frutos de la cosa, puede fijarse una cantidad determinada o una cuota o parte alícuota de los de cada cosecha. Esta última forma de pago del precio es frecuente en el arrendamiento de predios rústicos y recibe la denominación de *aparcería*, vulgarmente llamada *mediería*.

El precio puede fijarse en una cantidad alzada o en una cantidad periódica. “Llábase renta cuando se paga periódicamente” (art. 1917, inc. 2º).⁸⁷

303. Forma de determinar el precio.

El art. 1918 dispone que el precio puede fijarse “de los mismos modos que en el contrato de venta”.

En consecuencia, el precio puede fijarse por las partes o por un tercero; no puede dejarse al arbitrio de una de las partes.

La determinación del precio puede hacerse “por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen” (art. 1808, inc. 2º).

3) Obligaciones del arrendador

304. Enunciación. El arrendador se obliga, como expresa la definición del art. 1915, a conceder al arrendatario el goce de la cosa arrendada.

Tal es, en verdad, la única obligación que el arrendador contrae. Pero esta obligación de hacer gozar al arrendatario, por el término del contrato, es compleja y se descompone en varias obligaciones que señala el art. 1924.

Con arreglo a la citada disposición legal, el arrendador es obligado:

1º. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2º. A mantenerla en el estado de servir para el fin del arrendamiento;

⁸⁷ Vulgarmente se suelen llamar *canon*; pero la expresión *canon* designa, en verdad, el rédito que se paga en el censo.

3º. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa.

a) Obligación de entregar la cosa

305. La obligación de entregar es de la esencia del contrato. La obligación de entregar la cosa arrendada es de la esencia del contrato de arrendamiento. Sólo mediante la entrega puede el arrendatario lograr el goce que persigue.

Las demás obligaciones son de la naturaleza del contrato y susceptibles de ser alteradas convencionalmente. Así, podrá estipularse que incumbirá al arrendatario hacer las reparaciones de toda índole necesarias para mantener la cosa en estado de servir o que el arrendador no está obligado a librar al arrendatario de turbaciones o embarazos en el goce.

306. Forma de la entrega. El art. 1920 previene que la entrega de la cosa arrendada “podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley”.

La disposición no es exacta. La entrega de la cosa corporal mueble arrendada podrá hacerse por cualquiera de los medios de efectuar la tradición que señala el art. 684. Si se da en arrendamiento un crédito, habrá de entregarse el título.

Pero cuando la cosa arrendada es un inmueble, la entrega obviamente no podrá verificarse por medio de la inscripción del título en el Registro del Conservador. La entrega a que se obliga al arrendador es la entrega material de la cosa que permite al arrendatario gozarla.

La inscripción por medio de la cual se hace la tradición de los inmuebles supone un título translaticio de dominio y el arrendamiento es un título de mera tenencia.

La entrega del inmueble se verifica poniéndolo materialmente a disposición del arrendatario o, simbólicamente, entregándole, por ejemplo, las llaves.

307. Tiempo y lugar de la entrega. En cuanto al tiempo y lugar de la en-

trega, deben observarse las reglas generales:

a) La entrega deberá verificarse en la época señalada por las partes y, a falta de estipulación, inmediatamente después de celebrado el contrato.

b) La entrega se hará, en primer término, en el lugar convenido; en el silencio de las partes, la entrega se verificará en el lugar en que se encontraba la cosa al tiempo del contrato o en el domicilio del arrendador, según se trate de cosas específicas o genéricas (arts. 1587, 1588 y 1589).

308. Estado en que debe entregarse la cosa. La cosa debe entregarse en estado de servir para el fin para que fue arrendada. De otro modo el arrendatario no podrá obtener el adecuado goce de la cosa que se propuso al contratar.

Por consiguiente, son de cargo del arrendador las reparaciones de todo género que sea menester efectuar antes de que el arrendatario entre a gozar de la cosa.

El arrendatario debe efectuar ciertas reparaciones cuya necesidad se hace presente durante el arrendamiento; probablemente se han hecho necesarias por su culpa o de las personas por quienes responde. Pero ninguna responsabilidad lógicamente le cabe para tomar a su cargo las reparaciones que se hacen necesarias por causas anteriores al goce, ya que su necesidad no puede serle imputable por ningún motivo.

309. Garantía por los vicios de la cosa. La obligación de entregar la cosa se habrá cumplido imperfectamente si adolece de vicios o defectos que no permitan obtener de ella el provecho a que está naturalmente destinada.

La existencia de estos vicios hace responsable al arrendador, en términos que dependen de su magnitud o importancia y de su conocimiento por las partes:

a) Si el mal estado o calidad de la cosa “impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada”, tiene derecho el

arrendatario para pedir la terminación del contrato de arrendamiento.

Puede ejercitar este derecho sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo de contratar, y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio después del contrato, pero sin culpa del arrendatario (art. 1932).

b) En cambio, cuando el mal estado o calidad de la cosa impide parcialmente el goce o la cosa se destruye en parte, “el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta” (art. 1932, inc. 2º).

c) Además del derecho de pedir la terminación del arrendamiento o la rebaja del precio en su caso, suele el arrendatario tener derecho a que se le indemnicen los perjuicios, cuando el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.

La indemnización comprende sólo el daño emergente; pero si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato o tal que debió preverlo o por su profesión conocerlo, “se incluirá en la indemnización el lucro cesante” (art. 1933, inc. 2º).

d) No tiene el arrendatario derecho a indemnización de perjuicios: 1) si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo; 2) si el vicio era tal que no pudo ignorarlo sin grave negligencia de su parte, y 3) si renunció a la acción de saneamiento por el vicio, designándolo (art. 1934).

310. Arrendamiento de una cosa a varias personas. Prevé la ley el caso de que el arrendador haya arrendado la cosa a diversas personas y adopta análogo criterio que en la compraventa: “Si se ha arrendado separadamente una misma cosa a dos personas, el arrendatario a quien se haya entregado la cosa será preferido; si se ha entregado a los dos, la entrega posterior no valdrá; si a ninguno, el título anterior prevalecerá” (art. 1922).

311. Incumplimiento de la obligación de entregar. El incumplimiento de la obli-

gación del arrendador acarrea las consecuencias que son comunes a todo incumplimiento. Es indispensable averiguar la causa determinante del incumplimiento, esto es, si se debe al hecho o culpa del arrendador o a un caso fortuito.

En efecto, el art. 1925 previene que si el arrendador se pone en la imposibilidad de entregar la cosa, por hecho o culpa suya, o de sus agentes o dependientes, “el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios”.

Tiene el arrendatario los derechos indicados aunque el arrendador haya creído equivocadamente y de buena fe que podía arrendar la cosa.

Pero carece el arrendatario del derecho de demandar indemnización de perjuicios y sólo puede demandar la terminación del contrato, cuando tuvo conocimiento de la imposibilidad del arrendador de entregar la cosa o ella proviene de fuerza mayor o caso fortuito (art. 1925, inc. 2º).

312. Mora en el cumplimiento de la obligación de entregar. Prevé el art. 1926 las consecuencias de la mora del arrendador en el cumplimiento de la obligación de entregar la cosa arrendada.

La mora del arrendador, debida al hecho o culpa suyos o de sus agentes o dependientes, da derecho al arrendatario a demandar indemnización de perjuicios.

Pero si a consecuencia de la mora se disminuye considerablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario demandar la terminación del contrato con derecho para que, además, se le resarzan los perjuicios sufridos (art. 1926, inc. 2º).

b) Obligación de mantener la cosa en estado de servir para el fin del arrendamiento

313. Contenido de esta obligación. Debe el arrendador entregar la cosa en

estado de servir. Pero no basta con que la cosa sea inicialmente apta; la obligación del arrendador de procurar al arrendatario el goce de la cosa se prolonga por el tiempo de duración del arrendamiento. En suma, debe entregarla en estado de servir y mantenerla o conservarla en este estado.

El art. 1927 previene: “La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de *las locativas*, las cuales corresponden generalmente al arrendatario”.

Con todo, el arrendador deberá efectuar aun las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de caso fortuito o mala calidad de la cosa arrendada (art. 1927, inc. 2º).

Las estipulaciones de las partes pueden alterar estas reglas (art. 1927, inc. 3º).

314. Reparaciones necesarias. Son reparaciones necesarias las indispensables para mantener la cosa en estado de servir para el objeto para que se la arrendó.

Toca al arrendador efectuarlas; pero puede, en determinadas circunstancias, efectuarlas el arrendatario por cuenta del arrendador.

El art. 1935 prescribe: “El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad”.

Por consiguiente, el derecho del arrendatario para que se le reembolse el costo de las reparaciones necesarias requiere:

- a) que el arrendatario no las haya hecho indispensables por su culpa;
- b) que haya dado pronta noticia al arrendador para que las efectúe, a me-

nos que la noticia no hubiere podido darse en tiempo;

- c) que el arrendador no haya tratado de hacerlas oportunamente, y
- d) que el arrendatario pruebe la necesidad de las reparaciones de que se trata.

315. Mejoras útiles. Prevé la ley la suerte de las mejoras útiles introducidas por el arrendatario, entendiéndose por tales las que aumentan el valor venal de la cosa (art. 909, inc. 2º).

El arrendador es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, siempre que haya consentido en que se efectúen “con la expresa condición de abonarlas” (art. 1936).

De este modo, para que el arrendatario tenga derecho a reclamar el pago de las mejoras útiles es preciso: a) que el arrendador le haya autorizado para efectuarlas y b) que se haya comprometido expresamente a pagarlas.

En caso de que las mejoras no se hubieren efectuado en las condiciones apuntadas, “el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados” (art. 1936).

El derecho del arrendatario de separar y llevarse los materiales se encuentra limitado, pues, por el derecho que se otorga al arrendador de pagar su valor y hacerlos suyos. En otros términos, el arrendatario goza del derecho de separar y llevarse los materiales a condición de que el arrendador no esté dispuesto a pagar su valor.

- c) Obligación de librar al arrendatario de toda turbación en el goce

316. Contenido de la obligación. No sólo debe el arrendador procurar al arrendatario el goce de la cosa, sino que este goce ha de ser tranquilo o pacífico.

Por este motivo, tiene el arrendador la obligación de garantizar al arrendatario de las turbaciones de que éste sea víc-



tima de parte de terceros y con muchísimo mayor razón debe abstenerse de turbarle él mismo.

De esta manera, la obligación de librar al arrendatario de toda turbación en el goce de la cosa arrendada se descompone en dos obligaciones:

- a) Obligación del arrendador de no turbar al arrendatario, y
- b) Obligación del arrendador de garantizar al arrendatario de turbaciones de terceros.

317. Obligación de no turbar el arrendador al arrendatario. Debe abstenerse el arrendador de turbar al arrendatario en el goce de la cosa. Cualquiera turbación que sea obra del arrendador o de personas a quienes éste pueda vedarla, da derecho al arrendatario a reclamar indemnización de perjuicios (art. 1929).

Pero el legislador se ha ocupado, en especial, de las turbaciones que provengan de mutaciones en la forma de la cosa o de la ejecución de trabajos en ella.

En efecto, el art. 1928, inc. 1º, dispone: “El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella”.

Pero podrá suceder que la cosa necesite urgentes reparaciones. Las consecuencias son diversas según la magnitud de tales reparaciones y la medida en que embaracen o turben el goce.

Si tales reparaciones causan una turbación de poca importancia, debe soportarlas el arrendatario, pero le asiste el derecho de pedir una rebaja del precio o renta. El art. 1928, inc. 2º, previene: “Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere”.

En caso de que las reparaciones sean de tal entidad que la turbación resulte considerable, podrá el arrendatario demandar la terminación del contrato. En efecto, añade la disposición citada: “Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento” (art. 1928, inc. 3º).

A las acciones señaladas, encaminadas a pedir una rebaja del precio o la terminación del arriendo, puede sumarse la de indemnización de perjuicios.

Tendrá el arrendatario derecho a que se le indemnicen perjuicios:

- a) Si las reparaciones provienen de causa que ya existía al tiempo del contrato, desconocida del arrendatario, pero que el arrendador conoció o era tal que tuviese antecedentes para temerla o por su profesión conocerla (art. 1928, inc. 4º), y

- b) Si las reparaciones han de dificultar el goce por mucho tiempo, de manera que no pueda subsistir el contrato de arrendamiento sin grave molestia o perjuicio para el arrendatario (art. 1928, inc. 5º).

318. Obligación de sanear las turbaciones que sean obra de terceros. Las turbaciones de que el arrendatario puede ser víctima de parte de terceros son de hecho y de derecho.

Turbación de hecho es la que proviene de vías de hecho de terceros que no pretenden derechos sobre la cosa arrendada. Turbación de derecho es aquella que se produce por vías de derecho, esto es, por las acciones que terceros entablen alegando derechos sobre la cosa arrendada.

319. Turbaciones de hecho. Las turbaciones de hecho, resultantes de la ejecución de actos materiales que no importan pretensión de ningún derecho, no imponen al arrendador ninguna responsabilidad.

El arrendatario, por los medios de que disponga, debe repeler esta clase de agresiones que le turban el goce.

El art. 1930, inc. 1º, es concluyente: “Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño”.

320. Turbaciones de derecho. Muy diverso es el caso en que el arrendatario es turbado por vías de derecho, por ejemplo, porque un tercero pretende ejercer en la cosa un derecho de usufructo o servidumbre, o deduce una acción judicial para reclamar todo o parte de ella.

De tales turbaciones es responsable el arrendador porque, en verdad, provienen de una mala calidad de su derecho. Como el derecho del arrendador queda en tela de juicio, él debe intervenir; el arrendatario no tiene calidad para representarle en el debate en que se discuta el derecho del arrendador.

Por este motivo, el art. 1931 previene: “La acción de terceros que pretenden derecho a la cosa arrendada, se dirigirá contra el arrendador”.

Pero el arrendatario por su parte tiene la obligación de dar noticia al arrendador de las turbaciones o molestias que reciba de los terceros. La omisión o tardanza en que incurra le hará responsable de los perjuicios “que de ello se sigan al arrendador” (art. 1931, inc. 2º).

Para determinar los derechos que competen al arrendatario turbado en el goce, es menester indagar la importancia de la turbación, esto es, si las vías de derecho de terceros atacan en forma grave o leve contra dicho goce:

a) Cuando la turbación es de relativamente escasa importancia, el arrendatario tiene derecho a una rebaja del precio. En efecto, el art. 1930, inc. 2º, prescribe: “Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo, para el tiempo restante”.

b) Si la turbación o embarazo fueren considerables, el arrendatario puede pedir la terminación del contrato.

El art. 1930 añade en su inc. 3º: “Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento”.⁸⁸

Las acciones referidas pueden aparecerse de un cobro de perjuicios:

a) Tiene el arrendatario derecho a que se le indemnicen todos los perjuicios sufridos, “si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulación especial de saneamiento con respecto a ella” (art. 1930, inc. 4º).

b) En cambio, si la causa del derecho del tercero no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, “no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante” (art. 1930, inc. 5º).

321. Derecho de retención del arrendatario. Para seguridad de las indemnizaciones que se le adeuden, goza el arrendatario del derecho legal de retención.

Este derecho se traduce en que no puede el arrendatario ser privado de la cosa arrendada, mientras tales indemnizaciones no se le paguen por el arrendador o se le asegure debidamente el pago.

Sobre el particular, el art. 1937 dispone: “En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador”.

⁸⁸ Por regla general, todo incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, cualquiera que sea su importancia, autoriza para pedir su resolución. En este caso, como en diversos otros en el arrendamiento, la facultad de pedir la terminación del contrato se otorga sólo en caso de grave infracción de las obligaciones de las partes.



De lo anteriormente expresado resulta que el arrendatario podrá retener la cosa cuando se le deban indemnizaciones en razón:

a) de la mutación de forma de la cosa arrendada o de los trabajos o reparaciones que emprenda el arrendador que le turben o embaracen el goce;

b) de las turbaciones de que sea víctima a consecuencia de los derechos que terceros justifiquen sobre la cosa arrendada;

c) del mal estado de la cosa arrendada;

d) de las mejoras útiles introducidas en la cosa, con el consentimiento del arrendador, con la expresa condición de abonarlas.

Carece el arrendatario del derecho de retención en el caso “de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada” (art. 1937, inc. 2º).

4) *Obligaciones del arrendatario*

322. Enunciación. Como contrato bilateral que es, el arrendamiento impone igualmente obligaciones al arrendatario.

El arrendatario está obligado:

1º. A pagar el precio o renta;

2º. A usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato;

3º. A cuidar de la cosa como un buen padre de familia;

4º. A efectuar las reparaciones locativas, y

5º. A restituir la cosa al término del arrendamiento.

La primera y la última de tales obligaciones son de la esencia del contrato. El goce del arrendatario es necesariamente oneroso y temporal.

a) Obligación de pagar el precio

323. Pago del precio. Consagra el art. 1942 esta fundamental obligación del arrendatario: “El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”.

La determinación del precio, como se dijo, se sujeta a las mismas reglas que en el contrato de compraventa.

324. Fijación del precio en caso de discordia de las partes. La falta de acuerdo de las partes acerca del precio o renta impide que el contrato de arrendamiento llegue a generarse.

Pero el legislador desecha esta lógica conclusión cuando las partes discuerdan acerca del precio, pero se ha efectuado la entrega de la cosa arrendada.

El art. 1943 previene: “Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales”.

325. Época del pago del precio. El precio o renta debe pagarse en la época convenida; a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país; en defecto de normas consuetudinarias, con arreglo a las normas supletorias que establece el art. 1944.

A falta de estipulación de las partes o de costumbre, se observarán las reglas siguientes:

a) La renta de arrendamiento de predios urbanos se pagará por meses y la de predios rústicos por años.

b) Si se arrienda una cosa mueble por cierto número de años, meses o días, la renta se deberá inmediatamente después de expirado el respectivo año, mes o día.

c) Si se arrienda por una suma alzada, “se deberá ésta luego que termine el arrendamiento”.

De esta modo, el precio es pagadero al término del contrato o de cada uno de los períodos de pago.

326. Falta de pago del precio o renta. La falta de pago del precio o renta confiere al arrendador el derecho alternativo de pedir el cumplimiento del contrato o su terminación.

Las reglas generales tienen, en tal caso, pleno vigor.⁸⁹

⁸⁹ La regla especial del art. 1977 tiene solamente aplicación en el arrendamiento de predios urbanos.

Cada vez que se pone término al arrendamiento por culpa del arrendatario, debe éste pagar los perjuicios que resulten para el arrendador.

Esta indemnización comprende, especialmente, el pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Para liberarse de este pago el arrendatario podrá proponer, bajo su responsabilidad, otra persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, prestando fianza u otra seguridad competente (art. 1945).

b) Obligación de usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato

327. Forma de usar la cosa. El derecho de gozar de la cosa no es ilimitado para el arrendatario. Por la inversa, debe encuadrarse dentro de ciertos límites.

La forma del goce será, en primer término, la que las partes convengan expresamente. A falta de estipulación, el goce del arrendatario deberá ajustarse a la presunta intención de los contratantes y al natural destino de la cosa.

El art. 1938 previene sobre el particular: “El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país”.

De esta manera, por ejemplo, el arrendatario de una casa habitación no puede instalar en ella un comercio o el arrendatario de un caballo de silla, destinarlo a arrastrar un vehículo.

El uso que el arrendatario debe dar a la cosa resulta, a menudo, del espíritu del contrato, de la presunta intención de las partes. El arrendamiento a un fabricante de un local destinado anteriormente a almacén, supone un tácito acuerdo para variar su uso: la actividad a que el arren-

datario se dedica indica claramente que su intención no podía ser otra que instalar su fábrica en el local arrendado.

En caso de controversia, toca al juez decidir cuál es el destino que debe dar el arrendatario a la cosa, tomando en cuenta las variadas circunstancias del caso.

La infracción de esta obligación del arrendatario da derecho al arrendador a pedir la terminación del arrendamiento, con indemnización de perjuicios. El art. 1938, inc. 2º, dispone: “Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo”.

c) Obligación de cuidar de la cosa como un buen padre de familia

328. Grado de cuidado que debe emplear el arrendatario. Puesto que el arrendamiento es un contrato que beneficia a las partes recíprocamente, el arrendatario, con arreglo a los principios generales, es responsable de la culpa leve.

El art. 1939 ratifica esta conclusión: “El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia”. Por ejemplo, expresa Pothier, el arrendatario de una viña deberá cultivarla, abonarla, fumigarla y actuar, en suma, como un cuidadoso viñatero cultivaría su propia viña.

329. Sanción del incumplimiento de esta obligación. El incumplimiento de la obligación del arrendatario de cuidar de la cosa como un buen padre de familia le hace responsable de los perjuicios que su conducta ocasione: “y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro” (art. 1939, inc. 2º).⁹⁰

Por lo tanto, la sanción que el incumplimiento trae consigo depende de la magnitud de la infracción. Solamente la infracción grave autoriza al arrendador

⁹⁰ Véanse los arts. 1972 y 1979.

para pedir la terminación del arriendo, entendiéndose por tal aquella que ocasiona en la cosa un serio deterioro.⁹¹ La infracción leve sólo puede ser fundamento para una demanda de perjuicios.

El arrendatario es responsable no sólo de su propio hecho o culpa, “sino de la de su familia, huéspedes y dependientes” (art. 1941).

330. Cesión y subarriendo. Consecuencia de la obligación de cuidar de la cosa es la prohibición que la ley impone al arrendatario de subarrendar o ceder el arriendo, a menos que se le autorice expresamente para ello.

El art. 1946 dispone: “El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo”.

El subarrendamiento y la cesión del arriendo son cosas diversas.

Subarrendar es dar en arrendamiento la cosa que se tiene a título de arrendatario.

En el subarriendo hay dos arrendamientos superpuestos; el subarrendador se encuentra doblemente obligado y asume una doble calidad: de arrendatario en el primer contrato y de arrendador en el segundo, respecto del subarrendatario.

Ceder el arriendo, en cambio, es transferir a un tercero el derecho de goce que del contrato de arrendamiento deriva para el arrendatario.

El cesionario ocupa el lugar del cedente y se crea una relación directa entre el cesionario y el arrendador. Por consiguiente, la cesión es una operación de efectos más radicales que el subarrendamiento.

d) Obligación de efectuar las reparaciones locativas

331. Concepto y alcance de esta obligación. El art. 1927 previene que el

arrendador debe efectuar las reparaciones necesarias no locativas y aun éstas si los deterioros que las han hecho indispensables provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de mala calidad de la cosa.

Pero, aparte de estos casos de excepción, toca al arrendatario efectuar las reparaciones de esta índole. “El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas”, dispone el inc. 1º del art. 1940.

Son reparaciones locativas las que tienen por objeto subsanar aquellos deterioros que son una consecuencia normal del goce que el arrendatario tiene de la cosa.

El art. 1940, inc. 2º, precisa el concepto: “Se entienden por reparaciones locativas las 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, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”.

e) Obligación de restituir la cosa arrendada

332. Carácter temporal del goce del arrendatario. El goce del arrendatario es necesariamente temporal; por consiguiente, debe restituir la cosa al arrendador al término del contrato.

Consagra el art. 1947 esta obligación del arrendatario, esencial en el contrato: “El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento”.

333. Estado en que debe restituir la cosa. El arrendatario debe restituir la cosa “en el estado en que le fue entregada” (art. 1947, inc. 2º).

Pero, como se comprende, el goce de la cosa suele causar un natural desgaste o menoscabo. Por este motivo, la disposición añade que en la restitución debe tomarse en cuenta “el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos”.

Es probable que las partes hayan dejado constancia del estado en que se encontraba la cosa; en tal caso, no surgirán dificultades acerca de cómo debe efectuarse la restitución.

⁹¹ R. de D. y J., t. XLIII, I, pág. 551.

Si las partes no han expresado el estado en que se entregó la cosa, la ley establece una presunción de que ese estado fue satisfactorio; la presunción es simplemente legal y cede ante la prueba contraria que el arrendatario rinda.

En efecto, el art. 1947, inc. 3º, expresa: “Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario”.

Los daños y pérdidas sobrevinientes durante el goce de la cosa, se presumen culpables. Toca al arrendatario acreditar que no han sobrevenido por su culpa o de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios (art. 1947, inc. 4º).

334. Forma de la restitución. La entrega debe efectuarse poniendo la cosa materialmente a disposición del arrendador.

El art. 1948 ha reglamentado la forma como debe efectuarse la restitución de los inmuebles: “La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves”.

335. Incumplimiento de la obligación de restituir. Terminado el arriendo, el arrendatario debe restituir la cosa; se hace exigible su obligación.

Pero para que el arrendatario quede constituido en mora de restituir es menester que sea requerido o reconvenido por el arrendador.

La expiración del plazo estipulado no es bastante; trátase de un caso de excepción en que la ley exige que se requiera al deudor para constituirle en mora.

El art. 1949 dispone: “Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio”.

Es menester el requerimiento, pues, aunque el arrendador haya dado anticipada noticia al arrendatario de su intención de poner fin al arriendo. Para ser más exacto, debió el legislador decir que el requerimiento es necesario aunque se haya fijado un plazo para la duración del contrato.

Constituido en mora el arrendatario, “será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a los demás que contra él compete como injusto detentador” (art. 1949).

336. Derecho legal de retención del arrendador. Al igual que el arrendatario, goza el arrendador del derecho legal de retención. Se le concede este derecho para seguridad del pago del precio o renta y de las indemnizaciones que, por diversos conceptos, el arrendatario le adeude.

El arrendador, pues, puede hacer valer este derecho para garantía de lo que se le deba como consecuencia:

- a) de usar el arrendatario de la cosa contrariamente a los términos o al espíritu del contrato;
- b) de los deterioros que cause por no cuidar la cosa como un buen padre de familia;
- c) del hecho de incurrir el arrendatario en mora en la restitución de la cosa;
- d) de la terminación del contrato por culpa del arrendatario;
- e) por concepto de precio o renta.

Con arreglo a lo dispuesto en el inc. 2º del art. 1942, el derecho legal de retención recae sobre “todos los frutos existentes en la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto”.

Naturalmente que la retención se hace efectiva sobre los bienes indicados a condición de que pertenezcan al arrendatario; se presumirá que le pertenecen, salvo prueba en contrario.

5) *Expiración del contrato de arrendamiento*

337. Causales de extinción del arriendo. El contrato de arrendamiento de cosas termina del mismo modo que los otros contratos.

Pero el art. 1950 señala diversas causales de extinción propias o peculiares de este contrato:

- 1º. Por destrucción total de la cosa arrendada;

2º. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;

3º. Por la extinción del derecho del arrendador, y

4º. Por sentencia judicial, en los casos que la ley ha previsto.

A las causales apuntadas es menester añadir otras como el desahucio, la circunstancia de necesitar el arrendador de la cosa para efectuar reparaciones en ella, etc.

a) Destrucción de la cosa

338. Pérdida total de la cosa arrendada. La pérdida o destrucción de la cosa debe ser total. Destruída íntegramente la cosa no podrá en lo sucesivo el arrendador procurar al arrendatario el goce de la misma; el arrendatario, a su vez, quedará liberado de la obligación de pagar el precio; su obligación carece de causa.

Tanto da que la pérdida sea fortuita o culpable, solamente que la destrucción total y culpable de la cosa hará responsable al arrendatario de los consiguientes perjuicios. El art. 1945 establece que la terminación del arrendamiento por culpa del arrendatario le obliga a esta indemnización y, especialmente, al pago de la renta por el tiempo que falte hasta la expiración del plazo estipulado o hasta que, mediante el desahucio, hubiera podido cesar el contrato.

Si la destrucción es solamente parcial, el juez debe decidir si tendrá lugar la terminación del arriendo o se concede al arrendatario una rebaja del precio o renta (art. 1932, inc. 2º).

b) Expiración del tiempo estipulado

339. Contrato por tiempo determinado. El contrato de arrendamiento, como reiteradamente se ha dicho, es por su esencia temporal; pero su duración puede ser determinada o indeterminada.

Se entiende que es determinado el tiempo de duración del contrato de arrendamiento: a) si las partes han convenido expresamente un término; b) cuando el tiempo es determinado por la naturaleza

del servicio a que la cosa se destina, y c) cuando el tiempo es determinado por la costumbre del país.

En tales casos, la expiración del término pone fin automáticamente o *ipso jure* al contrato, sin que sea menester un aviso previo o una expresa declaración de voluntad de las partes.

El art. 1954 previene: “Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio”.

340. Contrato por tiempo indeterminado. Si no se ha fijado un tiempo para la duración del arriendo, o éste no resulta de la naturaleza del servicio o de la costumbre, el contrato durará indefinidamente mientras las partes no expresen su voluntad de ponerle fin.

Arrendador y arrendatario deben darse mutuo aviso de su intención de no perseverar en el contrato. Este aviso previo se denomina desahucio.

El art. 1951 dispone sobre el particular: “Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente”.

Cuando se haya fijado plazo obligatorio sólo para una de las partes, aquella a que el plazo no obliga deberá desahuciar a la otra parte para hacer cesar el arriendo.

Tal es la regla del art. 1953: “Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes y voluntario para la otra, se observará lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará sin embargo sujeta a dar la noticia anticipada que se ha dicho”.

341. El desahucio. Sus formas. El desahucio es el aviso anticipado que una de las partes da a la otra de su voluntad de poner fin al contrato.

Este aviso, que debe darse con cierta anticipación, tiende a precaver los perjuicios que a las partes ocasionaría el término inopinado del arrendamiento.

Es el desahucio un acto unilateral; la aceptación de la parte a quien se dirige carece de importancia.

Puede el desahucio ser judicial o extrajudicial (art. 588 del C. de P. Civil).

El desahucio extrajudicial podrá ser verbal o escrito.

Pero el desahucio extrajudicial tiene serios inconvenientes. En efecto, dado verbalmente, no podrá probarse por testigos cuando la cuantía del contrato sea superior a 2 UTM; otorgado por escrito, el documento queda en poder del desahuciado y la parte que dio el desahucio no puede contar con dicho documento para acreditar que formuló oportunamente el aviso.

El desahucio judicial, como su nombre lo indica, es el que se da por medio de una notificación judicial. El art. 588 del Código de Procedimiento Civil dispone que el desahucio judicial se efectuará notificando al arrendador o arrendatario el decreto con que el juez manda poner en conocimiento de uno u otro la noticia anticipada a que se refiere el art. 1951 del Código Civil.

Notificado de desahucio, el desahuciado dispone de un plazo de diez días para oponerse. En caso de no deducirse oposición, habrá de dictarse sentencia que dé lugar al desahucio y fije día para la restitución de la propiedad. Si se deduce oposición, se citará a las partes a un comparendo, a que concurrirán con sus medios de prueba, para que expongan lo conveniente a sus derechos (arts. 589 y 590 del C. de P. Civil).

342. Irrevocabilidad del desahucio. El desahucio es irrevocable; no obstante que se trata de un acto unilateral de voluntad del arrendador o del arrendatario, no es posible que uno u otro se retracten unilateralmente.

El art. 1952 previene: “El que ha dado noticia para la cesación del arriendo no podrá después revocarla, sin el consentimiento de la otra parte”.

La regla se encuentra sobradamente justificada. Se supone con fundamento que el desahuciado ha debido adoptar medidas en previsión de la terminación del arrendamiento, tales como buscar otro arrendatario el arrendador u otra cosa susceptible de ser arrendada el arrendatario.

343. Anticipación con que debe darse el desahucio. Ha cuidado el legislador de reglamentar minuciosamente la anticipación con que debe darse el desahucio.

El art. 1951, inc. 2º, establece esta regla fundamental: “la anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos”.

De este modo, si el arriendo es a tanto por mes o año, el desahucio debe darse con un mes o un año de anticipación.

Para precisar con exactitud cuándo debe entenderse terminado el contrato, el art. 1951, inc. 3º, dispone: “El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período”.

Por ejemplo, si el arriendo es por meses, la renta pagadera el 1º de cada mes y el arrendador o el arrendatario se proponen ponerle fin el 1º de abril, el aviso deberá darse antes del 1º de marzo; dado el 20 de febrero, correrá desde el 1º de marzo.

344. Momento en que se extingue el contrato. Cuando el contrato se ha celebrado por un tiempo determinado, obviamente se extingue cuando expira dicho término. Si es procedente el desahucio, el contrato termina en el momento en que expira el plazo del mismo.

Como lógica consecuencia, hasta esa época, subsiste el derecho del arrendador de percibir el precio o renta. Si el arrendatario restituye anticipadamente la cosa deberá, no obstante, pagar la renta hasta el fin del contrato.

Tal es la norma del art. 1955: “Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obli-

gado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día”.

345. Tácita reconducción. Supóngase que terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario continúa deteniendo la cosa, sin protesta del arrendador. De esta situación de hecho no se sigue como consecuencia que las partes hayan entendido prorrogar el contrato.

El Código Civil no admite, sino en términos muy restringidos, la tácita reconducción, esto es, la renovación del contrato por el hecho de que el arrendatario retenga la cosa con la aparente ausencia del arrendador.

El art. 1956, inc. 1º, establece el principio general: “Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato”.

Para que se entienda renovado el arriendo es preciso que las partes así lo convengan expresamente. Y, como una lógica consecuencia de que el contrato no se entiende renovado, el arrendador puede reclamar en cualquier tiempo la restitución de la cosa.

El art. 1956 añade: “Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera”.

346. Casos en que tiene lugar la tácita reconducción. Por excepción acepta el Código la reconducción tácita: “Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más

tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera”.

Para que tenga lugar la excepción prevista en la disposición indicada es preciso, por lo tanto:

- a) que la cosa arrendada sea inmueble;
- b) que el arrendatario conserve la tenencia de la cosa, y
- c) que el arrendatario haya pagado, con el beneplácito del arrendador, la renta correspondiente a un período posterior a la extinción del contrato, o las partes hayan ejecutado otros hechos demostrativos de su inequívoca intención de perseverar en el arriendo.

La reconducción importa la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones que el anterior; se mantendrá idéntico el precio y las demás modalidades del contrato, pero variará su duración.

Cualquiera que haya sido la duración del arriendo que terminó, el nuevo arrendamiento durará hasta tres meses si el bien arrendado es urbano, y hasta que puedan recogerse los frutos pendientes y aprovecharse las labores realizadas, si se trata de un predio rústico.

347. Suerte de las cauciones en caso de tácita reconducción. Puesto que el contrato que liga en lo sucesivo a las partes es un nuevo contrato, se extinguen las cauciones constituidas por terceros para la seguridad de las obligaciones derivadas del primero.

La renovación, en otros términos, no afecta a los terceros; éstos no quedarán obligados sino a condición de que accedan al nuevo contrato.

El art. 1957 dispone, en efecto: “Renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación”.

c) Extinción del derecho del arrendador

348. Principio general y causas de extinción del derecho del arrendador. La extinción del derecho del arrendador pone fin al contrato por aplicación del principio fundamental que enuncia el aforismo *Resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*.

Se obliga al arrendador a procurar al arrendatario el goce de la cosa y esta obligación, de carácter sucesivo, se prolonga durante la vigencia del contrato. La pérdida de los derechos que el arrendador tenía en la cosa le coloca en la imposibilidad de satisfacer sus obligaciones y, por ende, determina la extinción del contrato.

Diversas son las causas que extinguen el derecho del arrendador. La extinción puede producirse, en síntesis, por hecho o culpa del arrendador o por causas independientes de su voluntad.

El contrato de arrendamiento expirará en todo caso y la distinción tiene importancia solamente en relación con las indemnizaciones a que puede estar obligado el arrendador. Para estos efectos tiene considerable interés discriminar si la extinción de su derecho le es o no imputable.

349. Efectos de la extinción involuntaria. El art. 1958 dispone: “Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado”.

La extinción del derecho del arrendador supone que otra persona adquiere este derecho; la expiración del contrato significa, en otros términos, que los terceros que adquieren los derechos que el arrendador perdió no están obligados a respetar el arrendamiento. Para ellos el contrato es *res inter alios*.

Se justifica plenamente, de esta manera, que el contrato expire, aunque exista un plazo señalado para su duración.

La disposición citada supone dos ejemplos. Si el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, “expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad al fideicomisario”, pese a las estipulaciones que medien entre arrendador y arrendatario sobre la duración del arriendo (art. 1958, inc. 2º).

El art. 1958 advierte, en su parte final, que la regla rige “sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 794, inc. 2º”.

Esta última disposición prescribe solamente que el nudo propietario deberá conceder al arrendatario el tiempo que necesite para efectuar la próxima percepción de frutos y que, por este tiempo, quedará sustituido al usufructuario en el contrato.

350. Responsabilidad del arrendador. Para precisar la responsabilidad del arrendador en caso de expirar el contrato por causas ajenas a su voluntad, responsabilidad que se traduce en el pago de perjuicios, es menester distinguir si estaba de buena o mala fe.

La mala fe del arrendador consiste, en este caso, en haber contratado a sabiendas del carácter incierto de su derecho y atribuyéndose la calidad de dueño absoluto.

a) El art. 1959 prescribe que si el arrendador ha contratado “en una calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, como la de usufructuario, o la de propietario fiduciario, y en todos los casos en que su derecho esté sujeto a una condición resolutoria, no habrá lugar a indemnización de perjuicios por la cesación del arriendo en virtud de la resolución del derecho”.

b) Pero si el arrendador tiene un derecho de incierta duración y contrató atribuyéndose el carácter de dueño absoluto, “será obligado a indemnizar al arrendatario”, a menos que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era absoluto dueño.

351. Extinción por causa de expropiación. La expropiación por causa de utilidad pública es, en verdad, una causa

de extinción del arriendo ajena a la voluntad del arrendador.

Prevé el art. 1960 las reglas que deben observarse en este caso:

a) Deberá otorgarse al arrendatario el tiempo necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes (art. 1960, N° 1°).

b) Si fuere tan urgente la causa de la expropiación que no diere lugar a utilizar las labores y percibir los frutos, o el arriendo fuere a un plazo que se encuentra pendiente, y así constare por escritura pública, “se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora” (art. 1960, N° 2°).

c) Si la expropiación abarca sólo una parte de la cosa arrendada, tendrá lugar la regla del art. 1930, inc. 3°, esto es, tendrá derecho el arrendatario a pedir la terminación del contrato, cuando la parte de que ha sido privado sea tanta “que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado”.

Por consiguiente, la expropiación que pone fin al contrato debe ser total; la expropiación parcial autoriza solamente al arrendatario para pedir la terminación del contrato, cuando reúne los caracteres anotados.

352. Extinción del derecho del arrendador por causa que le es imputable. La extinción del derecho del arrendador puede operarse por su hecho o culpa.

Así ocurre cuando el arrendador enajena la cosa arrendada o por el hecho de no pagar el precio se declara resuelto el contrato de compraventa que le sirvió de título para su adquisición, etc.

Pero las consecuencias de la extinción del derecho difieren según las circunstancias y una distinción se hace necesaria; es preciso distinguir si el sucesor en los derechos del arrendador debe o no respetar el arriendo.

353. Consecuencias si el sucesor no está obligado a respetar el arriendo. Cada vez que se extinga el derecho del arren-

dador y su causahabiente no esté obligado a respetar el arriendo, deberán indemnizarse al arrendatario los perjuicios que la extinción del contrato le ocasione.

Tal es la regla del art. 1961: “Extinguéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, o siendo usufructuario de ella hace cesión del usufructo al propietario, o pierde la propiedad por no haber pagado el precio de venta, será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo”.

Supóngase que el arriendo se estipuló a un largo plazo; si el causahabiente del arrendador no está obligado a respetar el contrato, el arrendatario se verá privado de la cosa con cuyo goce contaba por largo tiempo y se le seguirá ciertamente un daño que el arrendador debe repararle.

354. Indemnizaciones que debe pagar el arrendador. El arrendador debe indemnizar al arrendatario los perjuicios que sufra con motivo de la extinción del contrato.

Debe el arrendador, además, indemnizar los perjuicios “que el subarrendatario sufiere por su parte” (art. 1963, inc. 1°). Parece obvio que estos perjuicios serán indemnizables cuando el arrendador haya autorizado el subarriendo.

Para cobrar los perjuicios sufridos por el subarrendatario puede el arrendatario obrar a su propio nombre. Como no le liga ningún vínculo con el arrendador, no puede el subarrendatario cobrar directamente dichos perjuicios y es menester que el arrendatario le ceda su acción (art. 1963, inc. 2°).

Por su parte, el arrendatario deberá reembolsar al subarrendatario las rentas que le haya anticipado (art. 1963, inc. 3°).

355. Obligación del causahabiente del arrendador de respetar el arriendo. Si el

sucesor del arrendador debe respetar el arriendo, subsiste el contrato; obviamente el arrendatario no tiene derecho a reclamar perjuicios.

En principio, el sucesor no está obligado a respetar el arrendamiento; en otros términos, por regla general, la extinción del derecho del arrendador pone fin al arriendo.

Piénsese que el sucesor es un extraño al contrato de arrendamiento, a quien, por lo tanto, no afectan sus estipulaciones. Por otra parte, el derecho del arrendatario para gozar de la cosa es de carácter personal y sólo puede ejercitarse contra quien contrajo la obligación correlativa de procurárselo, esto es, el arrendador.

Todavía más, el adquirente de los derechos del arrendador, cuando le sucede a título singular, no queda ligado por los actos de su causante que no se refieran al derecho mismo.⁹²

De tales consideraciones resulta evidente el derecho del adquirente para expeler al arrendatario. Pero poderosísimas razones de orden económico han inducido al legislador a temperar el rigor de los principios.

En efecto, en determinados casos el sucesor del arrendador debe respetar el arriendo. El arrendamiento es oponible al adquirente, del mismo modo que una servidumbre, usufructo o hipoteca constituidos por su causante.

Queda el arrendatario a cubierto de que se le expulse por extinguirse el derecho del arrendador, y seguro en el goce de la cosa por el tiempo convenido para la duración del arrendamiento.

Para evitar un fraude fácil de cometer, la ley permite sólo en casos calificados oponer el arriendo a los adquirentes. Tales son los casos que señala el art. 1962.

356. Casos en que el sucesor debe respetar el arriendo. De acuerdo con la

⁹² Véase el N° 28.

citada norma del art. 1962, están obligados a respetar el arriendo:

a) Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título gratuito;

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

c) Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento se ha otorgado por escritura pública, inscrita con anterioridad a la inscripción hipotecaria.

357. Sucesores a título gratuito. Deben respetar el arriendo los sucesores a título gratuito, esto es, los herederos, legatarios y donatarios del arrendador (art. 1962, N° 1°).⁹³

Los herederos deben respetar el contrato porque representan a su causante y le suceden en todos sus derechos y obligaciones transmisibles (art. 1097).

En cuanto a los legatarios y donatarios deben respetar el arriendo porque de otro modo se crearía para su causante una embarazosa situación, como consecuencia de la indemnización de perjuicios que debería pagar al arrendatario; no es justo que se imponga esta responsabilidad al autor de la liberalidad y la única manera de ponerle a cubierto de ella es obligar a los sucesores a respetar el arriendo.

358. Sucesores a título oneroso. Los causahabientes a título oneroso deben respetar el arriendo siempre que conste por escritura pública (art. 1962, N° 2°).

Constituido por escritura pública, consta el contrato de un modo fehaciente y tiene

⁹³ El artículo 1962 N° 1 expresa que no está obligado a respetar el contrato todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo. No debe llamar a equívocos la voz "lucrativo"; esta expresión se mira desde el punto de vista del cesionario, y el título es lucrativo para el arrendador cesionario, cuando no ha pagado ningún precio por la cesión. Por eso, está obligado a respetar el arrendamiento el arrendador que ha recibido el contrato, a título gratuito.

una fecha cierta. Los adquirentes quedan en situación de conocerlo y de efectuar la adquisición de la cosa arrendada a sabiendas de la existencia del contrato.

Por este motivo, pese a que el arrendamiento es un contrato consensual, tiene considerable importancia que se le revista de la solemnidad de la escritura pública.

La regla no rige para los acreedores hipotecarios.

359. Caso de los acreedores hipotecarios. Una regla especial rige para los acreedores hipotecarios. Deben respetar el arriendo siempre que conste de escritura pública, “inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria” (art. 1962, N° 3°).

El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de la escritura de arrendamiento.

Por consiguiente, para que los acreedores hipotecarios deban respetar el arriendo es menester:

- a) que conste por escritura pública;
- b) que se encuentre inscrito en el Registro del Conservador, y
- c) que la inscripción del arriendo sea anterior a la inscripción de la hipoteca.

Inscrito el arriendo con anterioridad a la hipoteca, los acreedores hipotecarios han podido tener cabal conocimiento de su existencia y calcular la influencia del contrato en la eficacia de la garantía. Un arriendo que debe respetarse, a largo plazo y por una renta módica, influye decisivamente en el valor comercial del inmueble, desvalorizándolo.

La regla del N° 3° del art. 1962 se refiere a los acreedores hipotecarios que se adjudiquen la finca hipotecada para hacerse pago de sus créditos.

Si la finca es subastada a instancias de un acreedor hipotecario, y la adquiere un tercero, deberá éste respetar el arriendo que conste de escritura pública aunque no se encuentre inscrito con anterioridad a la hipoteca.⁹⁴ El tercero subastador es

un adquirente a título oneroso y para él rige la regla del N° 2° del art. 1962.

La Ley General de Bancos dispone que, tratándose de subastas judiciales de inmuebles efectuadas conforme al procedimiento que establece esa ley (esto es, cuando se trata de inmuebles hipotecados para caucionar “créditos hipotecarios con letras de crédito”), el subastador no estará obligado a respetar los arrendamientos que la afecten, salvo que el arrendamiento esté otorgado por escritura pública, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces con antelación a la hipoteca (art. 106).

360. Cláusula de no enajenar la cosa arrendada. Reglamenta el art. 1964 los efectos del pacto que celebren el arrendador y el arrendatario de no enajenar el primero la cosa arrendada.

Por de pronto, la estipulación no impide al arrendador enajenar y, en verdad, poco importa al arrendatario que la cosa se enajene, con tal que el adquirente debe respetar el arriendo.

Por este motivo, el art. 1964 dispone: “El pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenación, no dará derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo, hasta su terminación natural”.

361. Embargo de la cosa arrendada. El embargo trabado por el acreedor o acreedores del arrendador sobre la cosa arrendada no pone fin al arriendo.

El art. 1965, inc. 2°, prescribe que “si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el art. 1962”.

De este modo, si la cosa embargada lo ha sido a instancias de un acreedor hipotecario que se la adjudica, debe respetar el arriendo inscrito con anterioridad a la hipoteca; si el subastador es otro acreedor que no goce del derecho de hipoteca, habrá de respetar el arriendo que conste por escritura pública, aunque no se haya inscrito o su inscripción sea posterior a la hipotecaria.

⁹⁴ R. de D. y J., t. XXVI, II, pág. 35.

Mientras se realiza la subasta, el contrato subsiste “y se sustituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador” (art. 1965, inc. 1º).⁹⁵

El Código de Procedimiento Civil, en su art. 454, se ha ocupado más en detalle de esta materia. “Cuando la cosa embargada se halle en poder de un tercero que se oponga a la entrega alegando el derecho de gozarla a otro título que el de dueño, no se hará alteración en este goce hasta el momento de la enajenación, ejerciendo mientras tanto el depositario sobre la cosa los mismos derechos que ejercía el deudor”.

Y añade el inciso 2º: “Lo cual se entiende sin perjuicio del derecho que corresponda al tenedor de la cosa embargada para seguir gozándola aun después de su enajenación”.

d) Otras causas de extinción del arrendamiento

362. Sentencia judicial de terminación del arriendo. Expira el contrato “por sentencia de juez en los casos que la ley ha previsto” (art. 1950, Nº 4º).

Así ocurre cuando por infracción de las diversas obligaciones que para las partes derivan del arrendamiento, se pronuncia por el juez la terminación del contrato.

Del mismo modo, terminará por sentencia de juez cuando se declara judicialmente nulo o rescindido el contrato.

363. Insolvencia del arrendatario. La insolvencia del arrendatario suele poner fin al arriendo. Tiene derecho el arrendador para “dar por concluido el arrendamiento” y para que el arrendatario le indemnice los perjuicios, según las reglas generales (art. 1968).

Pero los acreedores del arrendatario, interesados en la subsistencia del contrato, podrán sustituirse al arrendatario, rindiendo caución a satisfacción del arrendador.⁹⁶

Por este motivo, el art. 1968, inc. 1º, expresa que “la insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo”.

⁹⁵ Véase “De las obligaciones”, Nº 448.

⁹⁶ Ídem.

364. Caso en que deben hacerse reparaciones en la cosa arrendada. Expira el arrendamiento cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que impidan total o parcialmente el goce del arrendatario.

El art. 1966 dispone: “Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, y el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el art. 1928”.

En otras palabras, el arrendador puede poner fin al contrato; pero el arrendatario, a su vez, tiene derecho a que se le rebaje proporcionalmente el precio o renta y, eventualmente, a que se le indemnicen los perjuicios sufridos.

En cambio, está vedado al arrendador poner término al contrato a pretexto de que necesita para sí la cosa.

El art. 1967 dice al respecto: “El arrendador no podrá en caso alguno, a menos de estipulación contraria, hacer cesar el arrendamiento a pretexto de necesitar la cosa arrendada para sí”.

365. Arrendamiento de bienes de sus representados hecho por el padre, madre, marido o guardador. El padre, madre, marido y guardador no pueden arrendar los bienes de sus hijos, mujer o pupilos sino por un cierto tiempo.

El artículo 1969 dispone que los arrendamientos hechos por tutores o curadores, por el padre o madre como administradores de los bienes del hijo, o por el marido o la mujer como administradores de los bienes sociales y del otro cónyuge, se sujetarán (relativamente a su duración después de terminada la tutela o curaduría, o la administración paterna o materna, o la administración de la sociedad conyugal), a los arts. 407, 1749, 1756 y 1761.

El art. 407 dispone que el tutor o curador no podrá dar en arrendamiento por más de cinco años los bienes urbanos del pupilo, ni por más de ocho los bienes rústicos, ni por más tiempo

del que falte al pupilo para llegar a la mayor edad. Y el inc. 2º agrega: “Si lo hiciere no será obligatorio el arrendamiento para el pupilo o para el que le suceda en el dominio del predio, por el tiempo que excediere de los límites aquí señalados”.

La regla es aplicable, según el art. 255, al arrendamiento de los bienes del hijo de familia.

De este modo, el arrendamiento se extingue por la llegada de los plazos indicados, aunque se haya estipulado un término mayor.

Análoga limitación se impone al marido para arrendar los bienes de la mujer, sin su autorización; los contratos que el marido celebre, con infracción de lo dispuesto en el art. 1756, regirán sólo por los plazos que la ley permite.

6) *Reglas particulares al arrendamiento de predios urbanos*

366. Disposiciones aplicables. El arrendamiento de predios urbanos está sometido a las reglas generales del arrendamiento de cosas y a las especiales que se consignan en el párrafo 5º del Título XXVI, denominado “Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes y otros edificios”.

Rige igualmente la materia la Ley Nº 18.101, que pasamos a tratar a continuación.

367. Ámbito de aplicación. El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil (art. 1º).

Se aplica a los bienes raíces urbanos, esto es:

a) Los ubicados dentro del radio urbano respectivo.

b) A las viviendas ubicadas fuera del radio urbano, siempre que su superficie no exceda de 1 hectárea.

No se aplica:

a) Predios de cabida superior a 1 hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a este tipo de explotación.

b) Inmuebles fiscales.

c) Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a 3 meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo.

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

e) Estacionamientos de automóviles y vehículos, y

f) Las viviendas regidas por la Ley Nº 19.281, esto es, aquellas arrendadas bajo la modalidad del contrato de leasing inmobiliario (arriendo con opción de compra).

368. Naturaleza jurídica del contrato.

Es consensual, no obstante lo cual, en aquellos contratos que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario (art. 20).

Acorde con lo anterior, el artículo 19 dispone que “son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios”, resabio éste de la legislación exageradamente proteccionista y dirigista que rigió en el país hasta el año 1982.

369. Pago de la renta. En caso de mora los pagos o devoluciones se reajustan según la variación de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que definitivamente se hagan.

En materia de intereses, éstos se calculan sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso primero del artículo 21.

En caso de negativa de recibir la renta, el arrendatario puede optar o por el pago por consignación del Párrafo 7º del Título XIV del Libro IV del Código Civil, o bien, podrá depositar esa suma en la unidad del Servicio de Tesorerías que corresponda a la ubicación del inmueble.

370. No hay límite para pactar la renta de arrendamiento. Cabe recordar que la Ley N° 18.101, derogó el D.L. N° 964 de 1975, que establecía límites para la determinación de la renta. La Ley N° 18.101, en cambio, no establece tales limitaciones (y por ello en artículo transitorio, se *fijó* un máximo equivalente al 11% del avalúo fiscal para los contratos celebrados durante los 4 años siguientes a la publicación de la ley, esto es, hasta el año 1986.

371. Desahucio y restitución. La ley distingue en esta materia, según la duración del plazo del contrato.

a) *Contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida:* el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

En estos casos el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses.

El arrendatario desahuciado podrá restituir el bien raíz antes expirar el plazo establecido en este artículo y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

b) *Contrato de plazo fijo que no exceda de un año:* el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda.

También en estos casos el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe.

c) Contratos de arrendamiento de inmuebles, pero sólo destinados a la habitación y con plazo fijo superior a un año: se entenderá siempre implícita la facultad

del arrendatario de subarrendar, salvo estipulación en contrario, en cuyo caso el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte.

d) Se entiende que los demás casos, no señalados en los artículos 3° y 4° de la Ley N° 18.101, rigen las normas generales del Código Civil en materia de desahucio y restitución. Tal sería el caso de los arrendamientos de inmuebles a plazo fijo que exceden de un año.

372. Abandono del inmueble efectuado por el arrendatario, sin restituirlo al arrendador. Era muy común que los arrendatarios hicieran abandono del inmueble arrendado, lo que obliga al arrendador a tramitar igualmente el juicio especial previsto en la Ley N° 18.101. Por ello, la Ley N° 19.866 agregó un inciso 2° al art. 6°, disponiendo que si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.

373. Plazo del contrato y subarrendamientos. Si el plazo del contrato es superior a 1 año, se entiende implícita la facultad de subarrendar, salvo estipulación en contrario (art. 5°), lo que modifica lo dispuesto en el art. 1946 del Código Civil.

374. Aplicación de la ley. Todo lo dispuesto en esta ley respecto de los arrendadores y arrendatarios se aplicará en su caso a los subarrendadores y subarrendatarios (art. 22).

375. Prohibición de ejercer la acción nuevamente. Si se declarare sin lugar el desahucio o la restitución, el actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurrido seis meses desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia

de rechazo, a menos que se funden en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

376. Terminación del contrato por el no pago de la renta. Recordemos que la resolución del contrato, por incumplimiento de las obligaciones de las partes (prevista en el art. 1489 del Código Civil) toma el nombre de “terminación” en los contratos de tracto sucesivo, ya que no es posible ni pertinente volver a las partes al estado en que estaban antes de contratar.

En el arrendamiento, la terminación puede pedirse por falta de pago de la renta, o por incumplimiento por el arrendatario de alguna otra obligación.

El art. 10 de la ley dispone que en cuanto se pida la restitución por falta de pago de la renta, en este caso se aplican los arts. 1977 y 611 C.P.C. La primera reconvencción se practica con la notificación de la demanda y la segunda en la audiencia de contestación. Al ejercitarse la acción de terminación, podrán deducirse también, conjuntamente, la de cobro de las rentas insolutas en que aquélla se funde y las de pago de consumos de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden, quedando comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que la restitución o el pago se efectúe.

377. Procedimiento. La ley establece un procedimiento especial para tramitar los juicios de la Ley N° 18.101 que versen sobre desahucio, terminación, restitución por expiración del plazo, por extinción del derecho del arrendador; por indemnización de perjuicios u otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

El art. 8° dispone que el procedimiento será verbal y quedará regido por las normas procesales que se establecen en los numerales de ese artículo, cuestión

que excede los propósitos de este Manual. Cabe hacer presente que aun cuando la ley establece que el procedimiento será verbal, en realidad se trata de uno escrito, pero concentrado, en que el tribunal de oficio o a petición de parte, puede decretar los medios probatorios que estime pertinentes.

378. Aplicación de multas (art. 24): Serán sancionados con multas de 1 a 60 unidades de fomento, que impondrá el juez, a beneficio fiscal:

1) El arrendatario que incurriere en falsedad en la declaración, sea acerca de la existencia o no de subarrendatarios, o de sus nombres;

2) El subarrendador que, habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pagare la renta del arrendamiento y a consecuencias de ello el subarrendatario fuese lanzado del inmueble.

3) El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.

379. Derecho legal de retención (art. 9°): este derecho debe impetrarse en la audiencia y el Tribunal lo resuelve en la sentencia definitiva.

380. Normas sobre los subarrendatarios. Para que a los subarrendatarios les sean oponible el obrado y la sentencia recaída en los juicios de desahucio, de restitución o de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra el arrendatario, les deberá ser notificada la demanda o deberán haberse apersonado a la causa.

En los juicios de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra un subarrendador, los subarrendadores podrán pagar al demandante, antes de la dictación de la sentencia de primera instancia, las rentas adeudadas por el arrendatario. Si así lo hicieren, enervarán de este modo la ac-

ción y tendrán derecho a ser reembolsados de ellas por el subarrendador, con más el interés corriente a contar de su pago, o a imputarlas a las rentas más inmediatas; todo ello, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan.

381. Notificación a empresas de servicio. Se puede hacer notificar la demanda a las empresas de suministro (gas, electricidad, etc.) y en ese caso el demandado será el único responsable del pago de los consumos.

382. Ejecución del fallo. Lanzamiento: en estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlos en casos graves y calificados, por un plazo no superior a 30 días.⁹⁷

7) Reglas particulares al arrendamiento de predios rústicos

415. Disposiciones aplicables. El Código Civil sometió el contrato de arrendamiento de bienes raíces rústicos a las normas generales del arrendamiento de cosas y a las especiales del Párrafo 7º, titulado “Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos”.

Desde hace tiempo que el arrendamiento de predios rústicos ha estado regulado por leyes especiales. Actualmente, esta materia está regida por el D.L. Nº 964 de 1975.

Este último cuerpo legal derogó el anterior, al igual que sus modificaciones anteriores (art. 20 del D.L. Nº 993); pero el artículo único transitorio previene que los contratos vigentes a la fecha de la publicación del Decreto Ley,⁹⁸ continuarán rigiéndose por el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 y por las disposiciones anteriores al mismo, salvo en lo que dice rela-

⁹⁷ Los números 383 a 414 han sido eliminados por falta de vigencia.

⁹⁸ Publicado en el Diario Oficial de 25 de abril de 1975.

ción con los derechos eventuales de prórroga del contrato y de compra preferente del predio por el arrendatario, que se entenderán extinguidos.

En lo previsto por el D.L. Nº 993, se aplican las disposiciones del Código Civil. El art. 11 del Decreto Ley Nº 993 así lo dispone expresamente.

416. Ámbito del Decreto Ley Nº 993. Rige al contrato de arrendamiento y cualquiera otra convención que tenga por objeto la explotación por terceros de un predio rústico, así como las aparcerías o medierías (art. 1º del D.L. Nº 993).

Para estos efectos, se entiende por predio rústico el que define el art. 1º de la Ley Nº 16.640, sobre Reforma Agraria, o sea, “todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, sea comprendido en zonas rurales o urbana”.

El Decreto Ley Nº 993 no se aplicará, sin embargo:

- a) al arriendo de predios rústicos en el radio urbano si su supercabida es inferior a una hectárea. El contrato se sujetará, en tal evento, a la legislación sobre arrendamiento de predios urbanos;
- b) al arrendamiento de terrenos fiscales, y
- c) a los contratos de aparcería o mediería a que se refiere el art. 8º de la Ley Nº 17.729.

A) Arriendo de predios rústicos en el Decreto Ley Nº 993

a) Elementos del contrato

417. Forma y prueba del contrato. El contrato de arrendamiento podrá constar por escritura pública o privada; si reviste la forma privada, requerirá la presencia de dos testigos, mayores de dieciocho años.

Pero, al igual que el arrendamiento de predios urbanos, el contrato no es solemne; la omisión de la escritura no obsta a su plena eficacia y ésta tiene, por tanto, un significado solamente probatorio.

Si no se pacta por escrito, el contrato se registrará por las disposiciones que regu-



lan supletoriamente la convención y, en lo no previsto, se estará a lo que declare el arrendatario, salvo prueba en contrario.

Asimismo, la ley ha establecido una obligación especial: el arrendador debe declarar en la misma escritura donde consta el contrato, si está afecto al impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa, o sujeto al régimen de renta presunta para efectos tributarios. La falta de esta declaración impide hacer valer el contrato ante autoridades judiciales y administrativas mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida.

Acorde con lo anterior el artículo 75 bis del Código Tributario dispone que en los documentos que den cuenta del arrendamiento o cesión temporal en cualquier forma, de un bien raíz agrícola, el arrendador o cedente deberá declarar si es un contribuyente del impuesto de primera categoría de la Ley de Impuesto a la Renta que tributa sobre la base de renta efectiva o bien sobre renta presunta.

Los notarios no autorizarán las escrituras públicas o documentos en los que falte la declaración a que se refiere el inciso anterior.

Los arrendadores o cedentes que no den cumplimiento a la obligación contemplada en el inciso primero o que hagan una declaración falsa respecto a su régimen tributario, serán sancionados en conformidad con el art. 97, N° 1, de este Código, con multa de una unidad tributaria anual a cincuenta unidades tributarias anuales, y, además, deberán indemnizar los perjuicios causados al arrendatario o cesionario.

418. La renta. El Decreto Ley N° 993 no contiene ninguna disposición acerca del precio o renta y, por tanto, regirán íntegramente las reglas de los arts. 1917 y 1918 del Código Civil.

El precio o renta puede ser en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada y podrá fijarse por cualesquiera me-

dios, por acuerdo de las partes o por un tercero.⁹⁹

419. Duración del contrato. No establece el Decreto Ley un término mínimo de duración del contrato.

El contrato tendrá la duración que las partes hayan fijado y, en defecto de estipulación, el tiempo podrá ser determinado por el servicio especial a que se destine la cosa o por la costumbre. De otro modo, durará indefinidamente.¹⁰⁰

420. Incapacidades especiales. Las personas naturales o jurídicas extranjeras no pueden celebrar el contrato de arrendamiento en zonas fronterizas (art. 3° del D.L. N° 993).

b) Obligaciones de las partes

421. Obligación de entregar la cosa. El arrendador debe entregar el predio en los términos estipulados.

Ha hecho el legislador hincapié en que la cabida del predio debe ser la que expresa el contrato y en las consecuencias del error en que se incurra sobre el particular: "Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o a la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el título "De la compraventa" (art. 1978 del C. C.).

Las dificultades que puedan surgir, con motivo de que la cabida real resulte mayor o menor que la cabida declarada en el contrato, podrán sortearse con la estipulación de que el predio se arrienda como cuerpo cierto.¹⁰¹

422. Obligación de pagar el precio o renta. A propósito de la obligación de pagar el precio o renta, el art. 1983 del C. C. establece, como regla general, que el colono no tiene derecho para pedir una reducción si la cosecha merma o se

⁹⁹ Véanse los N°s 302 y 303.

¹⁰⁰ Véanse los N°s 339 y 340.

¹⁰¹ Véase el N° 177.

pierde por caso fortuito. La disposición establece: “El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha”.

Se ha apartado el Código de su modelo francés, más liberal para el arrendatario. El arrendador es obligado a soportar una disminución proporcional del precio cuando, por caso fortuito sobreviniente, antes que los frutos se separen, ha perdido el colono la mitad, a lo menos, de la cosecha, salvo que la pérdida se encuentre compensada con el éxito de cosechas anteriores (arts. 1769 a 1773 del C. francés).

423. Obligación de cuidar de la cosa. Debe el colono gozar de la finca como un buen padre de familia.

La infracción de esta obligación da derecho al arrendador “para atajar el mal uso o la deterioración del fundo, exigiendo al efecto fianza u otra seguridad competente, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves” (art. 1979 del C. C.).

Nuevamente la ley atiende a la magnitud de la infracción. Solamente la infracción grave autoriza para pedir la terminación del contrato de arrendamiento; las infracciones de poca importancia sólo facultan al arrendador para hacer cesar el mal uso o deterioro y exigir una caución adecuada.¹⁰²

El art. 8º del Decreto Ley Nº 993 añade que el arrendatario estará siempre obligado a dar cumplimiento a todas las obligaciones contractuales, legales o reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales existentes dentro del predio objeto del contrato y de todos aquellos que sirvan para su explotación.

Por su parte, el art. 1982 dispone que el colono procurará que no se usurpe parte alguna del terreno arrendado y será responsable de su omisión de avisar al arrendador, siempre que le hayan sido conocidos la extensión y linderos de la heredad.

¹⁰² Véase el Nº 329.

424. Subarriendo y cesión del arrendamiento. El art. 7º del Decreto Ley Nº 993 reitera la regla general del art. 1946 en orden a que el arrendatario no puede subarrendar ni ceder el arriendo, sin autorización del arrendador, con el añadido de que debe serle otorgada por escrito.¹⁰³

425. Obligación de usar de la cosa conforme a los términos y espíritu del contrato. Señala la ley algunas normas especiales para precisar, a falta de una estipulación expresa, los términos en que debe gozar de la cosa el arrendatario de un predio agrícola.

a) Debe el colono conservar los árboles y bosques y circunscribir el goce de ellos a los términos convenidos.

A falta de estipulación, se limitará el colono a usar del bosque para los objetos que conciernan al cultivo y beneficio del fundo mismo, pero no podrá cortarlo para la venta de madera, leña o carbón (art. 1980).

b) No podrá el colono derribar los árboles para aprovechar el lugar que ocupan para plantar o sembrar, a menos que así se haya expresado en el contrato (art. 1981).

426. Obligación de restituir la cosa. Ha previsto la ley cómo ha de efectuarse la restitución cuando el predio rústico se arrienda con una dotación de animales. Las normas son supletorias de la voluntad de las partes.

Establece el art. 1884 una norma importante. Las utilidades de los ganados y aun los ganados mismos pertenecen al colono, “con la obligación de dejar en el predio, al fin del arriendo, igual número de cabezas de las mismas edades y calidades”.

De este modo, el arrendatario se hace dueño de los animales y los riesgos son de su exclusiva cuenta. El arriendo, en suma, constituye un título translaticio de dominio.

¹⁰³ Véase el Nº 330.



Si al término del contrato no hubiere en el predio suficientes animales de las edades y calidades que el arrendatario debe restituir, pagará la diferencia en dinero (art. 1984, inc. 2º).

No está el arrendador obligado a recibir animales que no se encuentren aque-
renciados al predio (art. 1984, inc. 3º).

c) Expiración del contrato

427. Desahucio. Cualquiera de las partes puede poner fin al arrendamiento de predios rústicos, mediante el desahucio, si no se hubiere fijado el tiempo de su duración.

Las partes pueden fijar las normas que estimen convenientes para establecer la anticipación y demás caracteres del desahucio. A falta de estipulación, rige la norma del art. 1985.

El aviso debe darse con la anticipación de un año. El art. 1985 expresa: “El año se entenderá del modo siguiente: el día del año en que principió la entrega del fundo al colono, se mirará como el día inicial de todos los años sucesivos, y el año de anticipación se contará desde este día inicial, aunque el desahucio se haya dado algún tiempo antes”.

428. Extinción del derecho del arrendador. La extinción del derecho del arrendador pone fin al contrato, salvo que el tercero adquirente deba respetar el arriendo y éste le sea consecuencialmente oponible.¹⁰⁴

El art. 10 del Decreto Ley N° 993 prescribe que si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a “mantener los términos del contrato de arrendamiento”, salvo acuerdo de éste con el arrendatario.

La disposición no distingue entre adquirentes a título gratuito y oneroso y no señala ningún requisito para que el adquirente deba respetar el arriendo. Sin embargo, es indispensable que el contrato de arrendamiento tenga, respecto del

tercero, una fecha cierta y anterior a la enajenación.¹⁰⁵

B) Mediería o aparcería

436. Concepto. El contrato de aparcería o mediería es aquel en que una parte se obliga a aportar una determinada superficie de terreno y la otra su trabajo para realizar cultivos determinados, con el objeto de repartirse los frutos o productos resultantes, obligándose, además, a aportar los elementos necesarios para la adecuada explotación de los terrenos, a concurrir a los gastos de producción, a realizar en forma conjunta la dirección de la explotación y a participar en los riesgos de la misma (art. 12 del D.L. N° 993).

El Decreto con Fuerza de Ley N° 9 define el contrato en términos sustancialmente idénticos.

La parte que se obliga a suministrar la tierra se llama cedente y mediero la que se obliga a trabajarla.

a) Mediería en el Decreto Ley N° 993

437. Contenido del contrato. El contrato de mediería debe contener: a) la individualización de las partes; b) la ubicación y superficie de los terrenos que se aportan y la indicación de los demás aportes a que las partes se obligan y la forma de efectuarlos; c) los cultivos que se realizarán; d) la forma como se distribuirán las utilidades de la explotación y de las pérdidas que se produzcan; e) la fecha de entrega y de restitución de los terrenos, y f) una cláusula arbitral y la designación de un árbitro, si las partes así lo acuerdan.

A falta de estipulación, el cedente deberá aportar: los terrenos y el agua correspondiente, si fueren de riego; la mitad de las semillas o plantas, fertilizantes y pesticidas, sea en especie o en dinero; y los dos tercios de los fertilizantes de efectos duraderos utilizados en el último año de la mediería. El mediero, por su parte, deberá

¹⁰⁴ Véanse los N°s 348 y sgtes.

¹⁰⁵ Los números 429 a 435 han sido eliminados por falta de vigencia.

aportar, además de su trabajo, el saldo de las prestaciones que competen al cedente.

En el mismo evento, los productos que se obtengan se distribuirán por iguales partes y la duración del contrato será de un año.

438. Obligaciones del mediero. El mediero está obligado a cumplir las disposiciones convencionales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales.

Está el mediero obligado, asimismo, a imponer en el Servicio de Seguro Social, en las mismas condiciones y con iguales derechos que los trabajadores agrícolas, salvo que acredite estar afecto a otro sistema previsional o goce del beneficio de la jubilación. El cumplimiento de esta obligación será de su exclusivo cargo, como asimismo el de las leyes sociales respecto de los obreros que contrate y de los aportes a que se refiere la Ley sobre Sindicación Campesina.

439. Cesión y submediería. No pueden cederse los derechos derivados de la mediería o aparcería y el mediero no podrá establecer submedierías, sin autorización previa y escrita del propietario.

440. Fallecimiento e imposibilidad física del mediero. La muerte del mediero pone fin al contrato, así como su imposibilidad física.

El mediero o su sucesión deberán ser indemnizados por el cedente en un monto no inferior al valor de los aportes efectuados por aquél.*

2. CONTRATOS PARA LA CONFECCIÓN DE UNA OBRA MATERIAL

445. Concepto. Con arreglo a la definición del art. 1915, el arrendamiento puede tener por objeto “ejecutar una obra”.

* Estos números se referían a la mediería en el DFL N° 9, norma derogada por el D.L. N° 993. (Nota del actualizador.)

El contrato puede definirse como aquel en que las partes se obligan mutuamente, la una a ejecutar una obra material y la otra a pagar por ella un precio determinado.

La persona que toma a su cargo la ejecución de la obra se denomina, en general, artífice.

446. El contrato importa compraventa o arrendamiento, según las circunstancias.

El contrato para la confección de una obra material puede importar legalmente una compraventa o un arrendamiento:

a) Si el artífice suministra la materia para la confección de la obra, “el contrato es de venta” (art. 1996, inc. 1°).

Se dice que el contrato se celebra “obra vendida” para significar que el artífice suministrará los materiales.

b) Por el contrario, “si la materia es suministrada por la persona que encargó la obra, el contrato es de arrendamiento” (art. 1996, inc. 3°).

c) En fin, si ambas partes suministran la materia, el contrato será de compraventa o arrendamiento, según cuál de ellas suministre la parte principal. “Si la materia principal es suministrada por el que ha ordenado la obra, poniendo el artífice lo demás, el contrato es de arrendamiento; en el caso contrario de venta” (art. 1996, inc. 4°).

447. Confección de obra material y compraventa. Suministrada la materia íntegramente o en su parte principal por el artífice, el contrato es de compraventa.

El contrato es indudablemente de venta de cosa futura y, por lo tanto, condicional.

Se entiende hecha la venta bajo la condición de que la obra será bien confeccionada, condición que se entenderá cumplida cuando el que encargó la obra la ha recibido y aprobado.

Por este motivo, el contrato de compraventa no se reputa perfecto “sino por la aprobación del que ordenó la obra” (art. 1996, inc. 1°).

La consecuencia más importante que se sigue de reputarse el contrato como

de venta, dice relación con los riesgos de la cosa. El art. 1996 dispone: “Por consiguiente, el peligro de la cosa no pertenece al que ordenó la obra sino desde su aprobación, salvo que se haya constituido en mora de declarar si la aprueba o no”.

De este modo, si la cosa perece, el artífice pierde no solamente la materia, sino que el precio de su trabajo.

Los riesgos se invierten si el que encargó la obra se constituye en mora de expresar si la acepta o rechaza. Es ésta una aplicación de la regla del art. 1481, inc. 2º, que reputa cumplida la condición si deja de cumplirse por hecho del deudor.

448. La confección de obra material y el arrendamiento. Si el que encarga la obra proporciona la totalidad o la parte principal de la materia, el contrato es de arrendamiento.

El arrendamiento de obra se sujeta a las reglas generales del arrendamiento, salvo algunas normas especiales (art. 1996, inc. 5º).

El problema de los riesgos se plantea de diversa manera. La pérdida de la materia recae sobre el dueño, esto es, la persona que ordenó la obra (art. 2000, incs. 1º y 2º).

a) Sin embargo, el artífice será responsable “cuando la materia perece por su culpa o por culpa de las personas que le sirven” (art. 2000, inc. 2º).

b) Pero el artífice, aunque la cosa perezca sin culpa suya o de sus dependientes, pierde su trabajo, o sea, “no podrá el artífice reclamar el precio o salario”, salvo las excepciones legales (art. 2000, inc. 3º). En este sentido, el artífice comparte los riesgos con el que encargó la obra.

c) El riesgo es íntegramente de cargo del que ordenó la obra, esto es, pierde la materia y debe pagar el precio, en los casos siguientes:

1) Si la obra ha sido reconocida y aprobada (art. 2000, Nº 1º).

2) Si la cosa no ha sido reconocida y aprobada por mora del que encargó la obra (art. 2000, Nº 2º), y

3) Si la cosa perece por un vicio de la materia suministrada por el que encargó

la obra, salvo que el vicio sea de aquellos que el artífice por su oficio ha debido conocer, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno (art. 2000, Nº 3º).

449. Fijación del precio. Conforme a las reglas generales, no hay compraventa ni arrendamiento si las partes no han convenido en el precio o, a lo menos, señalado las normas para determinarlo. Uno y otro contrato sólo se perfeccionan cuando las partes están acordes en la cosa y en el precio.

En los contratos de confección de obra material, la ley se aparta de estos principios. El art. 1997 dispone: “Si no se ha fijado precio se presumirá que las partes han convenido el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste por el que se estimare equitativo a juicio de peritos”.

La fijación pericial del precio requiere que las partes no lo hayan convenido y no sea posible recurrir a normas consuetudinarias que sirvan para determinarlo.

450. Fijación del precio por un tercero. Las partes pueden confiar a un tercero la fijación del precio. Prevé la ley que el tercero fallezca antes o después de ejecutada la obra:

a) Cuando el tercero fallezca antes de la ejecución de la obra, “será nulo el contrato”.

b) Si el fallecimiento sobreviene después de haberse procedido a la ejecución de la obra, “se fijará el precio por peritos” (art. 1998).

451. Obligaciones de las partes. El contrato es bilateral y engendra, por consiguiente, obligaciones recíprocas.

El que encarga la obra contrae sustancialmente dos obligaciones: a) pagar el precio, y b) declarar si aprueba o rechaza la obra.

El artífice contrae la obligación de ejecutar la obra fiel y oportunamente.

452. Obligación de pagar el precio. El precio debe pagarse en la forma conveni-

da. A falta de estipulación, será exigible una vez concluida, reconocida y aprobada la obra.

El reconocimiento puede hacerse parcialmente, cuando se ha convenido que la obra se apruebe por partes (art. 2001).

453. Obligación de declarar la aprobación o rechazo de la obra. La persona que encargó la obra, una vez ejecutada, debe declarar si la aprueba o rechaza.

El incumplimiento de esta obligación o, más exactamente, la mora del que encargó la obra, trae como consecuencia que sean de su cargo los riesgos y que deba pagar el precio, aunque la cosa haya perecido.

454. Obligación de ejecutar fiel y oportunamente la obra. Tiene obviamente el artífice la obligación de ejecutar la obra oportunamente, en la forma convenida.

En caso de pretender el que encargó la obra que no se ha ejecutado debidamente, el art. 2002, inc. 1º, dispone que “se nombrarán por las dos partes peritos que decidan”.¹⁰⁶

455. Incumplimiento de las obligaciones de las partes. Con arreglo al art. 1999, “habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución”. La regla es manifiestamente innecesaria.

Pero el art. 2002 se refiere especialmente al incumplimiento de la obligación del artífice. Si es fundada la alegación de no haberse ejecutado debidamente la obra, “el artífice podrá ser obligado, a elección del que encargó la obra, a hacerla de nuevo o a la indemnización de perjuicios” (art. 2002, inc. 2º).

¹⁰⁶ De acuerdo con los arts. 409 y 410 del C. de P. Civil, el nombramiento de peritos se agregará al procedimiento que legalmente corresponda, y no serán los peritos sino el juez quien decida, apreciando el informe pericial conforme a las reglas de la sana crítica (art. 425 del C. de P. Civil).

Es evidente que si el que encargó la obra suministró los materiales se le deben reembolsar. Pero esta restitución de los materiales podrá hacerse “con otros de igual calidad o en dinero” (art. 2002, inc. 3º).

456. Extinción del contrato. Dos causales típicas de extinción se presentan en el contrato de confección de obra material:

- a) la manifestación unilateral de voluntad del que encargó la obra, y
- b) la muerte del artífice.

457. Extinción por voluntad del que encargó la obra. El contrato puede tener fin por voluntad del que encargó la obra. El art. 1999, inc. 2º, establece que “aun en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho, y lo que hubiera podido ganar en la obra”.

La obra está destinada a satisfacer una necesidad del que la encargó, que un cambio de las circunstancias ha podido hacer cesar. Su desistimiento no lesiona al artífice porque debe indemnizársele cumplidamente.

458. Extinción por muerte del artífice. La consideración de la persona del artífice es de suma importancia y, por lo mismo, su fallecimiento pone fin al contrato. En cambio, no influye en la suerte del contrato la muerte del que encargó la obra (art. 2005, inc. 2º).

Ha debido prever el legislador la suerte de los trabajos realizados con anterioridad al fallecimiento.

El que encargó la obra debe pagar el valor de los materiales preparados, “que puedan ser útiles para la obra de que se trata”. Y deberá igualmente pagar el valor de los trabajos realizados, que se calculará proporcionalmente, “tomando en consideración el precio estipulado para toda la obra”.

459. Contratos para la construcción de edificios. Reviste excepcionalmente

importancia el contrato para la construcción de edificios, sujeto a reglas especiales cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) que se trate de un contratista general que se encargue de “toda la obra”, y

b) que el contrato sea a precio alzado, “a un precio único prefijado”, como dice el primer inciso del art. 2003. En otros términos, debe convenirse que la obra se realice por un precio global e invariable, fijado de antemano.

El contrato puede igualmente celebrarse por serie de precios o unidades de medidas. El precio se fija por medidas de material o trabajo, como a tanto el metro cuadrado o cúbico. Podrá determinarse de antemano el número de unidades de obra y, en tal caso, se conocerá, desde luego, el precio total; pero suele no determinarse este número y, entonces, el precio se conocerá por medio de un reconocimiento del número de unidades de obra ejecutada.

También el contrato puede celebrarse a precios máximos. Se conviene el precio total máximo, de modo que el constructor debe pagar la diferencia si la obra cuesta más cara; si cuesta menos, se pagará el valor real, concediéndose al empresario alguna ventaja por el menor costo en la ejecución.

Todavía el contrato puede ejecutarse por administración. La persona que encarga la obra debe pagar los materiales y la mano de obra a medida que se empleen, y el contratista recibe por su dirección y vigilancia un porcentaje fijo del valor de los trabajos realizados.

460. Modificaciones en el precio.

Cuando el contrato se celebra en las condiciones precedentemente descritas, el precio no sufrirá alteraciones por alzas de materiales y jornales o la ejecución de nuevas obras.

El art. 2003, N° 1°, es concluyente en el sentido de que el empresario no podrá pedir aumento en el precio: a) por haber encarecido los jornales o los materiales; b) por haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo.

Para que la ejecución de obras adicionales confiera derecho al empresario para demandar un mayor precio, será menester “que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones”.

461. Reajuste de precio por imprevistos. Circunstancias desconocidas suelen determinar un alza imprevista en el costo de la construcción. ¿Se justifica por este motivo la demanda de un aumento en el precio?

El art. 2003, en su N° 2, decide que “si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño”.

Por consiguiente, no es lícito al empresario realizar los mayores gastos imprevistos sin autorización del que encarga la obra.

Pero el dueño puede negarse injustificadamente a admitir la necesidad de estos gastos que superan sus previsiones; ante esta negativa, el empresario “podrá ocurrir al juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de la obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda”.

462. Responsabilidad posterior a la recepción de la obra. Por regla general, la responsabilidad del artífice cesa cuando la obra ha sido reconocida y aprobada. La ley ha establecido una responsabilidad especial para el constructor en caso de que la construcción adolezca de defectos que atañen a su solidez y estabilidad.

La recepción sin reservas de la obra sólo significa que exteriormente se encuentra conforme. El art. 2003, N° 4, previene: “El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone”.

En cambio, esta recepción deja subsistente la responsabilidad del constructor por vicios que afectan a la solidez y estabilidad de la construcción.

463. Responsabilidad por los vicios que afectan a la estabilidad del edificio. La responsabilidad del empresario sub-

siste, hasta por cinco años subsiguientes a la entrega, si el edificio perece o amenaza ruina por alguna de las causas siguientes:

a) Por vicios o defectos de la construcción;

b) Por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, y

c) Por vicio de los materiales (art. 2003, N° 3).

Si los materiales fueron suministrados por el que encargó la obra, sólo es responsable el empresario cuando adolezcan de vicios que debió por su oficio conocer, o que conociéndolos no dio aviso oportuno (art. 2000, inc. final).

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (establece responsabilidades para los proyectistas, constructores, subcontratistas, etc. adicionales a las del artículo 2003 del Código Civil.

El plazo de cinco años se cuenta desde la entrega de la obra; pero el art. 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones precisa que la prescripción correrá “desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por la Dirección de Obras Municipales”.

464. Responsabilidad subsidiaria del que encargó la obra. El art. 2003, N° 5, establece que los artífices y obreros que han contratado directamente con el que encargó la obra por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes y tendrán acción directa contra el dueño. En cambio, “si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario”.

La responsabilidad, pues, es subsidiaria y limitada a lo que el dueño deba al empresario en el momento de la demanda.

Pero el art. 64 del Código del Trabajo ha modificado esta norma:

El dueño de la obra, empresa o faena será subsidiariamente responsable de las

obligaciones laborales y previsionales que afecten a los contratistas en favor de los trabajadores de éstos. También responderá de iguales obligaciones que afecten a los subcontratistas, cuando no pudiere hacerse efectiva la responsabilidad a que se refiere el inciso siguiente.

En los mismos términos, el contratista será subsidiariamente responsable de obligaciones que afecten a sus subcontratistas, en favor de los trabajadores de éstos.

En todo caso, la norma no se aplica a los casos de construcción de edificios por un precio único prefijado, cuando el que encargue la obra sea una persona natural.

El art. 64 bis del mismo Código establece algunos derechos para el dueño de la obra, empresa o faena, a ser informado por los contratistas sobre el monto y estado de cumplimiento de las obligaciones laborales y previsionales.

En todo caso, el dueño de la obra, empresa o faena, o el contratista en su caso, podrá pagar por subrogación al trabajador o institución previsional acreedora.

465. Responsabilidad de los arquitectos. El art. 2004 dispone: “Las reglas 3ª, 4ª y 5ª del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos”.

El arquitecto, además, es específicamente responsable de los vicios o errores de los planos, que naturalmente redundan en un vicio de construcción, en conformidad al art. 18 en la Ley Penal de Urbanismo y Construcción.

3. ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS INMATERIALES

466. Generalidades. Arrendamiento de servicios inmateriales es el de aquellos en que predomina la inteligencia sobre el esfuerzo puramente manual.

La ley distingue tres clases de arrendamiento de esta especie:

a) Servicios aislados en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano;

b) Servicios que consisten en una larga serie de actos, y

c) Servicios prestados por profesionales.

467. Obra intelectual aislada. La primera clase de arrendamiento de servicios inmateriales es aquel que consiste en la ejecución de una obra “en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano” (art. 2006).

Ejemplos de tales obras son una composición literaria o musical, o la corrección tipográfica de un impreso.

Son aplicables a esta forma de arrendamiento las normas de los arts. 1997, 1998, 1999 y 2002 relativos a la confección de una obra material y que se refieren a la fijación del precio; a los perjuicios que deben resarcir las partes en caso de incumplimiento; a la facultad del que encargó la obra de poner término al contrato mediante el pago de los gastos, del valor del trabajo realizado y de la ganancia que habría reportado a la otra parte; a las consecuencias de la indebida ejecución del trabajo.

468. Servicios que consisten en una larga serie de actos. El art. 2007 dispone: “Los servicios inmateriales que consisten en una larga serie de actos, como los de los escritores asalariados para la prensa, secretarios de personas privadas, preceptores, ayas, histriones y cantores, se sujetan a las reglas especiales que siguen”.

Los servicios de estas personas les dan regularmente la calidad de empleados particulares. Las disposiciones de los arts. 2008, 2009, 2010 y 2011, en tal caso, se deben considerar derogadas por el Código del Trabajo.

469. Servicios profesionales. El art. 2012 previene: “Los artículos precedentes se aplican a los servicios que según el art. 2118 se sujetan a las reglas del mandato, en lo que no tuvieren de contrario a ellas”.

Esta última disposición se refiere a “los servicios de las profesiones y carreras

que suponen largos estudios, o a que está unida la facultad de representar y obligar a otra persona respecto de terceros”.

Los servicios de profesiones a que está unida la facultad de representar y obligar ante terceros constituyen un verdadero mandato.

Pero, generalmente, los profesionales carecen de esta facultad. El abogado, el ingeniero, el médico no representan a su cliente; la representación que suele tener el primero, no la tiene en virtud de su profesión, sino del poder que se le confiera.

Estos servicios se sujetan primeramente a las reglas del mandato y subsidiariamente a las del arrendamiento de servicios.

4. ARRENDAMIENTO DE TRANSPORTE

470. Generalidades. El arrendamiento de transporte “es un contrato en que una parte se compromete, mediante cierto flete o precio, a transportar o hacer transportar una persona o cosa de un paraje a otro” (art. 2013, inc. 1º).

La persona que se encarga de transportar se llama generalmente acarreador y, según el medio de hacer el transporte, recibe las denominaciones particulares de arriero, carretero, barquero, naviero (art. 2013, inc. 2º). El Código de Comercio denomina porteador al que se encarga de transportar por tierra, ríos o canales navegables (art. 166 del C. de Comercio).

La persona que encarga el transporte se llama consignante (art. 2013, inc. 4º), cargador, o remitente (art. 166 del C. de Comercio).

La persona a quien se envía la mercadería se llama consignatario (art. 2013, inc. 4º).

El contrato de transporte se rige principalmente por el Código de Comercio. El art. 171 de este Código establece que sus disposiciones son aplicables a toda clase de porteadores, “inclusas las personas que se obligan ocasionalmente a conducir pasajeros o mercaderías”.

Las disposiciones del Código Civil son subsidiarias o supletorias (art. 2021).

471. Obligaciones del acarreador. Tiene el acarreador las siguientes obligaciones:

a) En primer lugar, tiene la obligación de presentarse a recibir la carga o pasajeros en el lugar y tiempo estipulados.

b) Está obligado el acarreador, en seguida, a efectuar el transporte. El art. 2016 dispone: “El acarreador es obligado a la entrega de la cosa en el paraje y tiempo estipulados”.

De esta obligación sólo puede eximirse probando fuerza mayor o caso fortuito; pero no será excusa suficiente el caso fortuito “que pudo con mediana prudencia o cuidado evitarse” (art. 2016, inc. 2º).

c) Finalmente, está obligado el acarreador a velar por las personas o cosas que transporta.

Por lo mismo, es responsable de los daños que sufran las personas “por la mala calidad del carruaje, barco o navío en que se verifica el transporte” (art. 2015, inc. 1º).

Es responsable, asimismo, “de la destrucción y deterioro de la carga”, salvo estipulación en contrario, o que se pruebe vicio de la carga o caso fortuito (art. 2015, inc. 2º).

El acarreador responde de su hecho propio y del de sus agentes o sirvientes (art. 2015, inc. 3º).

Las obligaciones impuestas al acarreador corresponden igualmente al empresario de transportes, como responsable de la idoneidad y buena conducta de las personas que emplea (art. 2014).

472. Obligaciones del cargador o consignante. Por su parte, el consignante tiene las siguientes obligaciones:

a) Tiene el cargador la obligación de presentar los pasajeros y carga para su transporte, so pena de pagar la mitad del precio o flete (art. 2019, inc. 1º).

b) Le incumbe igualmente la obligación de pagar el precio o flete del transporte (art. 2018).

El art. 2017 dispone que el precio de la conducción de una mujer “no se aumenta por el hecho de parir en el viaje, aunque el acarreador haya ignorado que estaba encinta”.

c) Por último, debe reparar los daños ocasionados “por hecho o culpa del pasajero o de su familia o sirvientes, o por el vicio de la carga” (art. 2018).

473. Muerte de las partes. El fallecimiento del acarreador o del pasajero no pone fin al contrato de transporte.

Sus obligaciones se transmiten a los respectivos herederos (art. 2020).

VI. EL CENSO

474. Concepto. El art. 2022 dispone: “Se constituye un *censo* cuando una persona contrae la obligación de pagar a otra un rédito anual, reconociendo el capital correspondiente, y gravando una finca suya con la responsabilidad del rédito y del capital”.

El rédito se denomina *censo* o *canon*; la persona que le debe se llama *censuario* y el acreedor *censualista* (art. 2022, inc. 2º).

Redujo el Código a una sola las diversas clases de censo –consignativo, enfiteutico, reservativo– que reglamentaba la legislación española.

La reglamentación de la institución muestra el manifiesto disfavor con que la ha mirado el legislador.¹⁰⁷

475. Breve síntesis histórica. En los primeros años de la República, ya la legislación patria intentó abolir las vinculaciones que entraban la libre enajenación de los bienes.

La Constitución Política de 1828 dispuso en su art. 126: “Quedan abolidos para siempre los

¹⁰⁷ El Mensaje expresa, después de una breve síntesis en que se consignan las novedades más salientes introducidas en la materia: “Si por este medio se consiguiese desalentar la imposición de capitales a censo, se habría logrado indirectamente un gran bien”.



mayorazgos y todas las vinculaciones que impiden el enajenamiento libre de los fundos. Sus actuales poseedores dispondrán de ellos libremente, excepto de la tercera parte de su valor, que se reserva a los inmediatos sucesores, quienes dispondrán de ella con la misma libertad”.

Esta drástica disposición encontró resistencia en la época. Por esto, más conciliadora de los intereses de los sucesores, la Constitución de 1833 dispuso en su art. 153: “Las vinculaciones, de cualquiera clase que sean, tanto las establecidas hasta aquí como las que se establecieron, no impiden la libre enajenación de las propiedades sobre que descansan, asegurándose a los sucesores llamados por la respectiva institución, el valor de las que se enajenaren. Una ley particular arreglará el modo de hacer efectiva esta disposición”.

La ley prevista sólo llegó a dictarse el 14 de julio de 1852 y estableció el procedimiento para exvindicar o hacer alienables los bienes.

Para este fin, la ley dispuso que debía procederse a la tasación de los inmuebles que se trataba de exvindicar; el valor de la tasación se impondrá a censo, al cuatro por ciento, sobre la misma finca o sobre estas otras que garantizaren suficientemente el pago del canon. En el censo así establecido se sucedería según las reglas de la respectiva fundación. Constituido el censo, el poseedor de la finca podía disponer de ella con entera libertad.

El Código Civil, consecuente con esta ley, dispuso en su art. 747: “Los inmuebles actualmente sujetos al gravamen de fideicomisos perpetuos, mayorazgos o vinculaciones, se convertirán en capitales acensuados, según la ley o leyes especiales que se hayan dictado o se dicten al efecto”.

A poco de entrar en vigencia el Código, se dictó la ley de 21 de julio de 1857, complementaria de la de 1852, para entregar al libre comercio todos los predios sujetos a una prohibición perpetua de enajenar, no comprendidos en la ley de 1852.

Las leyes de 24 de septiembre de 1896 y de 21 de octubre del mismo año, para procurar ingresos al erario nacional, dispusieron que todos los propietarios de censos podrían redimirlos, enterando en arcas fiscales la mitad del valor del capital impuesto, obligándose el Fisco a pagar el rédito correspondiente.

La ley de 31 de agosto de 1898 estableció que las cantidades percibidas por el Fisco por la redención de censos se aplicarían a la amortización extraordinaria de la deuda pública.

La Ley Nº 4.448, de 31 de octubre de 1928, autorizó para ingresar a fondos generales de la Nación los réditos de censos, capellanías y vin-

culaciones no cobrados durante diez años consecutivos.

Por último, la Ley Nº 5.466, de 31 de agosto de 1934, dispuso que los intereses pagados por el Fisco por concepto de censos redimidos en arcas fiscales, estarían sujetos sólo a los gravámenes que afectaran a los bonos de la Deuda Interna del Estado.

476. Constitución de censo. Aunque ubicado entre los contratos, puede no tener el censo un origen contractual.

El art. 2023 dispone que el censo puede constituirse por testamento, por donación, venta o de cualquier otro modo, equivalente.

Pero, cualquiera que sea su origen, el censo debe constar por escritura pública, inscrita en el correspondiente Registro del Conservador de Bienes Raíces. El art. 2027 prescribe: “La constitución de un censo deberá siempre constar por escritura pública inscrita en el competente Registro; y sin este requisito no valdrá como constitución de censo; pero el obligado a pagar la pensión lo estará en los términos del testamento o contrato, y la obligación será personal”.

La falta de los requisitos indicados, pues, trae como consecuencia que el censo no exista como derecho real; solamente se genera un crédito en favor del pretendido censalista para reclamar el pago de la pensión señalada en el respectivo testamento, compraventa o donación, de carácter puramente personal.

477. Elementos o requisitos del censo. El censo requiere tres elementos fundamentales:

- a) un capital que se entregue o reconozca;
- b) un rédito que debe pagarse, y
- c) una finca gravada en garantía del rédito y del capital.

478. Capital acensuado. Es indispensable que exista un capital acensuado. Pero no es preciso que este capital se entregue al censuario; basta con que éste lo reconozca.

El art. 2025 dispone: “El capital deberá siempre consistir o estimarse en dine-

ro. Sin este requisito no habrá constitución de censo”.

Pretende el legislador, de este modo que sea perfectamente conocido el valor del capital que grava la finca; sólo así puede satisfacerse el propósito de que el censuario pueda redimirlo cuando le convenga y establecerse la relación que, de acuerdo con la ley, debe mediar entre el rédito y el capital.

479. El rédito. Es igualmente indispensable que se establezca una pensión, rédito o canon que debe pagar el censuario al censalista.

a) El rédito debe consistir necesariamente en dinero. El art. 2028 establece: “No podrá estipularse que el canon se pague en cierta cantidad de frutos. La infracción de esta regla viciará de nulidad la constitución de censo”.

b) Establece la ley una necesaria relación entre el capital y el canon. “La razón entre el canon y el capital no podrá exceder de la cuota determinada por la ley. El máximo de esta cuota, mientras la ley no fijare otro, es un cuatro por ciento al año” (art. 2026).

c) El censuario debe pagar el canon por anualidades, “de año en año”, salvo que en el acto constitutivo se señale otro período de pagos (art. 2032).

480. La finca acensuada. Por último, debe existir una finca en que se funde o imponga el censo.

El censo recae necesariamente sobre los bienes inmuebles por su naturaleza. El art. 2024 prescribe: “No se podrá constituir censo sino sobre predios rústicos o urbanos, y con inclusión del suelo”.

481. Obligación de pagar el censo o canon. El censuario tiene la obligación obvia de pagar el canon correspondiente y, como el censo es un gravamen real, esta obligación pesa igualmente sobre el actual poseedor de la finca.

Dispone el censalista de dos acciones para reclamar el pago: una acción real y una acción personal.

a) La acción real se dirige contra el poseedor actual de la finca acensuada para demandar el pago de los cánones devengados antes o después de la adquisición del inmueble.

El art. 2033 expresa claramente esta idea: “La obligación de pagar el censo sigue siempre al dominio de la finca acensuada, aun respecto de los cánones devengados antes de la adquisición de la finca”.

Perseguido el actual poseedor para el pago de cánones anteriores a la adquisición del inmueble, le queda a salvo la acción de saneamiento contra quien haya lugar, esto es, el derecho de que se le reembolse lo pagado por cánones anteriores a la adquisición.

b) La acción personal se dirige contra el censuario, aunque no esté en posesión de la finca, para el cobro de los cánones devengados mientras la poseyó.

c) El censuario es obligado al pago del capital y de los cánones devengados antes de la adquisición de la finca acensuada sólo con la finca misma. Trátase, pues, de una obligación “real”.¹⁰⁸

d) En cambio, “al pago de los cánones vencidos durante el tiempo que ha estado en posesión de la finca, es obligado con todos sus bienes” (art. 2034).

e) Estas reglas son aplicables aunque la finca se haya desvalorizado considerablemente, o “se hubiere hecho totalmente infructífera” (art. 2035, inc. 1º).

Pero el censuario se descargará de toda responsabilidad pagando los cánones vencidos y poniendo la finca a disposición del censalista, en el estado en que se hallare (art. 2035, inc. 2º).

Si por dolo o culpa grave del censuario pereciere o se hiciere infructífera la finca, será responsable de los perjuicios (art. 2035, inc. 3º).

f) No vale en la constitución del censo el pacto de no enajenar la finca, “ni otro alguno que imponga al censuario más cargas que las expresadas en este tí-

¹⁰⁸ Véase “De las obligaciones”, Nº 283.

tulo”, dice el art. 2031. “Toda estipulación en contrario se tendrá por no escrita”.

482. Causas de extinción del censo. El censo se extingue por diversas causas, de las que unas merecen apenas ser enunciadas, mientras que otras requieren un más atento examen.

El censo se extingue:

a) Por el abandono de la finca que hace el censuario al censalista, conforme al art. 2035, cuando la finca hubiere perdido mucha parte de su valor o se hubiere hecho infructífera.

b) Por la destrucción completa de la finca acensuada, “entendiéndose por destrucción completa la que hace desaparecer totalmente el suelo” (art. 2041, inc. 1º). Reapareciendo el suelo, aunque en parte, revivirá todo el censo; pero nada se deberá por pensiones del tiempo intermedio (art. 2041, inc. 2º).

c) Por la redención del censo, y

d) Por la prescripción.

483. Redención del censo. La redención del censo se encuentra definida en el art. 2038: “La redención del censo es la consignación del capital a la orden del juez, que en consecuencia lo declarará redimido”.

La declaración judicial debe inscribirse en el Registro del Conservador de Bienes Raíces; con esta inscripción el censo se extingue por completo y la propiedad queda libre de gravamen.

El censalista deberá constituir un nuevo censo con el capital consignado.

484. Caracteres de la redención del censo. La redención del censo presenta los siguientes caracteres que merecen destacarse:

a) Por de pronto, la facultad de redimir el censo es irrenunciable. El art. 2029 dispone que “todo censo, aun estipulado con la calidad de perpetuo, es redimible”.

b) Además, es una facultad conferida al censuario a quien no puede obligarse a redimir el censo contra su voluntad. El

art. 2030 deja en claro que “no podrá obligarse al censuario a redimir el censo dentro de cierto tiempo” y es nula toda estipulación en contrario.

c) La redención del censo debe ser total: “el censo no podrá redimirse por partes” (art. 2040).

d) Para redimir el censo es menester que el censuario se encuentre al día en el pago de los cánones. El art. 2039 expresa: “El censuario que no debe cánones atrasados, puede redimir el censo cuando quiera”.

485. Prescripción. Se extingue también el censo por la prescripción extintiva.

El art. 2042 dispone: “La acción personal del censalista prescribe en cinco años; y expirado este tiempo, no se podrá demandar ninguna de las pensiones devengadas en él, ni el capital del censo”.

De este modo, si el censalista deja de percibir el canon por espacio de cinco años, se extingue su acción. La ley deja claramente establecido que se extingue la acción para cobrar no sólo los cánones devengados más de cinco años atrás, sino todos los que se han devengado en este espacio de tiempo, aunque no hayan transcurrido cinco años desde que se hicieron exigibles.

Prescriben tanto las pensiones devengadas como el capital mismo del censo.

Es menester tener presente que si el censo no se ha constituido por escritura pública inscrita, la acción puramente personal contra el obligado a pagar la pensión prescribirá, de acuerdo con las reglas generales, en diez años.

Asimismo, el derecho de reclamar del Fisco el pago de las pensiones correspondientes a censos redimidos en arcas fiscales se extingue si hubiere dejado de cobrarse durante diez años consecutivos (art. 1º de la Ley Nº 4.448). Pero en este caso tampoco hay censo, sino simplemente un crédito contra el Fisco.

486. División del censo. La división del censo es la distribución del gravamen entre las diversas hijuelas en que se divide la finca acensuada. La división de la finca debe operarse necesariamente

por consecuencia de una sucesión hereditaria.

El art. 2036, inc. 1º, dispone: “Siempre que la finca acensuada se divida por sucesión hereditaria, se entenderá dividido el censo en partes proporcionales a los valores de las hijuelas o nuevas fincas resultantes de la división”.

a) Para determinar los valores de las diversas hijuelas, se procederá a su tasación, que será aprobada por el juez, con intervención del censalista y del ministerio público (art. 2036, inc. 2º).

b) El juez deberá dictar sentencia que decida “la porción de capital con que haya de quedar gravada la respectiva hijuela” (art. 2036, inc. 3º) y ordenará que el fallo se inscriba, a costa del censuario, en el competente Registro del Conservador.

c) Cumplidas las formalidades señaladas, quedarán constituidos tantos censos distintos e independientes cuantas fueren las hijuelas gravadas, cada uno de los cuales podrá redimirse separadamente.

A falta de la inscripción indicada, subsistirá el primitivo censo y cada hijuela será gravada con la responsabilidad de todo el censo.

487. Reducción y traslación del censo. La reducción del censo es su limitación a una determinada parte de la finca acensuada y su traslación es el traspaso a otra finca.

El art. 2037, inc. 1º, dispone: “El capital impuesto sobre una finca podrá en todo caso reducirse a una parte determinada de ella, o trasladarse a otra finca, con las formalidades y bajo las condiciones prescritas en el artículo precedente”.

Interesa solamente al censalista que la parte de la finca que quedará gravada o la otra finca en que se constituya el censo ofrezcan suficiente garantía.

Por esto será motivo justificado para oponerse a la reducción o traslación del censo “la insuficiencia de la nueva finca o hijuela para soportar el gravamen” (art. 2037, inc. 2º). Se considerará insuficiente la finca cuando los gravámenes que deba soportar excedan de la mitad de su valor.

El incumplimiento de las formalidades previstas para la reducción y traslación del censo dejará subsistente el censo primitivo (art. 2037, inc. 4º).

488. Transmisión del censo. El censo es susceptible de transmitirse y esta transmisión se verifica conforme a reglas típicas del censo.

Para decidir concretamente la forma como se transmite el censo, es menester distinguir: a) si se trata de un censo cuya transmisión no es forzosa, esto es, que no se ha constituido con cargo de transmitirlo en determinada forma, y b) si se trata de un censo de transmisión forzosa, o sea, constituido con cargo de transmitirse perpetuamente o hasta cierto límite.

489. Censo de transmisión no forzosa. Cuando el censo se ha constituido sin cargo de transmitirlo en una forma determinada, es libre el censalista de transferirlo por acto entre vivos, de transmitirlo por testamento y se transmitirá abintestato conforme a las reglas generales.

El art. 2043 dispone: “De todo censo que pertenezca a una persona natural o jurídica, sin cargo de restitución o transmisión, y sin otro gravamen alguno, podrá disponer el censalista entre vivos o por testamento, o lo transmitirá abintestato, según las reglas generales”.

490. Censo de transmisión forzosa. Por el contrario, si el censo es de transmisión forzosa, no puede el censalista transferirlo por acto entre vivos, ni disponer por testamento, sino que se sucederá conforme a las reglas establecidas “por el acto constitutivo del censo o de la antigua vinculación que se haya convertido en él” (art. 2044).

El acto constitutivo del censo puede haber previsto la forma de la sucesión y, en tal caso, regirá la voluntad del fundador. Este orden de sucesión se denomina irregular.

Pero si no se ha previsto la forma de suceder en el censo en el acto constitutivo, se observarán las reglas supletorias que

establece la ley. Este orden de sucesión se denomina regular.

El art. 2044 dispone que “en lo que dicho acto constitutivo no hubiere previsto, se observará el orden *regular* de sucesión descrito en el siguiente artículo”.

491. Orden regular de sucesión. En el silencio del acto constitutivo se aplican, pues, las reglas legales.

Es menester destacar que se ha apartado el legislador de las reglas de la sucesión intestada. El censo se transmite conforme a normas especiales.

Cada uno de los llamados expresamente al goce del censo forma una línea, que está integrada por su descendencia legítima.

La línea es el primer factor determinante para gozar del censo. Los que pertenecen a la línea del primer llamado excluyen a toda otra persona.

Dentro de cada línea es preciso atender al grado de parentesco. Los parientes de grado más próximo excluyen a los de grado más remoto. Así, el hijo excluye al nieto. Pero debe advertirse que, para determinar el grado, tiene lugar el derecho de representación.

Por fin, dentro de cada grado, prefiere la edad y el mayor excluye al menor.¹⁰⁹

Las reglas anteriormente esbozadas se concretan en el Código en la forma siguiente:

a) Al primer llamado sucederán sus descendientes, personalmente o representados, de grado en grado, y dentro de cada grado el de más edad excluirá al menor (art. 2045, N° 1°) que tenga derecho a sucederle.

b) Fallecido el censalista sin dejar descendencia, se subirá a su ascendiente de grado más próximo de la misma línea de quien exista descendencia y sucederá esta descendencia, de grado en grado, excluyendo el mayor al menor, dentro de cada grado (art. 2045, N° 2°).

¹⁰⁹ La Ley N° 5.521 abolió la prioridad concedida, dentro de cada grado, al varón sobre la hembra.

c) Agotada la descendencia del primer llamado, sucederá el segundo y su descendencia en la forma indicada (art. 2045, N° 3°).

492. Caso de agotarse la descendencia de todos los llamados. Agotada la descendencia de todos los llamados expresamente por el acto constitutivo, el último censalista tendrá derecho a disponer del censo por acto entre vivos o por testamento, o lo transmitirá abintestato según las reglas generales.

Esta regla tiene dos excepciones:

a) Se exceptúa el caso de que el censo se hubiere constituido en sustitución de una antigua vinculación familiar.

En este caso, se subirá al fundador de la vinculación y se entenderán tácitamente sustituidas a los expresamente llamados por él las personas que sin ellos le habrían sucedido abintestato.

Estos presuntos herederos abintestato darán comienzo a otras tantas líneas, que se sucederán una a otra según el orden regular de edad de los respectivos troncos; y dentro de cada línea se sucederá igualmente según el orden regular, aunque otro haya sido el orden establecido por el fundador (art. 2046, inc. 1°).

Agotadas todas las líneas de sustitución, el último censalista podrá disponer, en la forma antes indicada, a menos que el censo esté gravado en favor de un objeto pío o de beneficencia (art. 2046, inc. 2°).

b) Se exceptúa igualmente el caso de que el censo estuviere gravado a favor de un objeto pío o de beneficencia.

En este caso pasará el derecho de censo a una fundación o establecimiento pío o de beneficencia elegido por el Presidente de la República y dicha fundación o establecimiento gozará del censo con los gravámenes a que estuviere afecto (art. 2047).

493. Alcance del llamamiento o exclusión de una persona al goce del censo. En el orden regular, en que se sucede por líneas y tiene lugar el derecho de representación, los llamados o excluidos se presumirán serlo con toda su descendencia y para siempre (art. 2048).

Esta presunción no podrá ser desvirtuada sino por disposiciones expresas del acto constitutivo.

De este modo, si se llama al goce del censo a los dos hijos mayores de Juan, con exclusión de un tercero, sólo la descendencia de los dos llamados formará línea y la del tercero quedará para siempre excluida.

494. *

495. Hijos concebidos antes del matrimonio. Como en el censo tiene importancia la edad de las personas, el art. 2049 ha establecido una regla especial. Concurriendo hijos concebidos o nacidos en matrimonio con hijos nacidos antes del matrimonio de sus padres, se contará la edad de estos últimos desde el día del matrimonio.

Concurriendo entre sí hijos nacidos antes del matrimonio, se contará la edad de cada uno de ellos desde el día de su nacimiento.

La aplicación de esta regla puede traer como consecuencia que el hijo menor, excluya al hijo mayor, cuyos padres se casaron más tarde.

496. Concurrencia de hermanos gemelos. Como en el mismo grado prefiere el de más edad, tiene importancia decidir cuál es mayor de los dos hermanos que nacen de un mismo parto.

Preferirá aquel de los gemelos que haya nacido primero; pero si no pudiere saberse la prioridad de los nacimientos, “se dividirá entre ellos el censo por partes iguales, y en cada una de ellas se sucederá al tronco en conformidad al acto constitutivo” (art. 2051).

497. Censos incompatibles. Son incompatibles los censos que una persona no puede gozar conjuntamente.

En caso de incompatibilidad, podrá optarse por aquel que el interesado desee, y respecto de los otros se entenderá excluido para siempre.

* El número 494 ha sido eliminado por falta de vigencia. (Nota del actualizador.)

El art. 2052 dispone: “Cuando por el orden de sucesión hubieran de caber a una misma persona dos censos, y uno de ellos, según su constitución, fuere incompatible con el otro, la persona en quien ambos recaigan, con cualesquiera palabras que esté concebida la cláusula de incompatibilidad, tendrá la facultad de elegir el que quiera, y se entenderá excluida para siempre del otro, personal y representativamente; y en este otro se sucederá según el respectivo acto constitutivo, como si dicha persona no hubiese existido jamás”.

VII. LA SOCIEDAD

I. GENERALIDADES

498. Disposiciones aplicables. Tratan de la sociedad el Título XXVIII del Código Civil, el Código de Comercio (Título VII del Libro II), el Código de Minería (Título XII) y diversas leyes especiales.

El Código Civil establece ciertas normas básicas generales, aplicables a toda especie de sociedad y reglamenta, en especial, un tipo determinado: la sociedad colectiva civil.

Las sociedades colectivas mercantiles se rigen por las disposiciones del Código de Comercio; les son igualmente aplicables las normas del Código Civil, particularmente las que rigen las causas de su disolución.

Las sociedades anónimas se encuentran íntegramente regidas por el Código de Comercio y leyes especiales.¹¹⁰

El art. 2064 establece que “las sociedades civiles anónimas están sujetas a las mismas reglas que las sociedades comerciales anónimas”.¹¹¹

¹¹⁰ Entre las leyes especiales aplicables se encuentra la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

¹¹¹ Entre las leyes especiales sobre esta materia, particular mención cae hacer de la N° 19.857 que autoriza el establecimiento de *empresas individuales de responsabilidad limitada*, esto es, la facultad de toda persona *natural* para constituirse en empresario individual, con una suerte de patrimonio de afectación que queda limitadamente responsable de las obligaciones del giro. La empresa individual, cons-

