El contrato de arrendamiento 2 tomos (3a. ed.)
Autor: Juan Andrés Orrego Acuña
Editorial Metropolitana /2020
www.librotecnia.cl

Prólogo a la segunda edición 7

Prólogo a la tercera edición 9

Introducción 11

1.- Concepto de contrato de arrendamiento 14

2.- Clases de arrendamiento 19

3.- Partes del contrato de arrendamiento 21

4.- Requisitos del contrato de arrendamiento 31

5.- Características del contrato de arrendamiento 34

a) Es un contrato bilateral 34

b) Es un contrato oneroso 34

c) Es un contrato conmutativo, por regla general 35

d) Es un contrato principal 36

e) Es un contrato consensual, por regla general 36

f) Es un título de mera tenencia 57

g) Es un contrato de duración limitada y por regla general de renovación automática o de tracto sucesivo 60

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

h) Es un contrato de administración, no de disposición 89
i) Es un contrato dirigido, cuando recae sobre un inmueble urbano 91
j) Es un contrato puro y simple, por regla general 102
k) Es un contrato típico 103
l) Es un contrato que admite transacción 103
6.- El contrato de arrendamiento de cosa, en relación a otros contratos 104
a) Arrendamiento y compraventa 104
b) Arrendamiento y usufructo 177
c) Arrendamiento y comodato 179
7.- El arrendamiento de cosas 181
7.1. Definición 181
7.2. Elementos del contrato de arrendamiento de cosas 185
a) Consentimiento de las partes 185
b) La cosa arrendada 186
b.1) Requisitos generales que debe reunir la cosa 186
b.2) Error en la identidad o en la calidad esencial de la cosa 187
b.3) Arrendamiento o prenda pretoria conforme al art. 508 del CPC 193
b.4) Arrendamiento de cosa ajena 196
b.5) Cosas que no pueden darse en arrendamiento 203
b.6) Arrendamiento de patentes comerciales 208
c) El precio 212
7.3. Normativa aplicable al arrendamiento de cosa 216
a) Legislación vigente 216
b) Legislación precedente en materia de arrendamiento de inmuebles 218

www.librotecnia.cl

b.1) El CC regula exclusivamente el contrato de arrendamiento 220
b.2) Leyes que regulan directamente el arrendamiento de inmuebles 226
b.3) Período en que la legislación, conservando un sesgo proteccionista para el arrendatario, exhibe sin embargo un mayor equilibrio en la condición de las partes contratantes..... 244
b.4) Período de equilibrio efectivo entre las partes contratantes 244

7.4. Capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento de cosas 246
a) Arrendamiento de inmuebles de la sociedad conyugal por el marido..... 246
b) Arrendamiento de inmuebles propios de la mujer por el marido 247
c) Arrendamiento de inmuebles de la sociedad conyugal por la mujer..... 248
d) Arrendamiento de bienes del pupilo, cuando el guardador autocontrata..... 249
e) Arrendamiento de bienes del pupilo 249
f) Arrendamiento de inmuebles del hijo no emancipado 249
g) Arrendamiento de bienes familiares 250
h) Arrendamiento de terrenos fiscales aledaños a la frontera y a la costa 251
i) Arrendamiento de inmuebles situados en zonas fronterizas..... 251
j) Arrendamiento de terrenos indígenas 253
k) Arrendamiento de bienes que integran el peculio profesional o industrial..... 253
l) Arrendamiento de bienes municipales 254

7.5. Efectos del contrato de arrendamiento de cosa..... 254
a) Obligaciones del arrendador 255
a.1) Obligación de entregar la cosa arrendada 256

www.librotecnia.cl

a.2) Obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada 276
a.3) Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada 380
a.4) Obligación de sanear los vicios redhibitorios de la cosa o los defectos que dicen relación a la calidad de la cosa 398
a.5) Obligación de reembolsarle al arrendatario, las sumas que éste destinó a reparaciones de la cosa arrendada, cuando dicho gasto era de cargo del arrendador 479
a.6) Obligación de restituir al arrendatario la suma recibida por concepto de garantía, si procede 479
a.7) Obligación de indemnizar al arrendatario por los daños y perjuicios que se le ocasionen con motivo del contrato y sin culpa de su parte 487
a.8) Obligación de permitir que el arrendatario de un establecimiento comercial, fije por algún tiempo un aviso en el frontis del local o de la oficina que arrendaba, informando acerca de su nuevo domicilio 489
b) Obligaciones del arrendatario 489
b.1) Obligación de pagar el precio o renta convenida 490
b.2) Obligación de usar la cosa según los términos o espíritu del contrato 603
b.3) Obligación de cuidar de la cosa como un buen padre de familia 610
b.4) Obligación de ejecutar las reparaciones locativas 627
b.5) Obligación de permitir al arrendador la inspección de la cosa arrendada 628
b.6) Obligación de indemnizar por los daños que se causen en la cosa o por su destrucción 629
b.7) Obligación de restituir la cosa arrendada al final del arrendamiento 630

www.librotecnia.cl

b.8) Obligación de pagar los servicios básicos y los gastos comunes, que se ocasionen a consecuencia del uso de la cosa.....723
b.9). Obligación de facilitar o permitir al administrador de un edificio o conjunto habitacional acogido a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, el acceso al inmueble.....739
c) Derechos del arrendador..... 740
c.1) Derecho a recibir íntegra y oportunamente la renta pactada.....741
c.2) Derecho a exigir al arrendatario que efectúe las reparaciones locativas..... 742
c.3) Derecho a exigir al arrendatario que le indemnice..... 742
c.4) Derecho a exigir al arrendatario que le restituya la cosa arrendada 743
c.5) Derecho de retención legal 743
c.6) Derecho a pedir el término anticipado del contrato, si el arrendatario no cumple sus obligaciones 743
c.7) Derecho a inspeccionar la cosa arrendada 744
c.8) Derecho a disponer de la garantía recibida..... 745
d) Derechos del arrendatario 745
d.1) Derecho a usar y gozar de la cosa arrendada 745
d.2) Derecho a que el arrendador mantenga la cosa arrendada en estado de servir 748
d.3) Derecho a exigir al arrendador que efectúe aquellas reparaciones que sean de su cargo 748
d.4) Derecho a exigir al arrendador que le indemnice 748
d.5) Derecho a exigir al arrendador que le libere de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada..... 748
d.6) Derecho de retención legal 749
d.7) Derecho a pedir el término anticipado del contrato..... 749
d.8) Derecho a pedirle al arrendador que le otorgue los recibos en los que conste el pago de la renta 749

www.librotecnia.cl

d.9) Derecho a exigir la devolución del dinero entregado por concepto de garantía, si procede 749
d.10) Derecho a subarrendar, en los casos en que el contrato o la ley lo autorice 750
d.11) Derecho a asistir a las asambleas de copropietarios de inmuebles acogidos a la Ley número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria 750

7.6. Recepción de la costumbre en el contrato de arrendamiento de cosas 751
a) En lo se refiere al uso de la cosa 751
b) En lo concerniente a las reparaciones locativas 751
c) En cuanto a la duración del contrato 751
d) En lo relativo a la periodicidad del pago 752

7.7. El derecho legal de retención 752
a) Concepto 752
b) Naturaleza jurídica del derecho legal de retención 753
c) Casos en que procede el derecho legal de retención, tratándose del arrendamiento 753
c.1) Caso en que lo invoca el arrendador 754
c.2) Caso en que lo invoca el arrendatario 757
d) Oportunidad para hacer valer el derecho legal de retención 758
e) Restricciones al derecho legal de retención, en la Ley Nº 20.720 759

7.8. Expiración del arrendamiento de cosas 760
a) Expiración del arrendamiento por la destrucción total de la cosa arrendada 760
b) Expiración del arrendamiento por concluir el tiempo estipulado para la duración del contrato 768
b.1) Expiración determinada 768
b.2) Expiración indeterminada 789
b.3) La tácita reconducción 792

www.librotecnia.cl

c) Expiración del arrendamiento por la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada 824
c.1) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa, por causas ajenas a su voluntad 825
c.2) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada por hecho o culpa suya 829
c.3) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada por actos de terceros 935
c.4) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por disposición de la ley 938
d) Expiración del contrato por la sentencia del juez en los casos en que la ley lo ha previsto 958
d.1) Casos en que el arrendatario puede demandar la terminación 959
d.2) Casos en que el arrendador puede demandar el término del contrato 959
7.9. Normas especiales concernientes al arrendamiento de bienes raíces 962
a) Normativa aplicable al arrendamiento de predios urbanos 962
a.1) Ámbito de aplicación 962
a.2) Bienes raíces urbanos exceptuados de la regulación de la Ley Nº 18.101 963
a.3) Inmuebles urbanos que no pueden darse en arrendamiento 966
a.4) Inmuebles que sólo pueden arrendarse como viviendas 970
a.5) Arrendamiento de los bienes comunes, en el ámbito de la Ley Nº 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria 973
a.6) Arrendamiento de estacionamientos situados en condominios a personas ajenas a las mismas 975
a.7) Arrendamiento de unidades de un condominio por plazos inferiores a treinta días 981

www.librotecnia.cl

a.8) Procedimiento aplicable en los juicios relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos..... 1008
a.9) Plazo por el cual el juez puede suspender el lanzamiento 1030
a.10) Plazo para deducir nuevamente la acción, si ésta hubiere sido rechazada..... 1031
a.11) Declaración jurada ante Notario Público del arrendatario, para efectos de su mudanza..... 1031
b) Normativa aplicable al arrendamiento de predios rústicos 1035
b.1) Ámbito de aplicación 1035
b.2) Naturaleza solemne de los contratos de arrendamiento de predios rústicos..... 1037
b.3) Juez competente en caso de litigios..... 1039
b.4) Obligación del arrendatario, de preservar el medioambiente y los recursos naturales 1040
b.5) Arrendamiento de un predio con ganados 1043
b.6) El contrato de mediería o aparcería 1045
b.7) Obligación del Arrendatario de dar cuenta al arrendador de eventuales usurpaciones 1048
c) Normativa aplicable al arrendamiento de bienes fiscales..... 1049
c.1) Exigencia de contratos de arrendamiento..... 1049
c.2) Perfeccionamiento de los contratos de arrendamiento.... 1050
c.3) Normas legales que se entienden incorporadas en el contrato de arrendamiento 1050
c.4) Renta anual mínima 1050
c.5) Reajustabilidad de las rentas 1050
c.6) Periodicidad en el pago de las rentas 1051
c.7) Mora del arrendatario y efectos de la misma 1051
c.8) Título ejecutivo 1052
c.9) Cálculo y recaudación de las rentas..... 1052

www.librotecnia.cl

c.10) Plazo máximo del contrato y facultad del Fisco para desahuciarlo o para prorrogarlo 1052
c.11) Cesión del contrato y mejoras..... 1052
c.12) Limitaciones en cuanto al destino de los bienes 1052
c.13) Procedimiento aplicable en caso de término anticipado del contrato 1053
c.14) Derecho del arrendatario para retirar mejoras 1054
c.15) Arrendamiento de inmuebles adquiridos por el Fisco por expropiación 1054

8.- Arrendamiento para la confección de una obra material 1055
8.1. Concepto 1055
8.2. Elementos del arrendamiento de obra..... 1056
a) El consentimiento 1056
b) Un precio..... 1056
c) Encargar la ejecución de una obra material. 1060
8.3. Aprobación de la obra 1067
8.4. Indemnización de los perjuicios y desistimiento del arrendatario o mandante..... 1074
8.5. Muerte del artífice 1081
8.6. El contrato de empresa 1082

9.- El arrendamiento de servicios..... 1090
9.1. Concepto 1090
9.2. Formas que puede asumir el arrendamiento de servicios inmateriales 1092
9.3. Obra intelectual aislada 1092
9.4. Obra que supone una larga serie de actos..... 1093
9.5. Servicios de profesionales liberales 1094

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl

9.6. Obligaciones de las partes 1095
a) Principales obligaciones del arrendador o prestador del servicio 1095
b) Principales obligaciones del arrendatario o mandante 1096
9.7. Término del contrato de arrendamiento de servicios inmateriales 1098
9.8. Gastos por cambio de residencia 1109
9.9. Responsabilidad de quienes prestan servicios inmateriales 1109
9.10. Prescripción de la acción derivada de un contrato de prestación de servicios 1111
Bibliografía Consultada 1113
Índice 1123

www.librotecnia.cl

www.librotecnia.cl