

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES URBANOS

Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

AUTOR: Pablo Andrés Cornejo Aguilera

Profesor Guía: Sebastián Ríos Labbé

Santiago, Chile - 2010

No autorizado por el autor para ser publicada a texto completo en Cybertesis

INDICE . .	4
RESUMEN . .	10
NO DISPONIBLE A TEXTO COMPLETO . .	11

INDICE

ABREVIATURAS USADAS

RESUMEN

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

El contrato de arrendamiento.

Finalidad económica del contrato de arrendamiento.

Regulación del contrato de arrendamiento en el Derecho Nacional.

CAPÍTULO II

HISTORIA DE LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES URBANOS EN EL DERECHO NACIONAL.

Contexto general de la evolución experimentada en la regulación del contrato de arrendamiento.

Evolución de la legislación en el ordenamiento nacional.

CAPÍTULO III

LEY N° 18.101 SOBRE ARRENDAMIENTOS DE BIENES RAÍCES URBANOS.

El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos.

Ámbito de aplicación de la Ley N° 18.101.

Casos en que no recibe aplicación la normativa de la Ley N° 18.101 porque la cosa arrendada no tiene por destino principal el servir de vivienda o permitir el desarrollo de actividades comerciales o industriales de forma continua.

3.2.1.1 Viviendas amobladas, por temporadas no superiores a tres meses, con fines de descanso o turismo.

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

3.2.1.3 Estacionamiento de automóviles y vehículos.

Casos en que no recibe aplicación la normativa de la Ley N° 18.101 por existir normativa especial aplicable al arrendamiento de tales cosas.

3.2.2.1 Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación.

.3.2.2.2 Inmuebles fiscales.

3.2.2.3 Viviendas regidas por la Ley N° 19.281.

Recapitulación.

Características del contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos visto desde la teoría general del contrato.

Contrato bilateral.

Contrato oneroso.

Contrato conmutativo.

Contrato principal.

Contrato consensual.

Contrato nominado.

Contrato de tracto sucesivo.

Contrato de libre discusión.

Forma en que debe realizarse el desahucio por el arrendador.

Existencia de dos reconveniones de pago antes de terminar el arrendamiento por incumplimiento de la obligación de pagar el precio.

Plazos que la ley establece para el desahucio o restitución de la propiedad.

Derecho de restitución anticipada de la propiedad y limitación de las rentas a pagar.

Derecho del arrendatario a poner término anticipado al contrato de arrendamiento.

Derecho del subarrendador a pagar las rentas adeudadas al arrendador en los juicios de terminación del contrato por falta de pago de rentas.

Reajustabilidad de los pagos e indemnizaciones debidas al arrendatario.

Derecho a realizar pagos en Tesorería.

¿Son irrenunciables los derechos que concede al arrendatario el Código Civil?

Reflexión final.

Elementos de la esencia del contrato de arrendamiento.

Consentimiento.

Objeto.

Falta de recepción definitiva de la obra.

Prohibiciones convencionales de celebrar el contrato.

Prohibiciones judiciales de celebrar actos y contratos.

Bien raíz embargado.

Normas especiales de urbanismo.

Inmuebles que fueron construidos para vivienda.

Inmuebles correspondientes a viviendas económicas.

Arrendamiento de bienes comunes en condominios sujetos a la Ley N° 19.537.

Derechos irrenunciables.

Causa.

Capacidad.

Solemidades.

Elementos de la naturaleza del contrato de arrendamiento.

Elementos accidentales del contrato de arrendamiento.

Cláusula que libere al deudor del cumplimiento de una obligación esencial del contrato de arrendamiento.

Cláusula que libere al deudor de responsabilidad por incumplimiento de una obligación esencial del contrato.

Cláusula limitativa de responsabilidad que importe la condonación del dolo futuro o de la culpa grave futura.

Cláusula eximente de responsabilidad del arrendador.

¿Cláusulas modificatorias de responsabilidad abusivas o contrarias al orden público?

Compromiso y cláusula compromisoria.

Cláusula penal en el contrato de arrendamiento.

Elementos esenciales propios del contrato de arrendamiento.

Partes.

Partes originarias.

Partes originarias: Situaciones especiales.

Arrendamiento celebrado por propietario fiduciario.

Arrendamiento celebrado por el usufructuario.

Arrendamiento celebrado por el acreedor anticrético.

Arrendamiento celebrado por uno de los comuneros.

Arrendamiento celebrado por la autoridad de la justicia.

Partes originarias: Normas de protección y autorizaciones.

Bienes familiares.

Bienes de la sociedad conyugal.

Bienes propios de la mujer casada en sociedad conyugal.

Bienes sujetos a curador de bienes.

Bienes del incapaz sujeto a tutela o curaduría.

Bienes del hijo no emancipado.

Partes derivativas.

Causahabientes a título universal.

Causahabientes a título singular.

Usufructuario.

Adquirentes a título gratuito.

Adquirentes a título oneroso.

Caso del artículo 1962 N° 2.

Caso del artículo 1962 N° 3.

Artículo 1964.

Artículo 2466 inciso 2º Código Civil.
Artículo 1965 CC.
Artículo 1968 CC.
Precio.
Cosa arrendada.
Cosas que la ley prohíbe arrendar.
Derechos personalísimos.
Derecho de uso y derecho de habitación.
Derecho de usufructo, artículo 9 Ley N° 14.908.
Derecho de usufructo, artículos 64 y 65 Ley de Matrimonio Civil.
Arrendamiento de cosa propia.
Arrendamiento de cosa ajena.
Caso especial: Artículo 1974 CC.
El contrato de arrendamiento confiere al arrendatario un título de mera tenencia.
Efectos del contrato de arrendamiento.
Obligaciones del arrendador.
Obligación de entregar la cosa.
Forma de cumplir con la entrega de la cosa.
Estado en que debe entregarse la cosa.
Arrendamiento de una cosa a varias personas.
Incumplimiento de la obligación de entregar la cosa.
Constitución en mora en el cumplimiento de la obligación de entregar.
Obligación de ceder el goce la cosa arrendada.
Obligación de mantener la cosa en el estado de servir para el arrendamiento.
Reparaciones necesarias.
Obligaciones de garantía en el contrato de arrendamiento.
Garantía por los vicios de la cosa.
Indemnizaciones por los vicios.
Obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa.
Turbaciones de hecho realizadas por el arrendador o por cualquier persona a quien éste pueda vedarlo.
Turbaciones de hecho realizadas por terceros.
Turbaciones de Derecho.
Obligación de entregar recibo o carta de pago que acredite el pago de la renta.
Obligaciones del arrendatario.
Obligación de pagar el precio o renta.

Época en que debe pagarse el precio.

Negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento.

Incumplimiento de la obligación de pagar la renta.

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

Obligación de cuidar la cosa como un buen padre de familia.

Obligación de efectuar las reparaciones locativas.

Las reparaciones locativas en el arrendamiento de bienes raíces urbanos.

Obligación de restituir la cosa al término del arrendamiento.

Forma de la restitución de los bienes inmuebles.

Incumplimiento de la obligación de restituir.

Terminación del contrato de arrendamiento.

Destrucción de la cosa.

Expiración del tiempo estipulado para la duración de contrato de arrendamiento.

Plazo establecido a favor de una sola de las partes.

Responsabilidad.

Extinción del derecho del arrendador.

Expropiación por causa de utilidad pública del inmueble arrendado.

Si solo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930 inciso 3°. (art. 1960 N° 3).

Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes. (art. 1960 N° 1).

Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no de lugar a ello, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora. (art. 1960 N° 3).

Si el arrendamiento se hubiere estipulado por un cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora. (art. 1960 N° 3).

Enajenación de la cosa arrendada realizada por la autoridad de la justicia.

Indemnizaciones en caso de existir un subarrendatario.

Sentencia judicial.

Regla común en caso de terminación del arrendamiento por culpa del arrendatario.

Mutuo acuerdo de las partes.

Nulidad del contrato declarada judicialmente.

Condición resolutoria tácita. Pacto comisorio. Pacto comisorio calificado.

Condición resolutoria tácita.

Pacto comisorio simple.

Pacto comisorio calificado.

Pacto comisorio calificado por incumplimiento de la obligación de pagar el precio.

Pacto comisorio calificado por incumplimiento de obligación diversa a la de pagar el precio.

¿Resolución o terminación?

¿Expiración de plazo legal?

Desahucio.

Comprobantes.

Tácita Reconducción.

Prestaciones mutuas.

Derechos auxiliares.

Derecho legal de retención.

Efectos del derecho legal de retención.

Forma y oportunidad de hacerlo valer.

Derecho del arrendador a solicitar la notificación de la demanda a las empresas de suministro.

Subarriendo y cesión del contrato de arrendamiento.

Reglas especiales referidas al subarrendamiento.

Arrendamiento y promesa de compraventa.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES

4.1 Conclusiones

BIBLIOGRAFÍA

RESUMEN

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

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

NO DISPONIBLE A TEXTO COMPLETO

No autorizado por el autor para ser publicada a texto completo en Cybertesis