

Compilación de normativa del Código Civil aplicable al Servicio de Cooperación Técnica

I. Ideas preliminares

El Servicio de Cooperación Técnica, resulta ser una institución excepcional, toda vez que es un Servicio dependiente del Ministerio de Economía Fomento y Turismo, encontrándose su presupuesto anual establecido a través de la ley competente y bajo el amparo de diversas normas atinentes a los órganos públicos. No obstante, ello su naturaleza jurídica es la de un ente de derecho privado, por tanto, su fisonomía y la aplicación de las normas pertinentes deben revestir un análisis cuidadoso a fin de evitar errores o confusión en su normativa aplicable.

De esta forma la “dualidad” normativa aplicable al Servicio de Cooperación Técnica se observa en diversas áreas, por ejemplo en la contratación de sus trabajadores, regidos por el código del ramo, no obstante la determinación a través de la escala única de salario de sus remuneraciones, la aplicación con matices de la normativa para la adquisición de bienes y servicios, o la normativa, aplicada a modo de principios de aspectos particularísimos del Estatuto Administrativo, como lo sería el principio de probidad.

Sin perjuicio de lo anterior, a pesar de la “dualidad” anotada, el origen y constitución jurídica del Servicio deviene en aspectos de derecho privado estricto, de esa forma su composición y administración, esto es la forma de situarse en la vida del derecho arranca su normativa del Derecho Civil, en particular el Título XXXIII Libro I del Código Civil. En ese orden de ideas, resulta evidente que las formas, efectos y consecuencias jurídicas de ciertos actos deben corresponderse a dicha normativa.

Con el fin de situar correctamente la correspondencia de determinados actos a la normativa pertinente, en especial las contenidas en el código civil, el presente compendio tiene como objeto sintetizar las relaciones de ésta Corporación y los efectos de determinados actos jurídicos¹ de mayor ocurrencia para el desarrollo y ejecución de los fines de Sercotec en el ámbito del derecho privado.

II. Naturaleza Jurídica Sercotec.

Al respecto, dos vías son posibles para determinar la fisonomía del Servicio, la primera de ella de corte netamente civilista radicada por cierto en el derecho privado y una vía fundamentada en diversas normas del Derecho Público que excluyen de modo expreso o implícitamente a Sercotec de sus alcances legales. En ese orden de ideas, sin perder los objetivos trazados en el presente compilado relativo a las normas del Código Civil, para los objetos de una comprensión más amplia se realizará una breve síntesis de aquellos aspectos de la normativa del Derecho Público, los cuales terminan por demarcar los alcances relativos a la naturaleza jurídica de Sercotec.

¹Se define el acto jurídico como *“la manifestación de voluntad hecha con el propósito de crear, modificar o extinguir derechos, y que produce los efectos queridos por su autor o por las partes, porque el derecho sanciona dicha manifestación de voluntad”*, Vial del Río, Víctor *“Teoría General del Acto Jurídico”*, pág. 26, quinta edición actualizada, Editorial Jurídica de Chile, año 2006.

a. Fuentes legales contenidas especialmente en el Código Civil y otras leyes.

El Servicio de Cooperación Técnica, SERCOTEC, es una Corporación de Derecho Privado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, por así disponerlo expresamente el artículo 1° de sus Estatutos y se encuentra regido por las normas de sus propios Estatutos, por las normas del Título XXXIII Libro I del Código Civil sobre Corporaciones y Fundaciones, así como por los acuerdos de su Directorio. A partir de allí emerge la forma y fondo jurídico de la institución, siendo sin lugar a duda su principal característica.

Así las cosas, las Corporaciones y Fundaciones descritas en el Libro I, Título XXXIII del Código Civil dispone en sus artículos 545 y 546 lo siguiente:

“Se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.

Las personas jurídicas son de dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública. Las corporaciones de derecho privado se llaman también asociaciones.

Una asociación se forma por una reunión de personas en torno a objetivos de interés común a los asociados. Una fundación, mediante la afectación de bienes a un fin determinado de interés general.

Hay personas jurídicas que participan de uno y otro carácter”.

Sigue el artículo 546 indicando, *“No son personas jurídicas las fundaciones o corporaciones que no se hayan establecido en virtud de una ley, o que no se hayan constituido conforme a las reglas de éste Título”.*

En esa línea de acción, Sercotec se constituyó en una personalidad jurídica en conformidad a las normas del Título XXXIII Libro I del Código Civil. En efecto, la Corporación fue creada por Decreto Supremo N° 3483 de fecha 06 de julio de 1955, del Ministerio de Justicia, cartera que le concedió su personalidad jurídica como Corporación de Derecho Privado y aprobó sus Estatutos, el que fue publicado en el Diario Oficial el día 27 de agosto de 1955.

Desde allí el origen de la Institución es esencialmente privada, circunstancia que más allá de la normativa moderna que ha devenido en una aplicación de normas del Derecho Público no puede contrarrestar su naturaleza jurídica.

Por otra parte, la vía del Derecho Público expresa en diversas leyes la exclusión de Sercotec de su ámbito de aplicación, de esa forma a modo ilustrativo se mencionan sucintamente las de mayor relevancia, las cuales complementan el ejercicio de delimitar la naturaleza jurídica de Sercotec. Así las cosas, la Corporación queda excluida de manera expresa de las siguientes normas de Derecho Público:

Ley N° 18.575 sobre Bases Generales de la Administración del Estado, en efecto, el artículo 1° de dicho cuerpo legal establece expresamente cuales son los servicios e instituciones que conforman la Administración del Estado y a los cuales le son aplicable sus normas.

Ley N° 18.834, Estatuto Administrativo, en relación con lo establecido por el artículo 45 de la Ley N° 18.575, sus normas regularán las relaciones del Estado con el personal del Ministerio, Intendencias, Gobernaciones y los servicios públicos centralizados y descentralizados. Por lo cual dicha disposición legal excluye expresamente del ámbito de aplicación de las normas del Estatuto Administrativo. La razón de esta inaplicabilidad está dada por la calidad de corporación de Sercotec, persona jurídica que nace a la vida jurídica de una manera específica conforme a las normas del Derecho Civil. A ese respecto, las únicas instituciones que tienen dicha calidad son las denominadas de esa forma y creadas por la Ley.

Ley N° 19.886 sobre Bases de contratos administrativos de suministro y prestación de servicios, que en su artículo 1° establece “Los contratos que celebre la Administración del Estado para suministro de bienes muebles y de los servicios que se requieran...”, sigue el inciso 2°, señalando: “Para efectos de esta ley, se entenderá por Administración del Estado, los órganos y servicios indicados en el artículo 1° de la Ley 18.575”.

Esto último ha sido ratificado por la Contraloría General de la República en reiteradas oportunidades por diferentes dictámenes. Entre los últimos dictados se encuentra el N° 79.270 de 13 de octubre de 2014, el cual señala:

“Sobre la materia, cabe consignar que tal como lo precisara este Órgano de Control, entre otros, en los dictámenes N°s. 37.948, de 2004, 56.801, de 2009 y 35.711, de 2010, el Servicio de Cooperación Técnica es una corporación de derecho privado, regida por sus propios estatutos y por las normas del título XXXIII, del Libro Primero del Código Civil, que no forma parte de la Administración del Estado, sin perjuicio de integrar el sector público de conformidad con el decreto ley N° 1.263, de 1975, ley orgánica de la Administración Financiera del Estado, para los fines previstos en dicho cuerpo normativo.”

En ese contexto, brota de manera clara la categoría jurídica de Sercotec, ya que como se ha dicho, esta tiene su origen en su forma de constituirse, regido por el Derecho Civil y evidentemente reafirmado por las normas de Derecho Público que excluyen al Servicio de Cooperación Técnica del ámbito de su aplicación. Lo anterior, a pesar de las peculiaridades que podrían observarse no es un fenómeno del todo ajeno al ordenamiento jurídico, así en nuestro Derecho existen diversos entes que devienen en una existencia ligada al aparato Estatal, en cuanto a la participación que hacen órganos estatales, pero que en determinados casos se someten a las normas del Derecho Común, así lo refleja el autor Pallavicini al comentar diversos dictámenes pertinentes *“De ello se sigue que los entes constituidos al amparo del derecho común no integran la Administración del Estado. Por ello, las sociedades en que el Estado tiene participación –tales como La Empresa de Servicios Sanitarios de Los Lagos S.A., La Nación S.A (o lo que queda de ella), Polla Chilena de Beneficencia S.A. y la Empresa de Servicios Sanitarios de Coquimbo S.A., son entidades privadas y no integran la Administración del Estado”*². Igual cosa ocurre con otras formas jurídicas propias del Derecho Común, como las

² Pallavicini Magnére, Julio “Derecho Público Financiero”, Primera Edición, Editorial Thomson Reuters, La Ley, págs. 360-361.-

Corporaciones y Fundaciones, ejemplos de ello son el propio Sercotec y la Corporación Nacional de Forestal (CONAF), creada bajo la forma jurídica de Corporación de Derecho Privado, en conformidad a sus Estatutos, y dependientes del Ministerio de Agricultura. Dicho fenómeno, validado por nuestro ordenamiento jurídico, responde al concepto doctrinal de “*Desplazamiento del Derecho Administrativo por el Derecho Privado*”, así el autor Jorge Bermúdez Soto, en su obra *Derecho Administrativo General*, señala “También a aquellos casos en que la Administración Pública deja de organizarse bajo la forma de persona jurídica de Derecho público para, autorizada previamente por ley, organizarse desde el origen como persona jurídica-privada, por ejemplo, como corporación o fundación de Derecho privado, como sociedad anónima, etc.”³

b. Órganos de Administración y Representación.

Establecida la naturaleza jurídica del Servicio toca determinar la forma de administración y/o actuación del ente en la vida jurídica. De esa manera queda clara la prevalencia de los Estatutos en la estructura y funcionamiento del Servicio, en ese orden de ideas, el texto refundido de los estatutos de Sercotec, los cuales contienen las últimas modificaciones a la Corporación se encuentran plasmadas en escritura pública de 24 de enero del año 1986 y aprobada por Decreto Supremo N° 495 de 27 de junio de 1986, publicadas en el diario oficial de 21 de julio del mismo año.

b.1 Directorio

Arrancada la existencia de la institución de la forma prescrita precedentemente conforme a las normas del Código Civil, la remisión a los estatutos es obligada, así se establece en lo pertinente que “*La administración y dirección del Servicio estará a cargo de un Directorio...*”. De esta manera el Directorio es el órgano de administración de la corporación. Su función es realizar todos los actos de administración y representar a la persona jurídica frente a terceros. Los administradores tienen la gestión de la actividad y pueden realizar todos los actos directa o indirectamente orientados a la consecución de los fines de la corporación.

Asimismo, en el artículo duodécimo de los citados estatutos se establece que el Directorio tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Dirigir las operaciones del Servicio de acuerdo con las disposiciones de estos estatutos.
- b) Organizar el manejo interno de las oficinas y hacer llevar la contabilidad en orden y al día.
- c) Ordenar la compra, uso, control y disposición de los bienes del Servicio, de acuerdo a las instrucciones del Directorio.

³ Bermúdez Soto, Jorge “*Derecho Administrativo General*”, Tercera Edición Actualizada, Editorial Thomson Reuters, La Ley, págs. 40-41.-

- d) Contratar a los empleados y obreros del Servicio y poner término a sus funciones cuando lo estime conveniente.
- e) Preparar los planes y programas de trabajo y su financiamiento.
- f) Preparar los informes generales o especiales que le fueren requeridos por el Directorio.
- g) Resolver todos los asuntos de índole administrativa que requiera la marcha regular del Servicio y llevar a efecto los acuerdos y resoluciones que tome el Directorio.
- h) Firmar, en representación del Servicio, la correspondencia y demás documentos que emanen de éste.
- i) Representar extrajudicialmente al Servicio, con las más amplias facultades.
- j) Delegar sus atribuciones con la autorización del Directorio, circunstancias ésta que no será necesario acreditar ante terceros.

b.2 Presidente del Directorio.

Con todo, la función del Presidente del Directorio reviste una relevancia necesaria de anotar, ya que como tal, se encuentra investido de la representación judicial de la Corporación como lo indicá en su parte final el artículo noveno del cuerpo estatutario al señalar *“En conformidad con lo dispuesto por el artículo octavo del Código de Procedimiento Civil, el Presidente del Directorio se entenderá Presidente del Servicio y tendrá, en consecuencia, la representación judicial del mismo. Sin perjuicio de lo anterior, tendrá también la representación judicial del servicio el Vicepresidente de éste. Está representación la ejercerá el Presidente y el Vicepresidente actuando conjunta o separadamente, pero para los actos de los dispuestos en el artículo séptimo inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, cualquiera de ellos o ambos deberán actuar conjuntamente con el Gerente General del Servicio”*, de esa forma la remisión al Código de Procedimiento Civil nos propone que *“El gerente o administrador de sociedades civiles o comerciales, o el presidente de las corporaciones o fundaciones con personalidad jurídica, se entenderán autorizados para litigar a nombre de ellas con las facultades que expresa el inciso 1° del artículo anterior, no obstante cualquiera limitación establecida en los estatutos o actos constitutivos de la sociedad o corporación”*. Por su parte el artículo séptimo reza lo siguiente: *“El poder para litigar se entenderá conferido para todo el juicio en que se presente, y aun cuando no exprese las facultades que se conceden, autorizará al procurador para tomar parte, del mismo modo que podría hacerlo el poderdante, en todos los trámites e incidentes del juicio y en todas las cuestiones que por vía de reconvencción se promuevan, hasta la ejecución completa de la sentencia definitiva, salvo lo dispuesto en el artículo 4° o salvo que la ley exija intervención personal de la parte misma. Las cláusulas en que se nieguen o en que se limiten las facultades expresadas, son nulas. Podrá, asimismo, el procurador delegar el poder obligando al mandante, a menos que se le haya negado esta facultad”*.

c. Representación del Servicio de Cooperación Técnica.

c.1 Gerente General

Siguiendo con las figuras que representan al Servicio, en los Estatutos se dispone expresamente el cargo de Gerente General indicando el artículo décimo tercero que *“El Servicio será dirigido por un Gerente General, designado por el Directorio, a propuesta de su Presidente”*. Esta descripción de cargo, ciertamente es más común en el mundo privado, no obstante, ello considerando la naturaleza jurídica de Sercotec no resulta ser un despropósito y es posible advertir en las facultades concedidas en los propios estatutos de la Corporación los caracteres propios de una Gerencia, en cuanto administrador general de los recursos de la Corporación en la consecución de los fines de ésta y la facultad de representar al Servicio frente a terceros.

Respecto del acto en el cual constará la designación del Gerente General, este deberá tener su origen en la respectiva sesión del Directorio, reducida a Escritura Pública en la cual conste la nominación y las facultades delegadas al Gerente General. No obstante, la delegación específica de determinadas facultades, los Estatutos de Sercotec ya disponen de manera general un catálogo de atribuciones otorgadas en el artículo décimo cuarto, a saber:

- a) Dirigir las operaciones del Servicio de acuerdo con las disposiciones de estos estatutos.
- b) Organizar el manejo interno de las oficinas y hacer llevar la contabilidad en orden y al día.
- c) Ordenar la compra, uso control y disposición de los bienes del servicio, de acuerdo con las instrucciones del Directorio.
- d) Contratar a los empleados y obreros del Servicio y poner término a sus funciones cuando lo estime conveniente.
- e) Preparar los planes y programas de trabajo y su financiamiento.
- f) Preparar los informes generales o especiales que le fueren requeridos por el Directorio.
- g) Resolver todos los asuntos de índole administrativa que requiera la marcha regular del Servicio y llevar y hacer llevar a efecto los acuerdos y resoluciones que tome el Directorio.
- h) Firmar, en representación del Servicio, la correspondencia y demás documentos que emanen de éste.
- i) Representar extrajudicialmente al Servicio, con las más amplias facultades.
- j) Delegar sus atribuciones con la autorización del Directorio, circunstancia ésta que no será necesario acreditar ante terceros.

Por último, en la designación del Gerente General y en el respectivo acto es posible que el directorio amplíe las facultades ya otorgadas en los estatutos, proveyendo al gerente designado de otras facultades especiales si así se estimare en el mandato civil que se constituya para tal efecto.

c.2 Límites a la representación.

Por su parte, el artículo 552 del Código Civil señala que *“los actos del representante de la corporación, en cuanto no excedan los límites del ministerio que se le ha confiado, son actos de la corporación; en cuanto excedan de los límites, sólo obligan personalmente al representante”*. Esta norma es aplicación del principio general de que los órganos de una persona jurídica sólo obligan a ésta en la medida que actúen dentro del marco de sus atribuciones, circunstancia que en coherencia a lo expuesto es reiterado en las normas sobre mandato al expresar en el artículo 2160 inciso 1° del mismo cuerpo legal *“El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato”*

III. De los contratos.

a. Responsabilidad contractual.

Es un hecho irrefutable, más allá de cualquier consideración sobre la naturaleza jurídica de éste Servicio que con el objeto de lograr sus fines se desarrolla y comporta en la vida del derecho a través de una serie de actos jurídicos destinados a provocar determinadas consecuencias. En ese sentido, la amplia gama de contratos sirve a los entes jurídicos para solventar las necesidades y cumplir con las exigencias que se instalan. En ese sentido, de los contratos nacen las obligaciones, que como relaciones jurídicas tienen como objeto una determinada prestación, que consistirá en una cosa (dar) o en un hecho (positivo, hacer o la abstención de un hecho, no hacer)⁴.

En ese orden de ideas, el artículo 1437 explica las fuentes de la obligación señalando que *“Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones...”*. Agrega además el artículo siguiente del Código Civil *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”*. De esta forma, el principal efecto de los contratos es su obligatoriedad, circunstancia que se extrae del principio *“Pacta sunt servanda”*, expresada en nuestro ordenamiento jurídico a partir del artículo 1545 del código civil que reza *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

De esta forma a decir de Jorge López Santa María *“la obligatoriedad del contrato se traduce en su intangibilidad”*. Dicho alcance de inmutabilidad resulta operativo en tres ámbitos. *“En primer lugar, vincula a las partes contratantes a cumplir el contrato según los términos pactados, aun cuando les resulte perjudicial. En segundo lugar, vincula, al legislador quien se encuentra impedido de vulnerar el efecto obligatorio del vínculo contractual. Y, en tercer lugar,*

⁴*“La definición más corriente entre nosotros es la que considera la obligación como un vínculo jurídico entre personas determinadas, en virtud del cual una de ellas se coloca en la necesidad de efectuar a la otra una prestación que puede consistir en dar una cosa, hacer o no hacer algo”*. Abeliuk Manasevich René, *“Las Obligaciones”* Tomo I, Sexta Edición Actualizada, Editorial Thomson Reuters La Ley, pág. 35.

obliga al juez que pudiere conocer del contrato para resolver una controversia judicial suscitada, a no revisar ni modificar las estipulaciones contractuales vigentes”⁵.

De esta forma Sercotec como cualquier otra persona jurídica se somete al derecho común en la generalidad de los contratos que suscriba, aplicándose sin excepciones la normativa contenida en el Código Civil, salvo que una ley disponga una forma diversa. Veamos algunos de esos contratos a modo de ejemplificar aquello.

b. El contrato de Mandato.

El Mandato resulta ser un contrato de habitual uso en la estructura orgánica de este Servicio, considerando su naturaleza jurídica y el hecho que la administración y representación corresponde al directorio y a las facultades que se otorgan al Gerente General. De ahí la necesidad de que las distintas autoridades del Servicio, gerentes de áreas, directores regionales, etc., deben actuar investido de poder suficiente dependiendo de la competencia y funciones que se le entreguen.

Define el Código Civil el contrato en su artículo 2116 señalando que se trata de *“un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera”*. Del artículo transcrito se puede determinar que el contrato es consensual, esto es se perfecciona con la sola voluntad de las partes denominadas mandante y mandatario, tiene como objeto la gestión de uno o más negocios a una de las partes quien asume la responsabilidad por cuenta y riesgo del mandante.

En el caso de Sercotec la referencia al contrato de mandato se debe entender vinculado a la especie de estos contratos con representación, esto es, *“aquel en que el mandante encarga al mandatario la ejecución de una determinada gestión, o la administración de sus negocios, y a la vez le otorga poder para comparecer en su nombre, que es lo más común”⁶*, en contraposición al mandato sin representación que se desprende del artículo 2151 del código civil al expresar *“El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante; Si contrata a su propio nombre, no obliga respecto de terceros al mandante”*. De esta forma para Sercotec lo usual será el otorgamiento de mandato con representación, no generando ningún tipo de dudas para terceros contratantes que el obligado no es el mandatario, sino que la Corporación.

Para que la situación anterior ocurra, esto es que las obligaciones contraídas por el mandatario obliguen a Sercotec debe el mandatario ceñirse a las instrucciones del mandato, cumpliendo o ejecutando el negocio encomendado a través de los medios dispuestos por el mandante para que estos se lleven a efecto, dos disposiciones resaltan en ese sentido, los artículos 2131 y 2134 del Código Civil que expresan cada uno *“El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen para obrar de otro modo”*; por su parte el artículo 2134 inc. 1° ya citado reza *“La recta ejecución del mandato comprende no sólo la substancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el*

⁵ Pereira Fredes, Esteban, “Acerca de la fundamentación de la obligatoriedad de los contratos: Autonomía y Derecho Privado”, Revista de Derecho. Escuela de post-grado N°6, diciembre del 2014, pág. 76

⁶ Prieto Mallet, María José, Monografía “La protección de los terceros: El Mandato Aparente”. El Mandato, Ensayos doctrinarios y comentarios de jurisprudencia, coordinador Ian Henríquez Herrera, Editorial Thomson Reuters Ediciones La Ley, 2013, pág. 32.

mandante ha querido que se lleve a cabo". Todo lo anterior, además en coherencia con lo ya indicado en párrafo "Límites a la Representación" comentado precedentemente.

c. El Contrato de Arrendamiento.

Dispone el artículo 1915 que *"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"*.

Se desprende del concepto legal que éste puede ser de tres clases:

- a) Arrendamiento de cosas.
- b) Arrendamientos de obras.
- c) Arrendamiento de servicios.

Interesa particularmente a Sercotec el primero de los tipos de arrendamiento, toda vez que proliferan un número importante de arrendamientos de inmuebles en los cuales se desarrollan las actividades de la Corporación a nivel nacional. Por lo anterior se rescatarán las características legales del arrendamiento de cosa y sólo tangencialmente las relativas al arrendamiento de obra. Por último, respecto del arrendamiento de servicios, es preciso señalar que en todo lo que no se mencione en el párrafo N°9 del Código Civil artículos 2006 a 2012 se aplicaran supletoriamente las normas del mandato, compartiendo por tanto las principales características con dicho contrato, así lo refleja el artículo 2012 al exponer *"Los artículos precedentes se aplican a los servicios que según el artículo 2118 se sujetan a las reglas del mandato, en lo que no tuviere de contrario a ellas"*.

C.1 Arrendamiento de Cosa

Este es el contrato en el cual una parte, arrendador, concede el goce de una cosa a otra de las partes, denominada arrendatario, a cambio de un determinado precio.

Los elementos de la especie de contrato son el consentimiento de las partes, siendo el contrato consensual, la cosa arrendada y el precio, el que de pagarse periódicamente se denominará renta (artículo 1917 inc., final).

De lo dicho anteriormente es completamente aplicable al arrendamiento de cosas, las siguientes normas, las que consecuentemente deberán ser observada en los casos de contratación de este tipo por parte de Sercotec.

- Artículos 1915 al 2021 del Código Civil;
- Ley número 18.101, que fue publicada en el Diario Oficial de fecha 29 de enero de 1982, aplicable al arrendamiento de predios urbanos. Esta ley, fue modificada por la Ley número 19.866, publicada en el Diario Oficial de fecha 11 de abril de 2003. Supletoriamente, se aplicarán las normas del Código Civil, específicamente los artículos 1915 a 1977;

- Decreto Ley número 993, publicado en el Diario Oficial de fecha 24 de abril de 1975, que establece disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos. También se aplicarán supletoriamente las normas del Código Civil, específicamente los artículos 1978 a 1986.

C.2 Arrendamiento para la confección de una obra material.

Descrito en el párrafo N° 8 del Código Civil artículos 1996 al 2005, es posible definirlo como *“aquél por el cual una persona llamada artifice, se obliga, mediante cierto precio, a ejecutar una obra material”*⁷.

Los elementos de este tipo de arrendamientos son; Consentimiento, precio y el encargo de la ejecución de una obra material, en ese sentido *“cabén dentro de este contrato los más variados trabajos: el de sastre, del carpintero, del arquitecto, del ingeniero, etc. Lo que caracteriza entonces este contrato es que se haga una obra nueva con una sustancia mediante la transformación de ella por el trabajo del hombre”*⁸.

Al respecto, para los efectos de que Sercotec se vea sometido a las reglas de un contrato como el de la especie, resulta a la luz de su reglamentación interna improcedente, en cuanto a su origen y formación, toda vez que en cuanto a la compra y adquisición de bienes y servicios Sercotec se somete a dicha reglamentación interna; siendo el sometimiento a la Ley N° 19.886 y su Reglamento sobre “Bases de Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios” de forma voluntaria y supletoria al Reglamento interno, en la actualidad contenido en la Resolución interna de Gerencia General N° 9287 del 29 de febrero del año 2016.

d. El contrato de comodato

El art. 2174 del Código Civil define el comodato en los siguientes términos: *“El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.”*

De la definición resulta saliente el hecho de que el contrato es gratuito, por lo tanto, no puede ocurrir que la parte que recibe la cosa para su uso deba pagar una contraprestación por ello. Así ocurriese el contrato degeneraría en otro tipo de contrato, por ejemplo, un arrendamiento debiendo someterse a dichas normas.

Asimismo, este tipo de contratos se perfecciona por la entrega de la cosa (art. 1443), generando la obligación del comodatario de restituir.

Otra particularidad de este tipo de contrato la notamos en materia de prueba, estableciendo el artículo 2175 del código civil una excepcionalidad a la limitación de la prueba testimonial

⁷ Alessandri Rodríguez, Arturo, “De los contratos”, Editorial Ediar-Cono Sur, 1988, pág. 182.

⁸ Alessandri Rodríguez, Arturo: Ob. Cit. Pág.182.

indicando “El contrato de comodato podrá probarse por testigos, cualquiera que sea el valor de la cosa prestada”, en relación a los artículos 1708 y 1709 del mismo código.

IV. Contratos de Adquisición de Bienes y Servicios. Efectos jurídicos de los contratos regidos por el Instructivo de Compras de Sercotec y su vinculación a la Ley N° 19.886.

En lo que respecta al presente tema es pertinente dejar en claro que la Ley N° 19.886 de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministro y Prestación de Servicios y el Decreto N° 250 de 2004, que aprueba el Reglamento de la ley antes citada, no se aplican en su integralidad a Sercotec.

En efecto, el artículo 1° de la Ley N° 19.886 indica:

“Los contratos que celebre la Administración del Estado, a título oneroso, para el suministro de bienes muebles, y de los servicios que se requieran para el desarrollo de sus funciones, se ajustarán a las normas y principios del presente cuerpo legal y de su reglamentación. Supletoriamente, se les aplicarán las normas de Derecho Público y, en defecto de aquéllas, las normas del Derecho Privado.

Para los efectos de esta ley, se entenderán por Administración del Estado los órganos y servicios indicados en el artículo 1° de la ley N°18.575, salvo las empresas públicas creadas por ley y demás casos que señale la ley.”

Como se advierte Sercotec no es un Servicio u órgano de la Administración del Estado regulado por la ley N° 18.575, sin perjuicio de pertenecer al Sector Público para efectos de la fiscalización financiera. Por lo tanto, no se aplica a Sercotec la ley N° 19.886, salvo lo establecido en el artículo 21 de dicha Ley:

“Los órganos del sector público no regidos por esta ley, con excepción de las empresas públicas creadas por ley, deberán someterse a las normas de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley para suministrar la información básica sobre contratación de bienes, servicios y obras y aquella que determine el reglamento”. Lo anterior es igualmente refrendado en el Dictamen N° 37.948 del 2004 que complementa la idea al señalar “En consecuencia, y atendido lo expresado precedentemente, es necesario concluir, por una parte, que no resulta aplicable al Servicio de Cooperación Técnica, con la salvedades ya expresadas, la normativa contenida en Ley N° 19.886, de manera que sus procedimientos de compra y contratación de bienes muebles y servicios no se hallan sujetos a sus disposiciones, y, por otra, que las diversas actuaciones mediante las cuales dichos procedimientos se desenvuelven tampoco se encuentran sometidas a las reglas previstas en la Ley N°19.880, por lo que las mismas se expresan en actos jurídicos regidos por el derecho común, y emitidos por la autoridad corporativa facultada al efecto en los respectivos estatutos, debiendo resolverse conforme a lo expuestos la situación particular a que se refiere la ocurrente”.

De esta forma Sercotec debe publicar en el sistema de información (www.mercadopublico.cl) las compras y contrataciones que realiza.

Es por lo anterior que Sercotec se rige por una normativa interna que regula la contratación y adquisición de bienes y servicios, señalando la misma que el sometimiento a la Ley N° 19.886 es meramente voluntario y supletorio al Reglamento Interno.

Con todo, desde la mirada del derecho las contrataciones de este tipo comparten características similares a las expuestas en la Ley en comento, las que en definitiva en sus particularidades extraen su fisonomía en el derecho de los contratos ligadas al Derecho Civil. De esa forma, se indica en el Reglamento Interno Resolución N° 9287 de 29 de febrero del 2016 que *“Todas las contrataciones que realice Sercotec a título oneroso, para el suministro de bienes muebles y la contratación de los servicios que se requieran para el desarrollo de sus funciones (Subtítulo 22 de la Ley de Presupuestos del Sector Público), se registrarán por las normas señaladas en el presente Instructivo. Sólo en caso de silencio del presente instructivo o cuando éste lo señale expresamente se aplicará la Ley N° 19.886, de Bases sobre Contratos Administrativos de Suministros y Prestación de Servicios, y el Decreto de Hacienda N° 250, de 2004, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 19.886, y sus modificaciones (en adelante Ley de Compras y Reglamento de Compras, respectivamente).*

a. Características de la Contratación.

Se trata de contrato bilaterales, conforme al artículo 1439 dispone que *“El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente”*. Resalta también que se trata de contratos a título onerosos, esto es en conformidad a la definición legal contenida en el artículo 1440 aquello que *“tienen por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio de otro”*.

Adicionalmente, es posible extrapolar como característica relevante de este tipo de contratos que los bienes y/o servicios a contratar *deben ser necesarios para el desarrollo de la función pública*. Esta situación que aparece clara en los Servicios Públicos regulados bajo el amparo de la Ley N° 19.886, puede aplicarse analógicamente como requisito a las contrataciones de Sercotec, reconociendo que a este Servicio le son aplicables todas las normas dispuestas en materia de fiscalización financiera en particular el artículo 16 inciso 2° de la Ley 10.336 establece que, estarán sujetos a la fiscalización de la Contraloría, entre otros, las entidades privadas en que el Estado tenga aportes de capital mayoritario o en igual proporción, para los efectos de cautelar el cumplimiento de los fines de estas entidades, la regularidad de sus operaciones, hacer efectiva las responsabilidades de sus directivos o empleados y obtener información para el Balance Nacional. Se trata entonces de un requisito común a toda contratación administrativa en sentido estricto o restringido, que encuentra su fundamento en el principio de **servicialidad del Estado** en función de la obtención del bien común acorde a su

rol instrumental en pro de la dignidad de la persona y de sus derechos fundamentales tal como lo dispone el artículo 1° inciso cuarto de la Constitución⁹.

b. Judicialización de los contratos de compras de bienes y servicios.

Uno de los aspectos que son consecuencia de las particulares características de Sercotec, su naturaleza jurídica y los efectos derivados de la Ley N° 19.886 se muestran en las posibilidades de impugnación de los procesos asociados a la compra y adquisición de bienes y/o servicios. En efecto la Ley N° 19.886 dispone en su capítulo v *“Del Tribunal de Contratación Pública”*¹⁰.

En ese orden ideas, complementando lo ya indicado no es posible que los asuntos que dispone dicha Ley sean aplicables a Sercotec y sus procesos de compras, toda vez que como hemos expresado dicha Ley no se aplica a los órganos que no se encuentren descritos en dicho texto legal, a saber, los órganos de la Administración del Estado, caso en el cual Sercotec no pertenece. Reafirma lo indicado el artículo 24 de la Ley 19.886 al decir: *“El Tribunal será competente para conocer de la acción de impugnación contra actos u omisiones, ilegales o arbitrarios, ocurridos en los procedimientos administrativos de contratación con organismos públicos regidos por esta ley”*.

Es por lo anterior, que cualquier controversia que se suscite en el proceso de compra y/o adquisición o derivados de la ejecución del contrato mismo deberá ser resuelto por la Justicia Ordinaria en sede Civil.

⁹ Barra Gallardo, Nancy - Celis Danzinger Gabriel, “Contratación Administrativa Bajo la Ley de Compras”, Editorial Legal Publishing, año 2009, pág. 21.

¹⁰ “Es un Tribunal colegiado de carácter sedentario y que falla conforme a derecho y en única instancia, sometido a la superintendencia directiva, correccional y económica de la Corte Suprema que tiene por objeto conocer de la acción de impugnación contra actos u omisiones, ilegales o arbitrarios, ocurridos en los procedimientos administrativos de contratación con organismos públicos regidos por la Ley de Compras, Concepto que se desprende del artículo 22 de la Ley N° 19.886”. Barra Gallardo, Nancy - Celis Danzinger Gabriel; Ob. Cit. Pág. 143.

NORMAS CÓDIGO CIVIL

Libro I

Título XXXIII de las personas jurídicas

Art. 545. Se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.

Las personas jurídicas son de dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública.

Hay personas jurídicas que participan de uno y otro carácter.

Art. 546. No son personas jurídicas las fundaciones o corporaciones que no se hayan establecido en virtud de una ley, o que no hayan sido aprobadas por el Presidente de la República.

Art. 547. Las sociedades industriales no están comprendidas en las disposiciones de este título; sus derechos y obligaciones son reglados, según su naturaleza, por otros títulos de este Código y por el Código de Comercio.

Tampoco se extienden las disposiciones de este título a las corporaciones o fundaciones de derecho público, como la nación, el fisco, las municipalidades, las iglesias, las comunidades religiosas, y los establecimientos que se costean con fondos del erario: estas corporaciones y fundaciones se rigen por leyes y reglamentos especiales.

Art. 548. Las ordenanzas o estatutos de las corporaciones, que fueren formados por ellas mismas, serán sometidos a la aprobación del Presidente de la República, que se la concederá si no tuvieren nada contrario al orden público, a las leyes o a las buenas costumbres.

Todos aquellos a quienes los estatutos de la corporación irrogaren perjuicio, podrán recurrir al Presidente, para que en lo que perjudicaren a terceros se corrijan; y aún después de aprobados les quedará expedito su recurso a la justicia contra toda lesión o perjuicio que de la aplicación de dichos estatutos les haya resultado o pueda resultarles.

Art. 549. Lo que pertenece a una corporación, no pertenece ni en todo ni en parte a ninguno de los individuos que la componen; y recíprocamente, las deudas de una corporación, no dan a nadie derecho para demandarlas, en todo o parte, a ninguno de los individuos que componen la corporación, ni dan acción sobre los bienes propios de ellos, sino sobre los bienes de la corporación.

Sin embargo, los miembros pueden, expresándolo, obligarse en particular, al mismo tiempo que la corporación se obliga colectivamente; y la responsabilidad de los miembros será entonces solidaria, si se estipula expresamente la solidaridad.

Pero la responsabilidad no se extiende a los herederos, sino cuando los miembros de la corporación los hayan obligado expresamente.

Si una corporación no tiene existencia legal según el Art. 546, sus actos colectivos obligan a todos y cada uno de sus miembros solidariamente.

Art. 550. La mayoría de los miembros de una corporación, que tengan según sus estatutos voto deliberativo, será considerada como una sala o reunión legal de la corporación entera.

La voluntad de la mayoría de la sala es la voluntad de la corporación.

Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las modificaciones que los estatutos de la corporación prescribieren a este respecto.

Art. 551. Las corporaciones son representadas por las personas a quienes la ley o las ordenanzas respectivas, o a falta de una y otras, un acuerdo de la corporación ha conferido este carácter.

Art. 552. Los actos del representante de la corporación, en cuanto no excedan de los límites del ministerio que se le ha confiado, son actos de la corporación; en cuanto excedan de estos límites, sólo obligan personalmente al representante.

Art. 553. Los estatutos de una corporación tienen fuerza obligatoria sobre toda ella, y sus miembros están obligados a obedecerlos bajo las penas que los mismos estatutos impongan.

Art. 554. Toda corporación tiene sobre sus miembros el derecho de policía correccional que sus estatutos le confieran, y ejercerán este derecho en conformidad a ellos.

Art. 555. Los delitos de fraude, dilapidación, y malversación de los fondos de la corporación, se castigarán con arreglo a sus estatutos, sin perjuicio de lo que dispongan sobre los mismos delitos las leyes comunes.

Art. 556. Las corporaciones pueden adquirir bienes de todas clases a cualquier título.

Art.557 derogado

Art.558 derogado

Art. 559. Las corporaciones no pueden disolverse por sí mismas, sin la aprobación de la autoridad que legitimó su existencia.

Pero pueden ser disueltas por ella, o por disposición de la ley, a pesar de la voluntad de sus miembros, si llegan a comprometer la seguridad o los intereses del Estado, o no corresponden al objeto de su institución.

Art. 560. Si por muerte u otros accidentes quedan reducidos los miembros de una corporación a tan corto número que no puedan ya cumplirse los objetos para que fue instituida, o si faltan todos ellos, y los estatutos no hubieren prevenido el modo de integrarla o renovarla en estos casos, corresponderá a la autoridad que legitimó su existencia dictar la forma en que haya de efectuarse la integración o renovación.

Art. 561. Disuelta una corporación, se dispondrá de sus propiedades en la forma que para este caso hubieren prescrito sus estatutos; y si en ellos no se hubiere previsto este caso,

pertenecerán dichas propiedades al Estado, con la obligación de emplearlas en objetos análogos a los de la institución. Tocaré al Presidente de la República señalarlos.

Art. 562. Las fundaciones de beneficencia que hayan de administrarse por una colección de individuos, se registrarán por los estatutos que el fundador les hubiere dictado; y si el fundador no hubiere manifestado su voluntad a este respecto, o sólo la hubiere manifestado incompletamente, será suplido este defecto por el Presidente de la República.

Art. 563. Lo que en los artículos 549 hasta 561 se dispone acerca de las corporaciones y de los miembros que las componen, se aplicará a las fundaciones de beneficencia y a los individuos que las administran.

Art. 564. Las fundaciones perecen por la destrucción de los bienes destinados a su manutención.

Libro IV

Título I DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL Y DE LOS CONTRATOS

Art. 1437 Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos sujetos a patria potestad.

Art. 1438. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.

Art. 1439. El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.

Art. 1440. El contrato es gratuito o de beneficencia cuando sólo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y oneroso, cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno a beneficio del otro.

Art. 1441. El contrato oneroso es conmutativo, cuando cada una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra parte debe dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se llama aleatorio.

Art. 1442. El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención, y accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.

Art. 1443. El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.

Art. 1444. Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

Título XII

DEL EFECTO DE LAS OBLIGACIONES

Art. 1545. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Art. 1546. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

Art. 1547. El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza sólo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima, en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregada al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.

Art. 1548. La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene además la de conservarlo hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

Art. 1549. La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado.

Art. 1550. El riesgo del cuerpo cierto cuya entrega se deba es siempre a cargo del acreedor; salvo que el deudor se constituya en mora de efectuarla, o que se haya comprometido a entregar una misma cosa a dos o más personas por obligaciones distintas; en cualquiera de estos casos, será a cargo del deudor el riesgo de la cosa, hasta su entrega.

Art. 1551. El deudor está en mora,

1. Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora;

2. Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto espacio de tiempo, y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla;

3. En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

Art. 1552. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Art. 1553. Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

1.a Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido;

2.a Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor;

3.a Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

Art. 1554. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1.a Que la promesa conste por escrito;

2.a Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

3.a Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;

4.a Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

Art. 1555. Toda obligación de no hacer una cosa se resuelve en la de indemnizar los perjuicios, si el deudor contraviene y no puede deshacerse lo hecho.

Pudiendo destruirse la cosa hecha, y siendo su destrucción necesaria para el objeto que se tuvo en mira al tiempo de celebrar el contrato, será el deudor obligado a ella, o autorizado el acreedor para que la lleve a efecto a expensas del deudor.

Si dicho objeto puede obtenerse cumplidamente por otros medios, en este caso será oído el deudor que se allane a prestarlo.

El acreedor quedará de todos modos indemne.

Art. 1556. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

Art. 1557. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

Art. 1558. Si no se puede imputar dolo al deudor, sólo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron una consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.

La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito no da lugar a indemnización de perjuicios.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas reglas.

Art. 1559. Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

1.a Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

2.a El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando sólo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3.a Los intereses atrasados no producen interés.

4.a La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.

Título XXVI

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 1915. 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.

1. Del arrendamiento de cosas

Art. 1916. 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.

Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Art. 1917. El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

Llámase renta cuando se paga periódicamente.

Art. 1918. El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

Art. 1919. En el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.

Art. 1920. La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.

Art. 1921. Si se pactare que el arrendamiento no se repute 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, si intervienen arras, se seguirán bajo este respecto las mismas reglas que en el contrato de compraventa.

Art. 1922. 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. 1923. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a reglamentos particulares, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente título.

2. De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas

Art. 1924. El arrendador es obligado:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
2. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Art. 1925. Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 1926. Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes es constituido en mora de entregar, tendrá derecho el arrendatario a indemnización de perjuicios.

Si por el retardo se disminuyere notablemente 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 desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 1927. 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.

Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

Art. 1928. 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.

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.

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.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Art. 1929. Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

Art. 1930. 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.

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.

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.

Además, podrá exigir indemnización de todo perjuicio, 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.

Pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.

Art. 1931. La acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada, se dirigirá contra el arrendador.

El arrendatario será sólo obligado a notificarle la turbación o molestia que reciba de dichos terceros, por consecuencia de los derechos que alegan, y si lo omitiere o dilatare culpablemente, abonará los perjuicios que de ello se sigan al arrendador.

Art. 1932. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si 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. 1933. Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.

Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante.

Art. 1934. El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios, que se le concede por el artículo precedente, si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo, o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo.

Art. 1935. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere 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.

Art. 1936. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero 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. 1937. 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.

Pero no se extiende esta regla al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

3. De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas

Art. 1938. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato, y no podrá en consecuencia hacerlo 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.

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.

Art. 1939. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

Art. 1940. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

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.

Art. 1941. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.

Art. 1942. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Art. 1943. 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.

Art. 1944. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día.

Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

Art. 1945. Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al 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.

Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le substituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente.

Art. 1946. 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.

Art. 1947. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

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.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

Art. 1948. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

Art. 1949. Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador.

4. De la expiración del arrendamiento de cosas

Art. 1950. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada;
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán;

4. Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

Art. 1951. 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.

La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles, de que se trata en los párrafos 5 y 6 de este título.

Art. 1952. El que ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá después revocarla, sin el consentimiento de la otra parte.

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.

Art. 1954. 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.

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

Art. 1956. 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.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

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.

Art. 1957. Renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación.

Art. 1958. 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.

Si, por ejemplo, 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; sin embargo de lo que se haya estipulado entre el arrendador y el arrendatario sobre la duración del arriendo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 794, inciso 2..

Art. 1959. Cuando 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. Pero si teniendo una calidad de esa especie, hubiere arrendado como propietario absoluto, será obligado a indemnizar al arrendatario; salvo que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto.

Art. 1960. En el caso de expropiación por causa de utilidad pública, se observarán las reglas siguientes:

1. Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes.
2. Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por 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.
3. Si sólo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930, inciso 3.

Art. 1961. Extinguiéndose 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.

Art. 1962. Estarán obligados a respetar el arriendo:

1. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;
2. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;
3. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

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

Art. 1963. Entre los perjuicios que el arrendatario sufra por la extinción del derecho de su autor, y que, según los artículos precedentes, deban resarcírsele, se contarán los que el subarrendatario sufre por su parte.

El arrendatario directo reclamará la indemnización de estos perjuicios a su propio nombre o cederá su acción al subarrendatario.

El arrendatario directo deberá reembolsar al subarrendatario las pensiones anticipadas.

Art. 1964. 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.

Art. 1965. Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo en la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se substituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador.

Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1962.

Art. 1966. 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 artículo 1928.

Art. 1967. 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.

Art. 1968. La insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo.

El acreedor o acreedores podrán substituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfacción del arrendador.

No siendo así, el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento; y le competirá acción de perjuicios contra el arrendatario según las reglas generales.

Art. 1969. 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 Artículos 407, 1749, 1756 y 1761.

5. Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios

Art. 1970. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

Art. 1971. Será obligado especialmente el inquilino:

1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen;
2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques;
3. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.

Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado bajo todos estos respectos, a menos que se pruebe lo contrario.

Art. 1972. El inquilino es además obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas, a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas.

La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves.

Art. 1973. El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, que, en este caso, podrán ser igualmente expelidas.

Art. 1974. Si se arrienda una casa o aposento amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio, a menos de estipulación contraria.

Art. 1975. El que da en arriendo un almacén o tienda, no es responsable de la pérdida de las mercaderías que allí se introduzcan sino en cuanto la pérdida hubiere sido por su culpa.

Será especialmente responsable del mal estado del edificio; salvo que haya sido manifiesto, o conocido del arrendatario.

Art. 1976. El desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta.

Art. 1977. La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

6. Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos

Art. 1978. El arrendador es obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el título De la compraventa.

Art. 1979. El colono o arrendatario rústico es obligado a gozar del fundo como buen padre de familia; y si así no lo hiciere, tendrá derecho el 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. 1980. El colono es particularmente obligado a la conservación de los árboles y bosques, limitando el goce de ellos a los términos estipulados.

No habiendo estipulación, se limitará el colono a usar del bosque en los objetos que conciernan al cultivo y beneficio del mismo fundo; pero no podrá cortarlo para la venta de madera, leña o carbón.

Art. 1981. La facultad que tenga el colono para sembrar o plantar, no incluye la de derribar los árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos; salvo que así se haya expresado en el contrato.

Art. 1982. El colono cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado, y será responsable de su omisión en avisar al arrendador, siempre que le hayan sido conocidos la extensión y linderos de la heredad.

Art. 1983. El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha.

Exceptúase el colono aparcerero, pues en virtud de la especie de sociedad que media entre el arrendador y él, toca al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo antes o después de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del colono aparcerero en contribuir con su cuota de frutos.

Art. 1984. Siempre que se arriende un predio con ganados y no hubiere acerca de ellos estipulación especial contraria, pertenecerán al arrendatario todas las utilidades de dichos ganados, y los ganados mismos, con la obligación de dejar en el predio al fin del arriendo igual número de cabezas de las mismas edades y calidades.

Si al fin del arriendo no hubiere en el predio suficientes animales de las edades y calidades dichas para efectuar la restitución, pagará la diferencia en dinero.

El arrendador no será obligado a recibir animales que no estén aquerenciados al predio.

Art. 1985. No habiendo tiempo fijo para la duración del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipación de un año, para hacerlo cesar.

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.

Las partes podrán acordar otra regla, si lo juzgaren conveniente.

Art. 1986. Si nada se ha estipulado sobre el tiempo del pago, se observará la costumbre del departamento.

7. Del arrendamiento de criados domésticos

Art. 1987. Derogado.

Art. 1988. Derogado.

Art. 1989. Derogado.

Art. 1990. Derogado.

Art. 1991. Derogado.

Art. 1992. Si se hubiere estipulado que para hacer cesar el servicio sea necesario que el uno desahucie al otro, el que contraviniera a ello sin causa grave, será obligado a pagar al otro una cantidad equivalente al salario del tiempo del desahucio o de los días que falten para cumplirlo.

Art. 1993. Será causa grave respecto del amo la ineptitud del criado, todo acto de infidelidad o insubordinación, y todo vicio habitual que perjudique al servicio o turbe el orden doméstico; y respecto del criado el mal tratamiento del amo, y cualquier conato de éste o de sus familiares o huéspedes para inducirle a un acto criminal o inmoral.

Toda enfermedad contagiosa del uno dará derecho al otro para poner fin al contrato.

Tendrá igual derecho el amo si el criado por cualquiera causa se inhabilitare para el servicio por más de una semana.

Art. 1994. Falleciendo el amo se entenderá subsistir el contrato con los herederos, y no podrán éstos hacerlo cesar sino como hubiera podido el difunto.

Art. 1995. La persona a quien se presta el servicio será creída sobre su palabra (sin perjuicio de prueba en contrario),

1. En orden a la cuantía del salario;
2. En orden al pago del salario del mes vencido;
3. En orden a lo que diga haber dado a cuenta por mes corriente.

8. De los contratos para la confección de una obra material

Art. 1996. Si el artífice suministra la materia para la confección de una obra material, el contrato es de venta; pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra.

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.

Si la materia es suministrada por la persona que encargó la obra, el contrato es de arrendamiento.

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.

El arrendamiento de obra se sujeta a las reglas generales del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las especiales que siguen.

Art. 1997. Si no se ha fijado precio, se presumirá que las partes han convenido en 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.

Art. 1998. Si se ha convenido en dar a un tercero la facultad de fijar el precio, y muriere éste antes de procederse a la ejecución de la obra, será nulo el contrato; si después de haberse procedido a ejecutar la obra, se fijará el precio por peritos.

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.

Por consiguiente, el que encargó la obra, 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 hubiere podido ganar en la obra.

Art. 2000. La pérdida de la materia recae sobre su dueño.

Por consiguiente, la pérdida de la materia suministrada por el que ordenó la obra, pertenece a éste; y no es responsable el artífice sino cuando la materia perece por su culpa o por culpa de las personas que le sirven.

Aunque la materia no perezca por su culpa, ni por la de dichas personas, no podrá el artífice reclamar el precio o salario, si no es en los casos siguientes:

1. Si la obra ha sido reconocida y aprobada;
2. Si no ha sido reconocida y aprobada por mora del que encargó la obra;
3. Si la cosa perece por vicio de la materia suministrada por el que encargó la obra, salvo que el vicio sea de aquellos que el artífice por su oficio haya debido conocer, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.

Art. 2001. El reconocimiento puede hacerse parcialmente cuando se ha convenido en que la obra se apruebe por partes.

Art. 2002. Si el que encargó la obra alegare no haberse ejecutado debidamente, se nombrarán por las dos partes peritos que decidan.

Siendo fundada la alegación del que encargó la obra, el artífice podrá ser obligado, a elección del que encargó la obra, a hacerla de o a la indemnización de perjuicios.

La restitución de los materiales podrá hacerse con otros de igual calidad o en dinero.

Art. 2003. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2. 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; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3. Si el edificio perezca o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final.

4. 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.

5. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.

Art. 2004. Las reglas 3., 4. y 5. del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos.

Art. 2005. Todos los contratos para la construcción de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario; y si hay trabajos o materiales preparados, que puedan ser útiles para la obra de que se trata, el que la encargó será obligado a recibirlos y a pagar su valor; lo que corresponda en razón de los trabajos hechos se calculará proporcionalmente, tomando en consideración el precio estipulado para toda la obra.

Por la muerte del que encargó la obra no se resuelve el contrato.

9. Del arrendamiento de servicios inmateriales

Art. 2006. Las obras inmateriales, o en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano, como una composición literaria, o la corrección tipográfica de un impreso, se sujetan a las disposiciones especiales de los artículos 1997, 1998, 1999 y 2002.

Art. 2007. 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.

Art. 2008. Respecto de cada una de las obras parciales en que consista el servicio, se observará lo dispuesto en el artículo 2006.

Art. 2009. Cualquiera de las dos partes podrá poner fin al servicio cuando quiera, o con el desahucio que se hubiere estipulado.

Si la retribución consiste en pensiones periódicas, cualquiera de las dos partes deberá dar noticia a la otra de su intención de poner fin al contrato, aunque en éste no se haya estipulado desahucio, y la anticipación será de medio período a lo menos.

Art. 2010. Si para prestar el servicio se ha hecho mudar de residencia al que lo presta, se abonarán por la otra parte los gastos razonables de ida y vuelta.

Art. 2011. Si el que presta el servicio se retira intempestivamente, o su mala conducta da motivo para despedirle, no podrá reclamar cosa alguna en razón de desahucio o de gastos de viaje.

Art. 2012. Los artículos precedentes se aplican a los servicios que según el artículo 2118 se sujetan a las reglas del mandato, en lo que no tuvieren de contrario a ellas.

10. Del arrendamiento de transporte

Art. 2013. 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.

El que se encarga de transportar se llama generalmente acarreador y toma los nombres de arriero, carretero, barquero, naviero, según el modo de hacer el transporte.

El que ejerce la industria de hacer ejecutar transportes de personas o cargas, se llama empresario de transportes.

La persona que envía o despacha la carga se llama consignante, y la persona a quien se envía, consignatario.

Art. 2014. Las obligaciones que aquí se imponen al acarreador, se entienden impuestas al empresario de transportes, como responsable de la idoneidad y buena conducta de las personas que emplea.

Art. 2015. El acarreador es responsable del daño o perjuicio que sobrevenga a la persona por la mala calidad del carruaje, barco o navío en que se verifica el transporte.

Es asimismo responsable de la destrucción y deterioro de la carga, a menos que se haya estipulado lo contrario, o que se pruebe vicio de la carga, fuerza mayor o caso fortuito.

Y tendrá lugar la responsabilidad del acarreador no sólo por su propio hecho, sino por el de sus agentes o sirvientes.

Art. 2016. El acarreador es obligado a la entrega de la cosa en el paraje y tiempo estipulados, salvo que pruebe fuerza mayor o caso fortuito.

No podrá alegarse por el acarreador la fuerza mayor o caso fortuito que pudo con mediana prudencia o cuidado evitarse.

Art. 2017. 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.

Art. 2018. El que ha contratado con el acarreador para el transporte de una persona o carga, es obligado a pagar el precio o flete del transporte y el resarcimiento de daños ocasionados por hecho o culpa del pasajero o de su familia o sirvientes, o por el vicio de la carga.

Art. 2019. Si por cualquiera causa dejaren de presentarse en el debido tiempo el pasajero o carga, el que ha tratado con el acarreador para el transporte, será obligado a pagar la mitad del precio o flete.

Igual pena sufrirá el acarreador que no se presentare en el paraje y tiempo convenidos.

Art. 2020. La muerte del acarreador o del pasajero no pone fin al contrato: las obligaciones se transmiten a los respectivos herederos; sin perjuicio de lo dispuesto generalmente sobre fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 2021. Las reglas anteriores se observarán sin perjuicio de las especiales para los mismos objetos, contenidas en las ordenanzas particulares relativas a cada especie de tráfico y en el Código de Comercio.

Título XXIX

DEL MANDATO

1. Definiciones y reglas generales

Art. 2116. El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta, apoderado, procurador, y en general, mandatario.

Art. 2117. El mandato puede ser gratuito o remunerado.

La remuneración (llamada honorarios) es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley, la costumbre, o el juez.

Art. 2118. 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, se sujetan a las reglas del mandato.

Art. 2119. El negocio que interesa al mandatario solo, es un mero consejo, que no produce obligación alguna.

Pero si este consejo se da maliciosamente, obliga a la indemnización de perjuicios.

Art. 2120. Si el negocio interesa juntamente al que hace el encargo y al que lo acepta, o a cualquiera de estos dos, o a ambos y a un tercero, o a un tercero exclusivamente, habrá verdadero mandato; si el mandante obra sin autorización del tercero, se producirá entre estos dos el cuasicontrato de la agencia oficiosa.

Art. 2121. La simple recomendación de negocios ajenos no es, en general, mandato; el juez decidirá, según las circunstancias, si los términos de la recomendación envuelven mandato. En caso de duda se entenderá recomendación.

Art. 2122. El mandatario que ejecuta de buena fe un mandato nulo o que por una necesidad imperiosa sale de los límites de su mandato, se convierte en un agente oficioso.

Art. 2123. El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aun por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra; pero no se admitirá en juicio la prueba testimonial sino en conformidad a las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes requieran un instrumento auténtico.

Art. 2124. El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.

Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.

Aceptado el mandato, podrá el mandatario retractarse, mientras el mandante se halle todavía en aptitud de ejecutar el negocio por sí mismo, o de cometerlo a diversa persona. De otra manera se hará responsable en los términos del artículo 2167.

Art. 2125. Las personas que por su profesión u oficio se encargan de negocios ajenos, están obligadas a declarar lo más pronto posible si aceptan o no el encargo que una persona ausente les hace; y transcurrido un término razonable, su silencio se mirará como aceptación.

Aun cuando se excusen del encargo, deberán tomar las providencias conservativas urgentes que requiera el negocio que se les encomienda.

Art. 2126. Puede haber uno o más mandantes, y uno o más mandatarios.

Art. 2127. Si se constituyen dos o más mandatarios, y el mandante no ha dividido la gestión, podrán dividirla entre sí los mandatarios; pero si se les ha prohibido obrar separadamente, lo que hicieren de este modo será nulo.

Art. 2128. Si se constituye mandatario a un menor adulto, los actos ejecutados por el mandatario serán válidos respecto de terceros en cuanto obliguen a éstos y al mandante; pero las obligaciones del mandatario para con el mandante y terceros no podrán tener efecto sino según las reglas relativas a los menores.

Art. 2129. El mandatario responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo.

Esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el mandatario remunerado.

Por el contrario, si el mandatario ha manifestado repugnancia al encargo, y se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del mandante, será menos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga.

Art. 2130. Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas.

La administración está sujeta en todos casos a las reglas que siguen.

2. De la administración del mandato

Art. 2131. El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen para obrar de otro modo.

Art. 2132. El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración; como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra; y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas, u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.

Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.

Art. 2133. Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que más conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la substancia del mandato, ni para los actos que exigen poderes o cláusulas especiales.

Por la cláusula de libre administración se entenderá solamente que el mandatario tiene la facultad de ejecutar aquellos actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula.

Art. 2134. La recta ejecución del mandato comprende no sólo la substancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el mandante ha querido que se lleve a cabo.

Se podrán, sin embargo, emplear medios equivalentes, si la necesidad obligare a ello y se obtuviere completamente de ese modo el objeto del mandato.

Art. 2135. El mandatario podrá delegar el encargo si no se le ha prohibido; pero no estando expresamente autorizado para hacerlo, responderá de los hechos del delegado, como de los suyos propios.

Esta responsabilidad tendrá lugar aun cuando se le haya conferido expresamente la facultad de delegar, si el mandante no le ha designado la persona, y el delegado era notoriamente incapaz o insolvente.

Art. 2136. La delegación no autorizada o no ratificada expresa o tácitamente por el mandante no da derecho a terceros contra el mandante por los actos del delegado.

Art. 2137. Cuando la delegación a determinada persona ha sido autorizada expresamente por el mandante, se constituye entre el mandante y el delegado un mandato que sólo puede ser revocado por el mandante, y no se extingue por la muerte u otro accidente que sobrevenga al anterior mandatario.

Art. 2138. El mandante podrá en todos casos ejercer contra el delegado las acciones del mandatario que le ha conferido el encargo.

Art. 2139. En la inhabilidad del mandatario para donar no se comprenden naturalmente las ligeras gratificaciones que se acostumbra hacer a las personas de servicio.

Art. 2140. La aceptación que expresa el mandatario de lo que se debe al mandante, no se mirará como aceptación de éste, sino cuando la cosa o cantidad que se entrega ha sido suficientemente designada en el mandato, y lo que el mandatario ha recibido corresponde en todo a la designación.

Art. 2141. La facultad de transigir no comprende la de comprometer, ni viceversa.

Art. 2142. El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio.

Art. 2143. La facultad de hipotecar no comprende la de vender, ni viceversa.

Art. 2144. No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante.

Art. 2145. Encargado de tomar dinero prestado, podrá prestarlo él mismo al interés designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interés corriente; pero facultado para colocar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para sí sin aprobación del mandante.

Art. 2146. No podrá el mandatario colocar a interés dineros del mandante, sin su expresa autorización.

Colocándolos a mayor interés que el designado por el mandante, deberá abonárselo íntegramente, salvo que se le haya autorizado para apropiarse el exceso.

Art. 2147. En general, podrá el mandatario aprovecharse de las circunstancias para realizar su encargo con mayor beneficio o menor gravamen que los designados por el mandante; con tal que bajo otros respectos no se aparte de los términos del mandato. Se le prohíbe apropiarse lo que exceda al beneficio o minore el gravamen designado en el mandato.

Por el contrario, si negociare con menos beneficio o más gravamen que los designados en el mandato, le será imputable la diferencia.

Art. 2148. Las facultades concedidas al mandatario se interpretarán con alguna más latitud, cuando no está en situación de poder consultar al mandante.

Art. 2149. El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente perniciosa al mandante.

Art. 2150. El mandatario que se halle en la imposibilidad de obrar con arreglo a sus instrucciones, no es obligado a constituirse agente oficioso; le basta tomar las providencias conservativas que las circunstancias exijan.

Pero si no fuere posible dejar de obrar sin comprometer gravemente al mandante, el mandatario tomará el partido que más se acerque a sus instrucciones y que más convenga al negocio.

Compete al mandatario probar la fuerza mayor o caso fortuito que le imposibilite de llevar a efecto las órdenes del mandante.

Art. 2151. El mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante; si contrata a su propio nombre, no obliga respecto de terceros al mandante.

Art. 2152. El mandatario puede por un pacto especial tomar sobre su responsabilidad la solvencia de los deudores y todas las incertidumbres y embarazos del cobro. Constitúyese entonces principal deudor para con el mandante, y son de su cuenta hasta los casos fortuitos y la fuerza mayor.

Art. 2153. Las especies metálicas que el mandatario tiene en su poder por cuenta del mandante, perecen para el mandatario aun por fuerza mayor o caso fortuito, salvo que estén contenidas en cajas o sacos cerrados y sellados sobre los cuales recaiga el accidente o la fuerza, o que por otros medios inequívocos pueda probarse incontestablemente la identidad.

Art. 2154. El mandatario que ha excedido los límites de su mandato, es sólo responsable al mandante; y no es responsable a terceros sino,

1. Cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes;
2. Cuando se ha obligado personalmente.

Art. 2155. El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

Art. 2156. Debe al mandante los intereses corrientes de dineros de éste que haya empleado en utilidad propia.

Debe asimismo los intereses del saldo que de las cuentas resulte en contra suya, desde que haya sido constituido en mora.

Art. 2157. El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

3. De las obligaciones del mandante

Art. 2158. El mandante es obligado,

1. A proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato;
2. A reembolsarle los gastos razonables causados por la ejecución del mandato;

3. A pagarle la remuneración estipulada o usual;
4. A pagarle las anticipaciones de dinero con los intereses corrientes;
5. A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, y por causa del mandato.

No podrá el mandante dispensarse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al mandatario no ha tenido buen éxito, o que pudo desempeñarse a menos costo; salvo que le pruebe culpa.

Art. 2159. El mandante que no cumple por su parte aquello a que es obligado, autoriza al mandatario para desistir de su encargo.

Art. 2160. El mandante cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato.

Será, sin embargo, obligado el mandante si hubiere ratificado expresa o tácitamente cualesquiera obligaciones contraídas a su nombre.

Art. 2161. Cuando por los términos del mandato o por la naturaleza del negocio apareciere que no debió ejecutarse parcialmente, la ejecución parcial no obligará al mandante sino en cuanto le aprovechar.

El mandatario responderá de la inexecución del resto en conformidad al artículo 2167.

Art. 2162. Podrá el mandatario retener los efectos que se le hayan entregado por cuenta del mandante para la seguridad de las prestaciones a que éste fuere obligado por su parte.

4. De la terminación del mandato

Art. 2163. El mandato termina:

1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido;
2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato;
3. Por la revocación del mandante;
4. Por la renuncia del mandatario;
5. Por la muerte del mandante o del mandatario;
6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro;
7. Por la interdicción del uno o del otro;
8. Derogado.
9. Por la cesación de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

Art. 2164. La revocación del mandante puede ser expresa o tácita. La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona.

Si el primer mandato es general y el segundo especial, subsiste el primer mandato para los negocios no comprendidos en el segundo.

Art. 2165. El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación, expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella; sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2173.

Art. 2166. El mandante que revoca tendrá derecho para exigir del mandatario la restitución de los instrumentos que haya puesto en sus manos para la ejecución del mandato; pero de las piezas que pueden servir al mandatario para justificar sus actos, deberá darle copia firmada de su mano si el mandatario lo exigiere.

Art. 2167. La renuncia del mandatario no pondrá fin a sus obligaciones, sino después de transcurrido el tiempo razonable para que el mandante pueda proveer a los negocios encomendados.

De otro modo se hará responsable de los perjuicios que la renuncia cause al mandante; a menos que se halle en la imposibilidad de administrar por enfermedad u otra causa, o sin grave perjuicio de sus intereses propios.

Art. 2168. Sabida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada.

Art. 2169. No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante.

Art. 2170. Los herederos del mandatario que fueren hábiles para la administración de sus bienes, darán aviso inmediato de su fallecimiento al mandante, y harán en favor de éste lo que puedan y las circunstancias exijan: la omisión a este respecto los hará responsables de los perjuicios.

A igual responsabilidad estarán sujetos los albaceas, los tutores y curadores y todos aquellos que sucedan en la administración de los bienes del mandatario que ha fallecido o se ha hecho incapaz.

Art. 2171. Si la mujer ha conferido un mandato antes del matrimonio, subsiste el mandato; pero el marido podrá revocarlo a su arbitrio siempre que se refiera a actos o contratos relativos a bienes cuya administración corresponda a éste.

Art. 2172. Si son dos o más los mandatarios y por la constitución del mandato están obligados a obrar conjuntamente, la falta de uno de ellos por cualquiera de las causas antedichas pondrá fin al mandato.

Art. 2173. En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante.

Quedará asimismo obligado el mandante, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el mandatario le indemnice.

Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato hubiere sido notificado al público por periódicos, y en todos los casos en que no pareciere probable la ignorancia del tercero, podrá el juez en su prudencia absolver al mandante.

Título XXX

DEL COMODATO O PRESTAMO DE USO

Art. 2174. El comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.

Este contrato no se perfecciona sino por la tradición de la cosa.

Art. 2175. El contrato de comodato podrá probarse por testigos, cualquiera que sea el valor de la cosa prestada.

Art. 2176. El comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario.

Art. 2177. El comodatario no puede emplear la cosa sino en el uso convenido, o a falta de convención, en el uso ordinario de las de su clase.

En el caso de contravención, podrá el comodante exigir la reparación de todo perjuicio, y la restitución inmediata, aunque para la restitución se haya estipulado plazo.

Art. 2178. El comodatario es obligado a emplear el mayor cuidado en la conservación de la cosa, y responde hasta de la culpa levísima. Es por tanto responsable de todo deterioro que no provenga de la naturaleza o del uso legítimo de la cosa; y si este deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el precio anterior de la cosa, abandonando su propiedad al comodatario.

Pero no es responsable de caso fortuito, si no es,

1. Cuando ha empleado la cosa en un uso indebido o ha demorado su restitución, a menos de aparecer o probarse que el deterioro o pérdida por el caso fortuito habría sobrevenido igualmente sin el uso ilegítimo o la mora;

2. Cuando el caso fortuito ha sobrevenido por culpa suya, aunque levísima;

3. Cuando en la alternativa de salvar de un accidente la cosa prestada o la suya, ha preferido deliberadamente la suya;

4. Cuando expresamente se ha hecho responsable de casos fortuitos.

Art. 2179. Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo precedente, si el comodato fuere en pro de ambas partes, no se extenderá la responsabilidad del comodatario sino hasta la culpa leve, y si en pro del comodante solo, hasta la culpa lata.

Art. 2180. El comodatario es obligado a restituir la cosa prestada en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para que ha sido prestada.

Pero podrá exigirse la restitución aun antes del tiempo estipulado, en tres casos:

1. Si muere el comodatario, a menos que la cosa haya sido prestada para un servicio particular que no pueda diferirse o suspenderse;
2. Si sobreviene al comodante una necesidad imprevista y urgente de la cosa;
3. Si ha terminado o no tiene lugar el servicio para el cual se ha prestado la cosa.

Art. 2181. La restitución deberá hacerse al comodante, o a la persona que tenga derecho para recibirla a su nombre según las reglas generales.

Si la cosa ha sido prestada por un incapaz que usaba de ella con permiso de su representante legal, será válida su restitución al incapaz.

Art. 2182. El comodatario no podrá excusarse de restituir la cosa, reteniéndola para seguridad de lo que le deba el comodante, salvo el caso del artículo 2193.

Art. 2183. El comodatario no tendrá derecho para suspender la restitución, alegando que la cosa prestada no pertenece al comodante; salvo que haya sido perdida, hurtada o robada a su dueño, o que se embargue judicialmente en manos del comodatario.

Si se ha prestado una cosa perdida, hurtada o robada, el comodatario que lo sabe y no lo denuncia al dueño, dándole un plazo razonable para reclamarla, se hará responsable de los perjuicios que de la restitución se sigan al dueño.

Y si el dueño no la reclamare oportunamente, podrá hacerse la restitución al comodante.

El dueño por su parte tampoco podrá exigir la restitución sin el consentimiento del comodante, o sin decreto de juez.

Art. 2184. El comodatario es obligado a suspender la restitución de toda especie de armas ofensivas y de toda otra cosa de que sepa se trata de hacer un uso criminal; pero deberá ponerlas a disposición del juez.

Lo mismo se observará cuando el comodante ha perdido el juicio y carece de curador.

Art. 2185. Cesa la obligación de restituir desde que el comodatario descubre que él es el verdadero dueño de la cosa prestada.

Con todo, si el comodante le disputa el dominio, deberá restituir; a no ser que se halle en estado de probar breve y sumariamente que la cosa prestada le pertenece.

Art. 2186. Las obligaciones y derechos que nacen del comodato, pasan a los herederos de ambos contrayentes, pero los del comodatario no tendrán derecho a continuar en el uso de la cosa prestada, sino en el caso excepcional del artículo 2180, número 1.

Art. 2187. Si los herederos del comodatario, no teniendo conocimiento del préstamo, hubieren enajenado la cosa prestada, podrá el comodante (no pudiendo o no queriendo hacer uso de la acción reivindicatoria, o siendo ésta ineficaz) exigir de los herederos que le paguen el justo precio de la cosa prestada o que le cedan las acciones que en virtud de la enajenación les competan, según viere convenirle.

Si tuvieron conocimiento del préstamo, resarcirán todo perjuicio, y aun podrán ser perseguidos criminalmente según las circunstancias del hecho.

Art. 2188. Si la cosa no perteneciere al comodante y el dueño la reclamare antes de terminar el comodato, no tendrá el comodatario acción de perjuicios contra el comodante; salvo que éste haya sabido que la cosa era ajena y no lo haya advertido al comodatario.

Art. 2189. Si la cosa ha sido prestada a muchos, todos son solidariamente responsables.

Art. 2190. El comodato no se extingue por la muerte del comodante.

Art. 2191. El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de las expensas que sin su previa noticia haya hecho para la conservación de la cosa, bajo las condiciones siguientes:

1. Si las expensas no han sido de las ordinarias de conservación, como la de alimentar al caballo;
2. Si han sido necesarias y urgentes, de manera que no haya sido posible consultar al comodante, y se presume fundadamente que teniendo éste la cosa en su poder no hubiera dejado de hacerlas.

Art. 2192. El comodante es obligado a indemnizar al comodatario de los perjuicios que le haya ocasionado la mala calidad o condición del objeto prestado, con tal que la mala calidad o condición reúna estas tres circunstancias:

1. Que haya sido de tal naturaleza que probablemente hubiese de ocasionar los perjuicios;
2. Que haya sido conocida y no declarada por el comodante;
3. Que el comodatario no haya podido con mediano cuidado conocerla o precaver los perjuicios.

Art. 2193. El comodatario podrá retener la cosa prestada mientras no se efectúa la indemnización de que se trata en los dos artículos precedentes; salvo que el comodante caucione el pago de la cantidad en que se le condenare.

Art. 2194. El comodato toma el título de precario si el comodante se reserva la facultad de pedir la restitución de la cosa prestada en cualquier tiempo.

Art. 2195. Se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución.

Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño.

LEY N° 18.101 FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

TITULO I **Ámbito de aplicación de la ley**

Artículo 1° **Ámbito de aplicación de la ley** Artículo 1°- El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil. La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

Artículo 2°- Esta ley no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos:

- 1.- Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
- 2.- Inmuebles fiscales;
- 3.- Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
- 4.- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje,
- 5.- Estacionamiento de automóviles y vehículos. No obstante, los juicios que se originen en relación con los contratos a que se refieren los Nos. 3 y 5 de este artículo, se sustanciarán con arreglo al procedimiento establecido en el Título III de la presente ley.
- 6.- Las viviendas regidas por la ley N°19.281.

TITULO II Desahucio y Restitución

Artículo 3°- En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los Art. 1° N° 2 de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario. En los casos mencionados en el inciso anterior, 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 de 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.

Artículo 4º- En los contratos 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 Art. 1º Nº 3 demanda. En los casos a que se refiere este artículo 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.

Artículo 5º- En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año, se entenderá siempre implícita la facultad del arrendatario de subarrendar, salvo estipulación en contrario, en cuyo caso éste podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte.

Artículo 6º- Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble. 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.

TITULO III De la competencia y del procedimiento

Artículo 7º- Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles a que se refiere el artículo 1º de esta ley. Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes:

- 1.- Desahucio;
- 2.- Terminación del arrendamiento;
- 3.- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
- 4.- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
- 5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
- 6.- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

Artículo 8º- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se regirán por las reglas siguientes: 1) El procedimiento será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen. Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación;

2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;

3) En la demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante. Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se presentará en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia;

4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a conciliación;

5) En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvenición se dará traslado a la demandante, la que podrá contestar de inmediato o reservar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número 6) del presente artículo. En ambos casos, la reconvenición será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal;

6) En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación. Si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia. Si se hubiere deducido demanda reconvenicional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los 5 días siguientes, a objeto de proceder a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad a lo establecido en el presente artículo. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiere ser rendida en el acto;

7) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia;

8) Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla;

9) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación. Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar. En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado, y

10) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales.

Artículo 9º- Cuando el demandado reclame indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1.937 del Código Civil, deberá interponer su reclamo en la audiencia a que se refiere el artículo anterior. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada.

Artículo 10.- Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda. Al ejercitarse la acción aludida en el inciso precedente 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. Demandadas esas prestaciones, se entenderán 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.

Artículo 11.- Para que a los subarrendatarios les sean oponibles lo 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. Con tal fin, en dichos juicios el ministro de fe, en el acto de notificación personal de la demanda, requerirá de juramento al demandado acerca de la existencia o no de subarrendatarios y, en caso afirmativo, de sus nombres. El ministro de fe deberá dejar constancia escrita de la notificación a una persona adulta ocupante del inmueble. Si la demanda no hubiere sido notificada personalmente, el mismo requerimiento lo deberá hacer el tribunal en la audiencia respectiva de contestación, si concurriere el demandado y, en caso afirmativo, se suspenderá ésta, se ordenará notificar a los subarrendatarios y se citará a una nueva audiencia, la que tendrá lugar una vez practicadas las notificaciones pertinentes o una vez que los subarrendatarios se hayan apersonado a la causa.

Artículo 12.- En los juicios de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra un subarrendador, los subarrendatarios 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 acción 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.

Artículo 13.- El cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios a que se refiere este Título se regirá por las reglas generales. Sin embargo, cuando ellas ordenaren la entrega de un inmueble, se aplicará lo prescrito en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil. En estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días.

Artículo 14.- En los juicios a que se refiere este Título en que se solicite la entrega del inmueble, el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren gas, energía eléctrica o agua potable, y en tal caso el demandado será el único responsable de los consumos

mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán excepcionarse alegando ignorancia del domicilio del deudor.

Artículo 15.- El tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá decretar los medios probatorios que estime pertinentes.

Artículo 16.- 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.

Artículo 17.- Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o en primera instancia de los juicios a que se refiere este Título, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados.

Artículo 18.- De los juicios en que el Fisco sea parte o tenga interés conocerán en primera instancia los jueces a que se refiere el artículo 48 del Código Orgánico de Tribunales.

TITULO IV Disposiciones generales

Artículo 19.- Son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios.

Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario.

Artículo 21.- En caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan. Cuando se deban intereses, se calcularán sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior.

Artículo 22.- Todo lo dispuesto en esta ley respecto de los arrendadores y arrendatarios se aplicará, en su caso, a los subarrendadores y subarrendatarios, respectivamente.

Artículo 23.- En caso de negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento o a otorgar el correspondiente recibo al arrendatario que no desee recurrir al procedimiento de pago por consignación establecido en el párrafo 7° del Título XIV del libro IV del Código Civil, podrá depositar aquélla en la unidad del Servicio de Tesorerías que corresponda a la ubicación del inmueble, indicando el nombre, apellidos y la residencia del arrendador. Dicha unidad le otorgará el respectivo recibo y comunicará al arrendador, por carta certificada, la existencia del depósito. Este pago se considerará hecho al arrendador para todos los efectos legales; pero su suficiencia será calificada en el juicio que corresponda. El retiro del depósito por el arrendador no significará renuncia a sus derechos ni producirá los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 1.956 del Código Civil. Si transcurridos tres años desde la fecha del ingreso del depósito en el Servicio de Tesorerías, el arrendador no hubiere efectuado su retiro, los fondos correspondientes pasarán a rentas generales de la Nación.

Artículo 23 bis.- Para los efectos del artículo 1.942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 24.- Serán sancionados con multas de una a sesenta unidades de fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio en que sea controvertido el hecho que las motiva:

- 1) El arrendatario que, en los casos contemplados en los incisos segundo y tercero del artículo 11, incurriere en falsedad en la declaración, sea acerca de la existencia o no de subarrendatarios, sea acerca de sus nombres;
- 2) El subarrendador que, habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pague la renta del arrendamiento y a consecuencias de ello el subarrendatario fuese lanzado del inmueble. Las multas indicadas serán de beneficio fiscal e ingresarán a Rentas Generales de la Nación, y
- 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.

TITULO V Disposiciones varias

Artículo 25.- Derógase el decreto ley N° 964, de 1975, sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto supremo N° 357, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de 22 de Agosto de 1978.

Artículo 26.- Derógase el artículo único de la ley N° 17.410.

Artículo 27.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el decreto supremo N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de 13 de Abril de 1976:

- a) Sustitúyese el artículo 145 por el siguiente:

"Artículo 145.- Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.

No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.

Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilidad de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales.", y

b) Reemplázase el artículo 162, por el siguiente:

"Artículo 162.- Son "viviendas económicas" las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnen los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Las viviendas económicas gozarán del régimen de beneficios, franquicias y exenciones del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959.

Las viviendas ya construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y las que en el futuro construyan los Servicios de Vivienda y Urbanización se considerarán viviendas económicas para todos los efectos legales, siempre que no excedan la superficie máxima permitida.

En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional.

Sólo podrá autorizarse el cambio de destinación respecto de viviendas que, por su construcción, hayan gozado, gocen o sigan gozando de cualquier franquicia o exención tributaria o de otra naturaleza, sea en forma directa o indirecta, cuando hayan transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva.

El cambio de destinación en estos casos hará caducar de pleno derecho las franquicias, beneficios o exenciones que se encuentren subsistentes."

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1°- Los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos celebrados con anterioridad a la vigencia de esta ley continuarán regidos por las disposiciones del decreto ley N° 964, de 1975, el que se entenderá subsistente en todas sus partes para tal fin.

Los juicios actualmente pendientes y los que se promuevan en el futuro, relativos a los contratos celebrados con anterioridad a la vigencia de esta ley, se sustanciarán y fallarán con arreglo a las disposiciones del decreto ley N° 964, de 1975.

Artículo 2°- Los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos que se celebren durante los cuatro años siguientes a la fecha de publicación de la presente ley se registrarán, además, por las siguientes normas relativas a renta y garantía:

- 1) La renta anual máxima no podrá exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial. Si se modificaren los avalúos vigentes para el pago de dicho tributo, la renta máxima de arrendamiento se ajustará automáticamente en la misma proporción en que se hubieren modificado los avalúos respectivos, pudiendo el arrendador cobrar hasta dicha renta sin necesidad de convención modificatoria especial. El Servicio de Impuestos Internos establecerá de oficio en el rol general de avalúo y en los recibos de contribuciones la renta anual máxima de arrendamiento aplicable a los inmuebles en general.

- 2) La renta del inmueble que se arriende por piezas, secciones o dependencias se determinará separadamente por cada una de ellas y no podrá exceder, en conjunto, de la renta máxima total de todo el inmueble.

Cualquiera de las partes podrá solicitar al Servicio de Impuestos Internos la fijación de la renta de la o las piezas, secciones o dependencias del inmueble.

3) El subarrendador sólo podrá cobrar al o a los subarrendatarios la renta proporcional a la renta máxima legal correspondiente a todo el inmueble, aumentada hasta en un 10%. No obstante, si se subarrendara todo el inmueble, se estará a lo dispuesto en el número anterior.

4) Si el arrendamiento o el subarrendamiento incluye bienes muebles, la renta de estos últimos se fijará separadamente del inmueble y no podrá exceder del 30% de la renta máxima. Sin embargo, si la renta máxima no excediere de una unidad de fomento, no podrá cobrarse renta alguna por el arriendo de los bienes muebles.

5) El arrendador no podrá, directa o indirectamente, exigir al arrendatario, convenir con éste, ni percibir una renta superior a la máxima legal, ni el pago anticipado de más de un mes de dicha renta.

6) Todo lo que el arrendatario pagare o se obligare a pagar, sea en dinero o en especies, de una vez o periódicamente, por cualquier concepto que, en forma directa o indirecta, aumentare la renta, se considerará como tal.

7) El arrendador podrá exigir al arrendatario que caucione sus obligaciones mediante una garantía que deberá ser en dinero y, en tal caso, ésta no podrá exceder de un mes de renta. Cuando procediere la devolución de la garantía, el arrendador deberá restituirla reajustada en la misma proporción a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que haga sus veces, entre el mes anteprecedente a la entrega de ella y el mes anteprecedente al de su devolución.

8) Las convenciones y los pagos que contravengan lo dispuesto en los números anteriores adolecerán de nulidad absoluta y las sumas que el arrendador hubiese percibido con infracción a lo establecido en dichos preceptos las devolverá al arrendatario con más el interés corriente, desde la fecha de su respectiva percepción.

9) La renta no comprende los gastos por los servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica, ni los gastos por servicios comunes de que goce el arrendatario, incluyéndose en ellos los correspondientes a la administración de los bienes comunes. El precio de estos servicios y gastos deberá determinarse independientemente de la renta, no podrá significar lucro o beneficio para el arrendador y, cuando sea percibido por éste, deberá expresarse en el recibo pertinente, en forma separada de la renta de arrendamiento. Si el arrendador hubiere percibido sumas superiores por los gastos y servicios a que se refiere este número, devolverá el exceso al arrendatario, con más el interés corriente desde la fecha de su percepción y el reajuste que proceda de acuerdo con el alza experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas.

10) El propietario que haya adquirido un bien raíz por intermedio del sistema nacional de ahorro y préstamo o a través de cualquier institución o entidad que financie la compra de bienes raíces mediante la concesión de mutuos hipotecarios reembolsables periódicamente, que no posea otro dentro del mismo departamento, tendrá derecho a

percibir por tales inmuebles una renta igual al dividendo que pague a la respectiva asociación u organismo y los gastos señalados en el número 9) que procedan. Serán también de cargo del arrendatario los demás gastos en que incurra el comprador con motivo del servicio de su préstamo durante el período correspondiente y hasta la restitución del inmueble.

11) No regirá lo dispuesto en los números 1) al 10) respecto de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de los siguientes bienes raíces:

a) Las edificaciones cuyo certificado de recepción final se haya otorgado por la municipalidad respectiva con posterioridad al 12 de abril de 1975.

b) Los construidos conforme al decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, o a la ley N° 9.135.

c) Todas las viviendas cuyos avalúos, para los efectos del pago del impuesto territorial, sean superiores a cuatrocientas seis unidades de fomento.

d) Los destinados a locales comerciales o industriales; oficinas; teatros y cines, y, en general, a actividades lucrativas.