

Según el **artículo 1915 del Código Civil**, “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”

¿Por qué debes invocar este artículo?

Es la base conceptual del contrato. Permite explicar a los alumnos:

- Que es un **contrato bilateral** (ambas partes tienen obligaciones).
- Que es **oneroso** (hay contraprestación: precio o renta).
- Que es **conmutativo** (lo entregado por una parte se considera equivalente a lo entregado por la otra)

2. ¿Qué artículos podrían incluirse en cada sección del contrato?

a) Definición y capacidades

- **Artículo 1915**: para abrir el contrato con la definición legal.
- **Artículo 1438** (principios generales de capacidad): permite que arrendador o arrendatario sean personas naturales o jurídicas, individuales o múltiples.
- **b) Identificación de las partes y objeto**
 - **Artículo 1919**: define quién es arrendador y quién arrendatario
 - **Artículo 1916**: detalla que pueden arrendarse cosas corporales o incorporales (siempre que no estén prohibidas).

- **c) Precio (renta)**
- **Artículo 1917:** el precio puede ser dinero o frutos, y este último puede fijarse como cantidad fija o porcentaje Biblioteca del Congreso Chile.
- **Artículo 1918:** el precio se determina según modalidades similares a la compraventa Biblioteca del Congreso Chile.

d) Entrega, uso y conservación

- **Artículo 1920:** establece cómo debe entregarse la cosa (formas de tradición)
- **Artículo 1924:** obligaciones del arrendador:
 1. Entregar la cosa arrendada.
 2. Mantenerla en condiciones de uso.
 3. Garantizar el goce pacífico sin turbaciones
- **e) Preferencia y validez**
- **Artículo 1922:** solución ante arrendamientos simultáneos: quien recibió primero la cosa tiene preferencia
- **Artículo 1921:** si se condiciona que el arrendamiento no sea perfecto sin escritura, cualquiera puede arrepentirse hasta que se firme o se entregue la cosa.

3. ¿Leyes especiales aplicables?

- **Ley N° 18.101 (sobre arrendamiento de predios urbanos)**

Artículo 1°: indica que los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos se rigen por esta ley, y en lo no previsto, por el Código Civil.

Artículo 3°: para contratos mes a mes o de duración indefinida, el arrendador sólo puede desahuciar judicialmente o mediante notificación notarial, con plazos mínimos de dos meses y aumentos según años de ocupación, con un máximo de seis meses Biblioteca del Congreso Chile.

Artículo 5°: en contratos de vivienda con plazo fijo superior a un año, el arrendatario puede subarrendar salvo pacto en contrario y puede terminar anticipadamente sin pagar renta faltante Biblioteca del Congreso Chile.

5. ¿Por qué debes aprender lo antes señalado?

1. **Seguridad jurídica:** Al mencionar artículos específicos, los alumnos comprenden que el contrato no se arma a capricho, sino conforme a la ley.
2. **Prevención de conflictos:** Cada cláusula tiene una base legal que protege a las partes (entrega, precio, uso, desahucio, subarriendo).
3. **Solidez técnica:** Enseñar a citar correctamente promueve rigor en la práctica profesional futura.

Conclusión

“El contrato de arrendamiento en Chile, definido en el art. 1915 del Código Civil, es un acuerdo bilateral y oneroso entre quien concede el uso o goce de una cosa y quien paga por ello. En él deben invocarse artículos clave como 1915, 1916, 1917, 1919, 1920 y 1924 (Código Civil) para asegurar claridad en objetos, precio, partes, entrega y obligaciones. Para viviendas urbanas, se

suma la Ley 18.101 (art. 1º, 3º y 5º), que regula desahucio, plazos y subarriendo. Esta referencia legal no solo guía la redacción, sino que fortalece la protección jurídica de ambas partes.”