

| | |
|---|----|
| PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN | 7 |
| PRÓLOGO A LA TERCERA EDICIÓN | 9 |
| INTRODUCCIÓN | 11 |
| 1.- Concepto de contrato de arrendamiento | 14 |
| 2.- Clases de arrendamiento | 19 |
| 3.- Partes del contrato de arrendamiento | 21 |
| 4.- Requisitos del contrato de arrendamiento | 31 |
| 5.- Características del contrato de arrendamiento | 34 |
| a) Es un contrato bilateral | 34 |
| b) Es un contrato oneroso | 34 |
| c) Es un contrato conmutativo, por regla general..... | 35 |
| d) Es un contrato principal..... | 36 |
| e) Es un contrato consensual, por regla general..... | 36 |
| f) Es un título de mera tenencia | 57 |
| g) Es un contrato de duración limitada y por regla general de renovación automática o de tracto sucesivo | 60 |

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

| | |
|---|-----|
| b.1) El CC regula exclusivamente el contrato de arrendamiento | 220 |
| b.2) Leyes que regulan directamente el arrendamiento de inmuebles | 226 |
| b.3) Período en que la legislación, conservando un sesgo proteccionista para el arrendatario, exhibe sin embargo un mayor equilibrio en la condición de las partes contratantes..... | 244 |
| b.4) Período de equilibrio efectivo entre las partes contratantes | 244 |
| 7.4. Capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento de cosas | 246 |
| a) Arrendamiento de inmuebles de la sociedad conyugal por el marido..... | 246 |
| b) Arrendamiento de inmuebles propios de la mujer por el marido | 247 |
| c) Arrendamiento de inmuebles de la sociedad conyugal por la mujer..... | 248 |
| d) Arrendamiento de bienes del pupilo, cuando el guardador autocontrata..... | 249 |
| e) Arrendamiento de bienes del pupilo | 249 |
| f) Arrendamiento de inmuebles del hijo no emancipado | 249 |
| g) Arrendamiento de bienes familiares | 250 |
| h) Arrendamiento de terrenos fiscales aledaños a la frontera y a la costa | 251 |
| i) Arrendamiento de inmuebles situados en zonas fronterizas..... | 251 |
| j) Arrendamiento de terrenos indígenas | 253 |
| k) Arrendamiento de bienes que integran el peculio profesional o industrial..... | 253 |
| l) Arrendamiento de bienes municipales | 254 |
| 7.5. Efectos del contrato de arrendamiento de cosa..... | 254 |
| a) Obligaciones del arrendador | 255 |
| a.1) Obligación de entregar la cosa arrendada..... | 256 |

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

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

| | |
|--|-----|
| d.9) Derecho a exigir la devolución del dinero entregado por concepto de garantía, si procede..... | 749 |
| d.10) Derecho a subarrendar, en los casos en que el contrato o la ley lo autorice..... | 750 |
| d.11) Derecho a asistir a las asambleas de copropietarios de inmuebles acogidos a la Ley número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria | 750 |
| 7.6. Recepción de la costumbre en el contrato de arrendamiento de cosas | 751 |
| a) En lo se refiere al uso de la cosa | 751 |
| b) En lo concerniente a las reparaciones locativas..... | 751 |
| c) En cuanto a la duración del contrato | 751 |
| d) En lo relativo a la periodicidad del pago | 752 |
| 7.7. El derecho legal de retención | 752 |
| a) Concepto | 752 |
| b) Naturaleza jurídica del derecho legal de retención | 753 |
| c) Casos en que procede el derecho legal de retención, tratándose del arrendamiento | 753 |
| c.1) Caso en que lo invoca el arrendador | 754 |
| c.2) Caso en que lo invoca el arrendatario..... | 757 |
| d) Oportunidad para hacer valer el derecho legal de retención..... | 758 |
| e) Restricciones al derecho legal de retención, en la Ley N° 20.720 | 759 |
| 7.8. Expiración del arrendamiento de cosas | 760 |
| a) Expiración del arrendamiento por la destrucción total de la cosa arrendada..... | 760 |
| b) Expiración del arrendamiento por concluir el tiempo estipulado para la duración del contrato | 768 |
| b.1) Expiración determinada | 768 |
| b.2) Expiración indeterminada | 789 |
| b.3) La tácita reconducción | 792 |

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

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

| | |
|---|------|
| c.10) Plazo máximo del contrato y facultad del Fisco para desahuciarlo o para prorrogarlo | 1052 |
| c.11) Cesión del contrato y mejoras..... | 1052 |
| c.12) Limitaciones en cuanto al destino de los bienes | 1052 |
| c.13) Procedimiento aplicable en caso de término anticipado del contrato | 1053 |
| c.14) Derecho del arrendatario para retirar mejoras | 1054 |
| c.15) Arrendamiento de inmuebles adquiridos por el Fisco por expropiación | 1054 |
| 8.- Arrendamiento para la confección de una obra material | 1055 |
| 8.1. Concepto | 1055 |
| 8.2. Elementos del arrendamiento de obra..... | 1056 |
| a) El consentimiento | 1056 |
| b) Un precio..... | 1056 |
| c) Encargar la ejecución de una obra material. | 1060 |
| 8.3. Aprobación de la obra | 1067 |
| 8.4. Indemnización de los perjuicios y desistimiento del arrendatario o mandante..... | 1074 |
| 8.5. Muerte del artífice | 1081 |
| 8.6. El contrato de empresa | 1082 |
| 9.- El arrendamiento de servicios..... | 1090 |
| 9.1. Concepto | 1090 |
| 9.2. Formas que puede asumir el arrendamiento de servicios inmateriales | 1092 |
| 9.3. Obra intelectual aislada | 1092 |
| 9.4. Obra que supone una larga serie de actos..... | 1093 |
| 9.5. Servicios de profesionales liberales | 1094 |

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