

LA INOPONIBILIDAD
EN EL EXCESO DE TIEMPO:
ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS RESTRICCIONES
A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO
CELEBRADOS RESPECTO
DE BIENES SUJETOS A ADMINISTRACIÓN
EN EL DERECHO CIVIL CHILENO*

THE UNOPONIBILITY
IN THE EXCESS OF TIME:
CRITICAL ANALYSIS OF THE RESTRICTIONS
TO THE LEASE CONTRACTS HELD
IN RESPECT OF GOODS SUBJECT
TO ADMINISTRATION IN CHILEAN CIVIL LAW

*Emilio José Bécar Labraña***

En memoria de mi maestro,
el profesor de Derecho Civil Nelson Vera Moraga (q.e.p.d.)

RESUMEN: En el presente trabajo se expone la inoponibilidad de fondo que afecta al exceso del tiempo permitido en un contrato de arrendamiento, que

* El presente trabajo constituye una versión corregida de la expuesta por el suscrito en el seminario "Jornadas Preparatorias de Derecho Civil", organizado por el Centro de Estudios Jurídicos Corporación Actio & Iuris (Universidad Católica de la Santísima Concepción), el 26 de septiembre de 2013, en el auditorio de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica de la Santísima Concepción. El autor agradece a los organizadores del evento la cordial invitación a dicha actividad.

ABREVIATURAS: CCCh. = *Código Civil de la República de Chile*; CCCol. = *Código Civil de la República de Colombia*; CCFr. = *Código Civil de la República de Francia*; CCom. = *Código de Comercio de la República de Chile*; Const. Pol. = *Constitución Política de la República de Chile*; DH. = *Revista Derecho y Humanidades* (Universidad de Chile, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales); FM. = *Fallos del Mes* (Santiago de Chile); GJ. = *Gaceta Jurídica* (Santiago: Editorial LexisNexis / LegalPublishing); GT. = *Gaceta de los Tribunales* (Santiago); RCHDP. = *Revista Chilena de Derecho Privado* (Santiago: Ediciones Universidad Diego Portales); RDJ. = *Revista de Derecho y Jurisprudencia* (Santiago: Editorial Jurídica de Chile); RDUCSC. = *Revista de Derecho* (Concepción: Universidad Católica de la Santísima Concepción, Facultad de Derecho).

** Abogado, Licenciado en Derecho (Universidad Católica de la Santísima Concepción). Profesor adjunto de Derecho Civil (Universidad San Sebastián, campus Concepción). Candida-

existe en el Derecho Civil chileno. Con este propósito, se revisa esta materia en relación con la administración de bienes ajenos en materia de guardas, patria potestad y sociedad conyugal, formulándose, en la conclusión, un juicio crítico sobre su tratamiento legislativo.

PALABRAS CLAVE: Contratos de arrendamiento – Inoponibilidad – Sociedad conyugal – Patria potestad – Guardas.

ABSTRACT: In this paper, the unconsolidated fund that affects the excess of time allowed in a lease contract, which exists in Chilean Civil Law, is exposed. For this purpose, this subject is reviewed in relation to the administration of foreign assets in the matter of guards, parental authority and conjugal society, formulating in the conclusion a critical judgment on its legislative treatment.

KEY WORDS: *Lease contracts – Unoponibility – Marital partnership – Custody – Guards*

* * *

INTRODUCCIÓN GENERAL

En el Derecho Patrimonial, uno de los denominados *atributos de la personalidad* consiste en el reconocimiento de la *capacidad de goce* respecto de todas las personas naturales o jurídicas. Bajo ese entendido, se trata de una facultad conferida por el solo hecho de tratarse de una persona.

Cosa distinta ocurre con la capacidad de ejercicio, respecto de la cual la ley advierte que no todas las personas gozan de ella. En el entendido de que se trata de la facultad para celebrar actos y contratos por sí sola, cuando una persona no goza de la misma, es preciso que sus actos y contratos sean ejecutados o celebrados por terceros, quienes son investidos por la ley de la condición de *representantes legales*.

De esta manera, las personas, atendida su condición jurídica e, incluso, física, podrán ejecutar actos y celebrar contratos por sí mismas o a través de terceras personas, designadas voluntaria o forzosamente por ellas.

En el primer caso, la persona misma se convierte en el propio guardián de sus intereses, sin perjuicio de exigirse algunos requisitos e, incluso, solemnidades en ciertos casos, atendida la naturaleza del acto o contrato que se encuentran ejecutando o celebrando.

to a Doctor en Derecho de la Universidad de Talca. Dirección Postal: Yungay 136, Cerro David Fuentes, Talcahuano. Correo Postal: 4261258. Correo electrónico: emilio_becar@hotmail.com.

Donde se introducen algunas restricciones importantes es para el caso en que, con bienes que pertenecen a las personas, que son administrados por otros, se ejecuten actos o celebren contratos que involucren una modificación importante de su patrimonio. El mecanismo usualmente empleado consiste en el cumplimiento de formalidades habilitantes como, asimismo, de algunas solemnidades, en ciertos casos.

El fundamento de estas restricciones se encuentra en la necesidad de proteger a aquellas personas cuyos bienes son administrados por otros, frente a las actuaciones negligentes e, incluso, dolosas de sus administradores, a través de las cuales pueda perjudicarse al administrado, mediante su reducción o sujetándolo a cargas que no le significan beneficio alguno.

En el Derecho chileno se contempla una serie de estatutos de administración de bienes que pertenecen a terceras personas. Desde un punto de vista histórico, esos regímenes se podían clasificar, en términos generales, entre la administración de bienes pertenecientes a personas capaces y personas incapaces. Al efecto, y solo considerando el caso de las incapacidades relativas, recordemos que los eran las personas jurídicas y la mujer casada en régimen económico de sociedad conyugal.

A través de sucesivas reformas legislativas, el régimen de incapacidades relativas ha ido sufriendo importantes y sensibles modificaciones. Es así que las personas jurídicas adquirieron plena capacidad. Otro tanto ocurrió con la mujer casada en sociedad conyugal, aunque se mantuvo bajo el control del marido la administración de los bienes propios de la mujer y de los bienes sociales. Las reglas sobre administración de los bienes de los hijos sujetos a patria potestad han sido modificadas en forma secundaria, siendo lo principal la importante modificación del sistema de filiación.

En virtud de estas reformas, la dicotomía de la administración permanece, distinguiéndose entre las personas capaces de las incapaces. Sin embargo, profundas reformas se han sucedido en lo que se refiere a quiénes son incapaces ante la ley para contratar por sí mismas. Sin embargo, entendemos que estas reformas se han hecho sin grandes consideraciones a las brechas que se han creado entre la tutela brindada a la administración en la sociedad conyugal y la patria potestad. Es por ello que, a pesar del propósito perseguido con esas reformas, idénticas situaciones de hecho que justificaron las reformas a la administración en la sociedad conyugal podrían ocurrir con la administración en la patria potestad y las guardas. Si esto es efectivo, y existe la misma razón, ¿por qué no se procedió a modificar esos regímenes? Los casos existen, y quizá el ejemplo más paradigmático tiene relación con la exigencia de autorización de la mujer o la judicial en subsidio para la promesa de enajenación o gravamen de bienes raíces, que existe en la sociedad conyugal, pero que no se ha replicado para los restantes regímenes de administración propios de las personas incapaces. El sistema contractual proteccionista que hemos presentado se caracteriza, en algunos aspectos, por su fuerte inconsistencia con un mayor deber de tutela de las personas incapaces.

Resulta de interés analizar cómo se desenvuelve un caso especial de restricciones, con el propósito de exponer no solamente algunas de esas inconsistencias y asimetrías que se presentan, el que viene a su turno acompañado de un régimen sancionatorio particular y que tiende a un análisis más bien pobre.

El régimen contractual bajo análisis se refiere a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles que se pactan “a largo plazo” (I). Expuesto dicho régimen, centraremos el análisis en el régimen sancionatorio especialmente previsto, denominado “inoponibilidad en el exceso de tiempo” (II).

I. LAS RESTRICCIONES A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE TERCERAS PERSONAS

Como primer acercamiento al objeto de nuestro estudio, veremos cómo se han consagrado las restricciones a la celebración de los contratos de arrendamiento a través de los principales estatutos de administración de bienes pertenecientes a personas incapaces y el particular caso de la sociedad conyugal (A).

Presentadas individualmente estas normas, se ofrecerá un análisis comparativo (B). En este caso, podrá apreciarse qué tan diferentes son estos regímenes contractuales.

A. *Presentación*

El tratamiento del contrato de arrendamiento celebrado por los administradores de bienes ajenos se compone de una norma general de referencia (§ 1), a partir de la cual se desenvuelven cada uno de los estatutos especiales (§ 2).

§ 1. Marco de referencia

Las normas que vienen a consagrar una regla marco para todos los contratos de arrendamiento se encuentran en materia civil (1.1) y procesal civil (1.2).

1.1. En el *Código Civil*

Un análisis del régimen de condiciones de validez que se aplica a los contratos de arrendamiento permite apreciar que su celebración por personas incapaces deberá sujetarse a las disposiciones asignadas para sus respectivos estatutos.

Según se advierte en el art. 1969 del CCCh.:

“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”.

Como podrá observarse de este precepto legal, la solución a la regla general en materia de capacidad, y la situación en que se encuentran las personas incapaces, deberá encontrarse en las distintas normas que se contemplan para las personas cuyos patrimonios son administrados por otras.

Vemos que se trata, entonces, de una *norma de naturaleza remisor*a, que no contiene directamente la solución para la materia. Solo viene en conectar y reseñar cuáles son las normas específicas que se refieren a la validez del contrato de arrendamiento en cada una de las situaciones que se mencionan.

Una segunda observación que emana de esta norma tiene relación con las *materias a que alude*. Como se aprecia, se trata de una norma referida a la administración de bienes ajenos, por concepto de sociedad conyugal, de patria potestad y de guardas.

En tercer lugar, tenemos que la remisión tiene como propósito tratar la situación en que se encuentran los contratos de arrendamiento, una vez que se verifica la terminación de la administración que hace el tercero.

Esto se aprecia claramente en su redacción, cuando se anota entre paréntesis por el legislador

“(relativamente a su duración después de terminada la tutela o curaduría, o la administración paterna o materna, o la administración de la sociedad conyugal)”.

Las normas que a continuación cita tienen relación con la vigencia del contrato de arrendamiento tras la conclusión de la administración.

1.2. En el *Código de Procedimiento Civil*

Otro estatuto general en el cual se insertan reglas sobre los contratos de arrendamiento se encuentra dentro de los procedimientos voluntarios especiales. En particular, debe traerse a colación el Tít. X del Lib. IV del CPC., denominado “De la autorización judicial para enajenar, gravar o dar en arrendamiento por largo tiempo bienes de incapaces, o para obligar a estos como fiadores”, y que se compone del único art. 891.

Esta sola disposición tiene como propósito establecer cuáles son las condiciones en virtud de las cuales deberá prestarse la autorización requerida. No se contemplan disposiciones referidas a un procedimiento especial de autorización, de manera que su tramitación debe hacerse conforme a las reglas generales de los procedimientos voluntarios, que es el que se contiene en el Tít. I del Lib. IV del CPC.

De acuerdo con el inc. 1º del art. 891 del CPC.:

“Cuando deba obtenerse autorización judicial para obligar como fiador a un incapaz, o para enajenar, gravar con hipoteca, censo o servidumbre, o

para dar en arrendamiento sus bienes, se expresarán las causas o razones que exijan o legitimen estas medidas, acompañando los documentos necesarios u ofreciendo información sumaria para acreditarlos”.

Este precepto, se aplica “cuando deba obtenerse autorización judicial [...], o para dar en arrendamiento sus bienes”, caso en el cual

“se expresarán las causas o razones que exijan o legitimen estas medidas, acompañando los documentos necesarios u ofreciendo información sumaria para acreditarlos”.

Alude a las condiciones en que debería ser concedida la autorización judicial para proceder a la celebración de un contrato de arrendamiento de bienes pertenecientes a personas incapaces, considerándola como una gestión no contenciosa o voluntaria.

Finalmente, insistiremos que este precepto legal adopta una regla de naturaleza proteccionista del interés de las personas incapaces¹.

§ 2. Regímenes de administración

Habiéndose descifrado que el marco común presente en los contratos de arrendamiento de bienes sujetos a administración ha renunciado en consagrar una regla general, y entendiendo que el problema se resuelve conforme a las reglas especiales, veremos lo que ocurre en la sociedad conyugal (2.1), en la patria potestad (2.2) y en las guardas (2.3).

2.1. En la sociedad conyugal

Las limitaciones a la administración de los bienes de la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal han sufrido importantes alteraciones, tanto en el propio fundamento como en su extensión.

Es necesario destacar que existe un sistema diferenciado en la materia, según se trata de la administración ordinaria (a) y de la administración extraordinaria (b).

(a) Administración ordinaria

A partir del año 1989, el régimen de administración ordinaria de la sociedad conyugal convive bajo dos circunstancias particulares, cuales son las de haberse eliminado la incapacidad relativa que pesaba sobre la mujer y que justificaba que el marido estuviese a cargo de la administración, ostentando el título de representante legal, y que, pese a elevarse a la condición de plenamente capaz, el marido siga bajo la administración.

Respecto del contrato de arrendamiento, el legislador vino en consagrar tres escenarios diversos, dos de los cuales se refieren al marido quien celebra

¹ RIQUELME (2010), p. 279.

un contrato de arrendamiento (i), y el tercero en que es la misma mujer quien pretende celebrar dichos contratos (ii).

(i) Arriendos celebrados por el marido

En primer lugar, se verá la situación del contrato de arrendamiento que celebra el marido respecto de *bienes sociales*. Dice el inc. 4º del art. 1749 del CCCh.

“No podrá tampoco, sin dicha autorización, disponer entre vivos a título gratuito de los bienes sociales, salvo el caso del artículo 1735, ni dar en arriendo o ceder la tenencia de los bienes raíces sociales urbanos por más de cinco años, ni los rústicos por más de ocho, incluidas las prórrogas que hubiere pactado el marido”.

Si se analiza la estructura de la norma y, aunque viene en consagrarse en términos negativos, tiene la naturaleza de ser imperativa. Ello, porque aparenta prohibir algo (“no podrá tampoco [...] ni dar en arriendo...”), en rigor supedita la celebración tanto del contrato de arriendo como de cualquiera que suponga “la tenencia” de los bienes que indica (*v. gr.*, comodato, depósito) al cumplimiento de un requisito normativo (“sin dicha autorización”). En consecuencia, se trata de una *norma imperativa*; se permite la celebración del contrato de mera tenencia, cumpliendo el requisito previsto por la ley.

La norma se refiere al caso de contratos de arrendamiento que afectan a los bienes raíces sociales, sean urbanos o rústicos, como, asimismo, a los contratos que supongan la cesión de la tenencia de un inmueble. No se aplica la restricción tratándose del arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes muebles, caso en el cual el marido puede arrendarlos, incluso, a largo plazo, según se explicará. Cabe recordar que las normas que instauran requisitos o limitaciones deben ser interpretadas de manera estricta, aplicables únicamente a los casos respecto de los cuales se contempla.

La restricción no se aplica a la generalidad de los casos de contratos de arrendamiento o de cesión de la tenencia. El supuesto de hecho por el cual se requiere la autorización de la mujer se refiere al pacto de un contrato por un plazo superior a cinco u ocho años, según se trate de un inmueble urbano o rústico, respectivamente. En consecuencia, si el contrato se pacta a un menor plazo que los señalados, no se requiere la autorización de la mujer.

Como una manera de evitar que los propósitos dispuestos por la ley se vieren comprometidos, es que se determinó que a la restricción quedan sujetos los contratos con inclusión de las prórrogas que se hubieren pactado. Se trata del caso que el contrato sea fijado para durar en un plazo inferior al máximo legal en que no se requiere autorización, pero se inserta una cláusula de prórroga que determina que, en total, se exceda del plazo máximo. En tal caso, deberá obtenerse la autorización de la mujer.

En segundo lugar, se plantea una regla similar respecto de los *bienes propios de la mujer*, respecto de los cuales recae también la administración del marido. Dice el art. 1756 del CCCCh.:

“Sin autorización de la mujer, el marido no podrá dar en arriendo o ceder la tenencia de los predios rústicos de ella por más de ocho años, ni de los urbanos por más de cinco, incluidas las prórrogas que hubiere pactado el marido. Es aplicable a este caso lo dispuesto en los incisos 7° y 8° del artículo 1749”.

Aunque se trata de otro conjunto de bienes, que son los propios de la mujer, lo cierto es que la estructura normativa que se emplea es exactamente la misma que en el caso de los arrendamientos o cesión de la tenencia de inmuebles sociales. Por lo mismo, se utiliza el idéntico sistema de no requerirse autorización de la mujer para celebrar contratos que no excedan del plazo previsto por la ley. Solo se contempla cuando se trata de pactar un plazo superior, que sigue distinguiendo, y por los mismos tiempos, según se trate de inmuebles urbanos o rústicos. La restricción no se aplica a los bienes muebles.

El perfil que se asigna a la limitación sigue siendo la propia de una norma imperativa, toda vez que si se desea celebrar un arrendamiento por un plazo superior, se requiere la autorización de la mujer.

De la misma manera, rige el impedimento del exceso cuando interviene la estipulación de un plazo.

Establecido el supuesto normativo, el legislador vino en consagrar una sanción para el caso de su contravención. Dice el art. 1757 del CCCCh., en sus incs. 1° y 2°:

“Los actos ejecutados sin cumplir con los requisitos prescritos en los artículos 1749, 1754 y 1755 adolecerán de nulidad relativa. En el caso del arrendamiento o de la cesión de la tenencia, el contrato regirá sólo por el tiempo señalado en los artículos 1749 y 1756. La nulidad o inoponibilidad anteriores podrán hacerlas valer la mujer, sus herederos o cesionarios”.

(ii) Arriendos celebrados por la mujer

La administración ordinaria de la sociedad corresponde al marido, de manera que la mujer no debería contar con intervención en la administración de los bienes, tanto los sociales como los propios.

Esta premisa viene a ser asegurada, preliminarmente, por el esfuerzo que asume el legislador para evitar que la administración quede exteriormente distribuida entre los cónyuges. Así, por ejemplo, es que se entiende que se mire respecto de todo tercero, que los bienes sociales se presuman de dominio del marido, como si formasen un solo patrimonio con los bienes propios de este. Y también en el mismo sentido es que se viene en precisar

que, en principio, la mujer por sí sola “no tiene derecho alguno sobre los bienes sociales durante la sociedad” (*cfr.* CCCh., art. 1752).

De esta manera, y en virtud de corresponder la administración ordinaria de la sociedad conyugal al marido y, no obstante su plena capacidad, respecto de los bienes sociales no tendrá derecho a celebrar contrato de arrendamiento alguno respecto de los bienes sociales.

Es por ello que se entienda la falta de existencia de preceptos legales que traten de los contratos de arrendamientos celebrados respecto de esta clase de bienes.

Si esta afirmación fuese efectiva, debería replicarse respecto de la administración de los bienes propios de la mujer. Sin embargo, el legislador introdujo una regla particular, que abre una ventana para la contratación de arrendamientos, en que una de las partes será la mujer, y dicho contrato recaerá sobre los bienes propios de esta última.

Indica el inc. 2º del art. 1754 del CCCh.:

“La mujer, por su parte, no podrá enajenar o gravar ni dar en arrendamiento o ceder la tenencia de los bienes de su propiedad que administre el marido, sino en los casos de los artículos 138 y 138 bis”.

La norma aparenta jugar con una prohibición (“la mujer, por su parte, no podrá [...] ni dar en arrendamiento o ceder la tenencia...”), que debería entenderse compatible con la disposición abordada respecto de los bienes sociales y de los bienes propios de la mujer. Sin embargo, tal prohibición no es tal. La ley permite que la mujer pueda celebrar contratos de arrendamiento respecto de sus bienes propios, siempre y cuando se cumplan algunas de las condiciones especiales previstas en los arts. 138 (autorización judicial para impedimentos transitorios) y 138 bis (negativa injustificada del marido a celebrar un contrato) del *Código Civil*.

En consecuencia, la norma es imperativa. Se permite la celebración del contrato de arrendamiento, mediante autorización judicial, cumpliéndose los supuestos de hecho que exigen estos preceptos legales. No es una norma prohibitiva.

Finalmente, cabe destacar que la autorización se requiere para celebrar toda clase de contratos de arrendamiento, sin distinguir la naturaleza de los bienes, ni mucho menos si el contrato es de duración definida (y en este caso, tampoco se fijaron máximos de tiempo) o indefinida.

Estas restricciones no se requieren cuando los bienes respecto de los cuales la mujer celebra contratos de arrendamiento, son aquellos comprendidos dentro de su patrimonio reservado, caso en el cual obra con plena capacidad, como si estuviese separada de bienes respecto de su marido (*cfr.* CCCh., art. 150).

(b) Administración extraordinaria

En este escenario, es la mujer quien detenta la administración de la sociedad conyugal, en virtud de alguna de las contingencias que impiden al marido tomar el control de esa administración.

Cuando la mujer toma la administración extraordinaria de la sociedad conyugal, las restricciones pesan respecto de los bienes sociales y los bienes propios del marido. Los bienes propios de la mujer no quedan sujetos dentro de la administración.

En consecuencia, corresponde analizar de qué manera se desenvuelven las limitaciones a los contratos de arrendamiento que se celebren bajo esta administración extraordinaria, según se trate de los bienes sociales (i) y propios del marido (ii).

(i) Arriendo de bienes sociales

Tratándose del arrendamiento de *inmuebles sociales*, se aplica lo dispuesto en el inc. 1° del art. 1761 del CCCh., donde se indica:

“La mujer administradora podrá dar en arriendo los inmuebles sociales o ceder su tenencia, y el marido o sus herederos estarán obligados al cumplimiento de lo pactado por un espacio de tiempo que no pase de los límites señalados en el inciso 4° del artículo 1749”.

La primera distinción que formula el legislador en el régimen de administración extraordinaria tiene relación con la celebración de contratos de arrendamiento respecto de bienes inmuebles sociales. A partir de la consagración de un “puente normativo”, que supone la remisión al art. 1749 del CCCh., en lo que tiene relación con que el contrato no exceda de los plazos previstos para los inmuebles urbanos y rústicos, se determina la validez inicial de dichos contratos, y sin necesidad de requerir una autorización judicial subsidiaria, según se verá a continuación.

El mismo artículo viene en consagrar una habilitación especial, según puede leerse en su inc. 2°:

“Este arrendamiento o cesión, sin embargo, podrá durar más tiempo, si la mujer, para estipularlo así, hubiere sido especialmente autorizada por la justicia, previa información de utilidad”.

En este caso, se ha optado por recurrir directamente a la autorización judicial para contratos que excedan de los límites legales, precisamente por la imposibilidad en que se encuentra la mujer para obtenerla de su marido, quien se encuentra en un estado de imposibilidad, derivado de la privación de su voluntad o su ausencia.

(ii) Arriendo de bienes propios del marido

Respecto de los contratos de arrendamiento que recaen sobre *bienes propios del marido*, se aplica lo dispuesto en el inc. 7° del art. 1759 del CCCh.: “En la administración de los bienes propios del marido, se aplicarán las normas de las curadurías”.

Respecto de los bienes propios del marido, se introduce una fuerte separación, si se compara con la situación de los bienes sociales. Aquí, el legislador ha optado por acudir directamente a las reglas sobre curadurías, las que veremos aparentan ser las reglas generales en la materia. Esto, por lo que se verá que ocurre con la patria potestad.

2.2. En la patria potestad

Otro caso en el cual se construye un régimen de restricciones a la administración, pero ya dentro del elenco de personas incapaces, es el derivado de la patria potestad. Por el mismo, se plantea el caso que el padre de familia quiera arrendar un inmueble que pertenece a su hijo.

De acuerdo con el art. 255 del CCCh.:

“No se podrá hacer donación de ninguna parte de los bienes del hijo, ni darlos en arriendo por largo tiempo, ni aceptar o repudiar una herencia deferida al hijo, sino en la forma y con las limitaciones impuestas a los tutores y curadores”².

Vemos que esta norma establece un conjunto de actos y contratos que parecen sujetarse a restricciones que son dispuestas más bien en otro estatuto normativo diverso, cual es el régimen de la administración que hacen los tutores y curadores³.

² Este precepto constituye el texto vigente, dispuesto a partir de la ley N° 19.585, Modifica el Código Civil y otros cuerpos legales en materia de filiación (DO. 26.10.1998), artículo 1°, N° 24. disponible en www.puentemediacion.cl/home/pdf/LEY_FILIACION.pdf. [fecha de consulta: 27 de abril de 2011].

Contenida inicialmente en el art. 256 del CCCh., decía: “No podrá el padre hacer donación de ninguna parte de los bienes del hijo, ni darlos en arriendo por largo tiempo, ni aceptar o repudiar una herencia deferida al hijo, sino en la forma y con las limitaciones impuestas a los tutores y curadores”.

De acuerdo con la doctrina, esta clase de precepto constituía una reminiscencia de la regla general establecida en el *Pyto. 1853*, de acuerdo con la cual el padre administraba los bienes del hijo con las mismas facultades que los tutores y curadores. Tal regla no se conservó en el texto definitivo, y en su lugar se dictaron una serie de reglas específicas de restricción a la administración de los bienes. Somarriva (sin año), p. 471.

³ Hablando en términos penalistas, se trata de una “ley en blanco”, toda vez que su régimen sancionatorio se encuentra en otra ley.

2.3. En las guardas

De una manera análoga a lo que ocurre con el padre de familia en la patria potestad, el rol que se asigna al tutor o curador es de

“representar o autorizar al pupilo en todos los actos judiciales o extra-judiciales que le conciernan, y puedan menoscabar sus derechos o imponerle obligaciones” (CCCh., art. 390).

El tutor o curador se ve igualmente inmerso en un conjunto de disposiciones que tienden a limitar las facultades con que administra los bienes de su pupilo, pero debemos igualmente concluir que la ausencia de una restricción general deriva en la admisión de la plena capacidad para la administración⁴.

Dentro de las restricciones particulares, se encuentra el art. 407 del CCCh., que dice:

“No podrá el tutor o curador dar en arriendo ninguna parte de los predios rústicos del pupilo por más de ocho años, ni de los urbanos por más de cinco, ni por más números de años que los que falten al pupilo para llegar a los dieciocho. “Si lo hiciere no será obligatorio el arrendamiento para el pupilo o para el que le suceda en el dominio del predio, por el tiempo que excediere de los límites aquí señalados”.

B. Comparación

A partir de la presentación de las normas anteriormente citadas, procederemos a destacar sus aspectos comunes (§ 1), como, asimismo, a señalar las diferencias existentes entre unas y otras (§ 2).

§ 1. Aspectos comunes

Del tenor de las disposiciones legales citadas, surge que ellas no se aplican a toda clase de contratos de arrendamiento (1.1), en las que atendida la clase de bienes respecto de los cuales versan (1.2), se limita su duración (1.3).

1.1. Carácter limitado de las restricciones

Una lectura de los artículos 1969, 255 y 407 del CCCh. permite concluir que el administrador tiene una serie de restricciones, pero que se aplican a *cierto grupo de contratos de arrendamiento*.

Esta lectura se autoriza por la misma redacción que contempla el *Código de Procedimiento Civil*, porque razona de manera hipotética (“Cuando

⁴ Para la descripción del establecimiento del criterio general sobre la administración de los bienes del hijo sujeto a patria potestad, puede consultarse CLARO SOLAR (1979), pp. 301-304.

deba obtenerse autorización judicial para [...] dar en arrendamiento sus bienes”).

De esta manera, tenemos que, bajo la lógica del inc. 1º del art. 891 del *Código de Procedimiento Civil*, hay casos de contratos de arrendamiento para los cuales no deberá obtenerse autorización judicial.

Dadas las características que surgen del análisis de las normas comprometidas, podremos apreciar que el administrador se encuentra habilitado, en manera estricta y definida, a la celebración de ciertos contratos de arrendamiento.

1.2. Bienes sobre los que recae el contrato de arrendamiento

Las restricciones que hemos advertido que pesan sobre los contratos de arrendamiento no se refieren en general a toda clase de bienes, sino que *versan sobre los bienes raíces*.

De acuerdo con la redacción que ofrece el art. 407 del CCCh., la norma se aplica únicamente a los contratos de arrendamiento de “bienes raíces”, siendo estos últimos el objeto de definición legal (CCCh., art. 568).

Se excluyen de esta restricción los bienes muebles, en atención a que, si bien tal precisión no se hace por el art. 255 del CCCh., sí se hace en el art. 407 del CCCh.⁵.

No existe disposición que restrinja la contratación sobre bienes muebles, de manera que su celebración puede ejecutarse sin necesidad de requerirse autorización judicial.

Con todo, debe precisarse que bajo este concepto podemos comprender no solamente a los bienes corporales sino, también, a los bienes incorpóreos (CCCh., arts. 565 y 580).

De esta manera, los contratos de arrendamiento que versen sobre derechos reales o personales que se ejercen sobre bienes inmuebles se rigen por este precepto. Hay que considerar que no solamente los derechos (reales o personales) pueden adquirir el carácter de muebles o inmuebles; también las acciones admiten esa clasificación (CCCh., art. 580).

Respecto de los bienes inmuebles, se introduce una distinción importante, según si el contrato recae sobre bienes “urbanos” o “rústicos”.

⁵ En este sentido: CLARO SOLAR (1979), p. 311, y justificando la voluntad del legislador: “La ley no ha creído necesario, seguramente, considerar el arrendamiento de bienes muebles, porque no entra en la práctica efectuar este contrato sino por tiempo limitadísimo”.

Destacando que la regla se refiere únicamente a los bienes raíces, afirma el profesor Ramón Meza Barros: “La limitación rige para los bienes raíces. Los bienes muebles pueden arrendarse sin limitaciones. En la práctica, no se da el caso de arrendamientos a largo plazo de bienes muebles”. MEZA BARROS (1999), p. 74.

Los conceptos utilizados por este precepto podrían dar a entender que el criterio de distinción entre uno y otro, pasa por el papel económico que desempeña el inmueble. Bajo este criterio, sería rústico un inmueble que se destina a fines agrícolas, ganaderos o forestales; urbanos, aquellos que no se destinan a esos efectos, y más bien se trataría de inmuebles destinados a efectos habitacionales, industriales o de empresa.

Con todo, cabe destacar que en materia de arrendamiento existen dos estatutos especiales, aplicables a los arrendamientos de “bienes raíces urbanos” (ley N° 18.101, fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, *DO.* 29.1.1982) y a “bienes raíces rústicos” (*DL* N° 993, disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, *DO.* 24.4.1975), y debe precisarse que cada uno de estos preceptos legales viene a definir qué entiende por tales⁶.

Para parece que la conceptualización para estos bienes deberá ser las que contienen estas leyes especiales, en vez de proceder directamente por el sentido común de estas palabras⁷.

⁶ El principal estatuto en materia de arrendamiento de bienes raíces urbanos lo constituye la ley N° 18.101, fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos (*DO.* 29.1.1982), cuyas disposiciones están llamadas a regir los contratos de arrendamiento de bienes raíces ubicados dentro del radio urbano (salvo aquellos indicados en el art. 2°) y de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, en la medida que su superficie no exceda de una hectárea (art. 1°).

Respecto del arrendamiento de bienes rústicos debe tenerse en cuenta el *DL* N° 993, disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros (*DO.* 24.4.1975). En cuanto a su ámbito de aplicación, indica que por “predio rústico” se entiende “el definido como tal por la ley N° 16.640” y agregando que quedaban fuera de su aplicación los arrendamientos de predios rústicos que estén ubicados en áreas urbanas y que tengan una cabida superior a una hectárea física (art. 1.° inc. 2°).

La ley N° 16.640, de Reforma Agraria (*DO.* 28.7.1967) definía al “predio rústico” como “todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, esté comprendido en zonas rurales o urbanas” (art. 1° letra a). Una recopilación del estatuto existente en materia de Reforma Agraria puede consultarse en VODANOVIC, ESQUIVE Y YRARRÁZVAL (1967); INSTITUTO DE CAPACITACIÓN E INVESTIGACIÓN EN REFORMA AGRARIA. DEPARTAMENTO DE DERECHO Y LEGISLACIÓN AGRARIOS (1968).

Empero, esta legislación fue completamente derogada por la letra a) del art. 40 de la ley N° 18.755 (*DO.* 7.1.1989), de manera que el *DL.* se encuentra tácitamente derogado en cuanto a esta definición y la definición deberá ser obtenida mediante contraste, es decir, en referencia al ámbito de aplicación de la ley N° 18.101 relativa al arrendamiento de predios urbanos.

⁷ Algunos autores estiman que las nociones de “predio urbano” y “predio rústico” deben entenderse como “aquel cuyo destino es la habitación” y “aquel que está destinado al cultivo agrícola”. En este último sentido: TRONCOSO (1991), p. 111. VERA MORAGA (2007).

Por nuestra parte, discrepamos de esta interpretación, por las razones expuestas en el cuerpo del presente trabajo.

1.3. Duración del contrato de arrendamiento

No todos los contratos de arrendamiento se verán sujetos a las restricciones dispuestas por el art. 407 del CCCh. Ya hemos visto que se aplicará a los contratos de arrendamiento de “bienes raíces”.

Pero este precepto legal contiene una segunda restricción. Solamente podrán aplicarse a los contratos de arrendamiento “de largo tiempo”. Luego veremos que estos contratos, a su turno, se ven sujetos a una sanción cuando transcurre un tiempo específico.

De esta manera, y en cuanto no exceda de los tiempos indicados, el padre de familia (y el guardador, en su caso) tienen plena libertad para arrendar los bienes raíces del hijo (o pupilo, en su caso)⁸. Por ello, el carácter prohibitivo de esta regla debe comprenderse dentro de sus justos términos.

El *Código* no se encarga de precisar qué es un contrato “de largo tiempo”.

Un juego dialéctico de esta disposición permitiría establecer las nociones “arrendamiento de largo tiempo / arrendamiento de corto tiempo”, recordando que el concepto “corto tiempo” no es extraño al codificador, el cual utiliza a propósito del régimen de prescripción extintiva (CCCh., Lib. IV, Tít. XLII, § 4. de ciertas acciones que prescriben en corto tiempo, arts. 2521 a 2524).

El primer reflejo podría ser recurrir a la definición de este concepto según su sentido natural y obvio (CCCh., art. 20)⁹, de manera tal que pasaría a decidirse por el juez cuándo un contrato de arrendamiento puede ser considerado de “largo tiempo”¹⁰.

Sin embargo, la solución parece encontrarse en un régimen diverso al de la administración de bienes en la patria potestad. En efecto, los arts. 1969 y 255 del CCCh. permiten concluir que el régimen sancionatorio aplicable a esos contratos no se encuentra en el régimen de patria potestad, sino que en el de las tutelas y curadurías. Tal parece ser que la conceptualización debería encontrarse a propósito de este último estatuto normativo.

Cuando centramos nuestra atención en el art. 407 del *Código Civil*, aparece la aplicación de un régimen sancionatorio cuando el contrato de arrendamiento “excede” de un determinado tiempo.

Bajo estos respetos, si se aplica una interpretación armónica entre los arts. 1969, 255 y 407 del CCCh., permite concluir que la noción “largo plazo” ha sido objeto de una definición legal, de manera que deberá asignársele esa definición legal (CCCh., art. 20).

⁸ SOMARRIVA (1983), p. 676.

⁹ CCCh., art. 20: “Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal”.

¹⁰ Tempranamente, algunos comentaristas de nuestro *Código Civil* acusaban la falta de suficiente claridad en el precepto en estudio; punto controvertido por los autores. El debate, puede consultarse en CLARO SOLAR (1979), p. 310.

Una lectura de las disposiciones en juego podría derivar en el siguiente razonamiento: que es de largo tiempo un contrato de arrendamiento que exceda los cinco y ocho años, según se trate de bienes raíces urbanos y rústicos, respectivamente. Así procede la doctrina¹¹.

Como podrá advertirse, la definición para este concepto únicamente podría justificarse porque el régimen de patria potestad admite su complementación por las reglas de tutelas y curadurías, de manera tal que el tiempo que debería transcurrir es necesariamente el que dicho régimen indica.

Pero a estos casos debería agregarse, a nuestro juicio, la estipulación de un contrato de arrendamiento que, si bien no excede los plazos mencionados, sí es capaz de durar más allá del tiempo en que el adolescente cumpla la mayoría de edad, caso en el cual también debería considerársele “de largo tiempo”. En este sentido, podría tratarse de un arrendamiento de duración de dos años, pero en el cual antes que se cumpla el primer año el adolescente haya cumplido los dieciocho años¹².

§ 2. Diferencias

No obstante el propósito que ha asumido la legislación, que es el de impedir los contratos de arrendamiento, la metodología empleada en cada uno de los regímenes ha sido distinta. Existe preliminarmente la carencia de unidad sistemática en el tratamiento de la validez de los arrendamientos de largo tiempo.

Para ser más precisos, se acusa la existencia de dos modelos de solución. El primero de ellos, consiste de un sistema imperativo, cual es de permitir los arrendamientos a plazo excesivo, pero cumpliendo habilitaciones especiales (2.1).

El segundo es propiamente prohibitivo, no se permite la celebración de esta clase de contratos (2.2).

2.1. Las restricciones concebidas como normas prohibitivas

Una fórmula que se ofrece para la solución de controversias normativas, dice relación con abordar el problema de la “naturaleza jurídica” de algo. De esta manera, a partir de una comprensión acerca de la esencia de algo, se orienta su análisis y las consecuencias se extraen de dicha evaluación¹³.

¹¹ CLARO SOLAR (1979), p. 310; GÓMEZ (1945), p. 23; RAMOS PAZOS (2000), p. 439; ROSSEL (1986), p. 330.

¹² Bajo la antigua redacción, era del mismo entender: CLARO SOLAR (1979), p. 310.

Hace mención de todos estos supuestos en que la duración del contrato es excesiva: BARROS ERRÁZURIZ (1931), p. 350; MEZA BARROS (1995), p. 74.

¹³ En todo, el modelo de análisis que impera en nuestra doctrina es sumamente criticable, a la luz de consideraciones de la Filosofía del Derecho. A modo de ejemplo, es útil el análisis crítico de QUINTERO (2010), pp. 17-27.

Lo que se discute es el carácter de la norma referida a la habilitación o prohibición para celebrar contratos de arrendamiento de bienes pertenecientes a menores sujetos a patria potestad (y de personas sujetas a guardas, en general).

La norma, en este punto, se redacta en términos prohibitivos, porque impide inicialmente la celebración del contrato de arrendamiento que tenga esa extensión de años, bajo todo respecto y circunstancia¹⁴.

A diferencia de la situación prevista para los actos y contratos que involucran una “enajenación”, en los cuales permite su celebración con autorización judicial previa, la celebración de contratos de arrendamiento de largo tiempo no requiere de esa autorización. Se prohíbe a los contratantes pactar dicho contrato más allá del tiempo de tolera.

Como se ha señalado, la norma en análisis no establece excepciones de ningún tipo. Tampoco se contempla, como en el caso anterior, la incorporación de una autorización judicial supletoria para la realización de este acto¹⁵.

Es necesario formular una comparación entre los arts. 256 del CCCh. y 891 del CPC.

Este último precepto legal opera bajo la lógica de requerir una autorización judicial para la celebración de un contrato de arrendamiento

“Cuando deba obtenerse autorización judicial [...], o para dar en arrendamiento sus bienes, se expresarán las causas o razones que exijan o legitimen estas medidas, acompañando los documentos necesarios u ofreciendo información sumaria para acreditarlos”.

Como se leerá, este precepto legal reconoce, de su tenor literal, la existencia de algunos casos para los cuales se requiere autorización judicial y otros en los cuales no será necesaria esta autorización judicial. Es por ello que puede colegirse que la norma en análisis no se refiere a la totalidad de las situaciones, caso en el cual habría hecho uso de la palabra ‘siempre’, en vez de ‘cuando’, que denota la existencia de casos en los que no se aplica lo que allí se menciona.

La situación que determina la procedencia o no de esta autorización judicial, y que justifica el vocablo en referencia, es la celebración de un contrato de arrendamiento sobre bienes que pertenecen a un “incapaz”, según se aprecia del epígrafe del Tít. x del Lib. iv del CPC., cual es

“De la autorización judicial para enajenar, gravar o dar en arrendamiento por largo tiempo *bienes de incapaces*, o para obligar a estos como fiadores”.

¹⁴ ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (1998), p. 216; DUCCI (1980), p. 71; ESCOBAR (1998), voz ‘guardas’, p. 120. FUEYO (1959), p. 672; TRONCOSO (1991), p. 222.

¹⁵ FUEYO (1959), p. 393.

De esta manera, la imposición de la autorización judicial quedaría condicionada, en los términos de este precepto legal, a los contratos de arrendamiento de bienes que pertenecen a personas incapaces. Así, la autorización se hace impertinente cuando se trataba del arriendo de personas capaces.

Además del estado de incapacidad, la ley plantea la necesidad de una autorización judicial respecto de contratos de arrendamiento de bienes de personas incapaces que tienen el carácter de ser “de largo tiempo”.

Con ello se crea un segundo ámbito de restricción a la autorización judicial, porque se trata de contratos de arrendamiento celebrados sobre bienes de personas incapaces, pero que se trate de contratos de arriendo “de corto tiempo”, caso en el cual se prescindirá de dicha autorización.

Pero es factible que pudiera existir una circunstancia adicional que determine la distinción entre los casos, a más del estado de incapacidad del titular de la especie arrendada. Esta lectura puede extraerse de la base del inc. 1° del art. 891 del CPC., por la expresión “cuando deba obtenerse autorización judicial”, pero también puede extraerse de forma implícita de este precepto legal. Es así que esta norma supone la existencia de un régimen jurídico-sustantivo-complementario, en el cual se disciplinan todas aquellas condiciones en las que se requerirá la autorización judicial mencionada. Es así que la ley de fondo podría incorporar como supuestos adicionales la eventual naturaleza del bien involucrado, en la medida que este precepto legal no especifica a qué clase de bienes se aplica; no habiendo la ley preparado ni concebido distinción alguna, malamente podría el intérprete distinguir (*argumento de la no distinción*).

Planteado el problema únicamente desde el art. 891 del CPC., habría que concluir que la norma referida a la celebración de contratos de arrendamiento de largo tiempo sobre bienes de personas incapaces, sea imperativa, en la medida que se requiere del cumplimiento de un determinado requisito para la celebración de dicho contrato, y que, asimismo, dicho requisito debería ser establecido por la ley en atención al estado o calidad de incapacidad de los titulares de los bienes arrendados, y que dicho requisito consiste de la “autorización judicial”.

Con todo, el art. 256 del CCCh., que se refiere a la misma situación explícitamente prevista por el art. 891 del CPC., está concebida en términos tales que no se requiere de una autorización judicial como método de habilitación para la celebración de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles de personas incapaces. Muy por el contrario, el art. 256 del CCCh. opta por impedir totalmente la celebración de dicho tipo de contratos.

Con lo dicho, se crea una antinomia entre los preceptos legales citados, puesto que el precepto legal sustantivo supone una norma de carácter prohibitivo, mientras que la procesal involucra una norma imperativa. ¿Cómo se soluciona esta controversia? ¿Podría afirmarse que el problema se soluciona a partir de un conflicto de leyes en lo temporal, en la medida que el texto procesal ha reformado tácitamente el artículo civilista?

Según el profesor Mario Casarino Viterbo, el inc. 1º del art. 891 del *CPC.*, en la parte que se refiere a dichos contratos de arrendamiento, debe entenderse “carente de utilidad práctica”, por dos razones:

“porque los preceptos de la ley de fondo que requerían de esta formalidad habilitante han sido modificados en el sentido de suprimir dicha autorización y de fijar, en cambio, otro efecto para el evento de que el representante legal del incapaz celebre contratos de arrendamiento sobre bienes raíces de este último excediéndose en determinados plazos (ejemplo: Art. 407 del CC)”¹⁶.

A nuestro entender, siendo la segunda razón correcta, en la forma que explicaremos enseguida, discrepamos del primer argumento. El art. 407 del *CCCh.* se encuentra redactado en su versión original, no siendo alterado durante su periodo de vigencia. De esta manera, nunca ha existido supresión de una autorización que nunca se contempló por el legislador civilista.

En nuestro concepto, la utilización por parte del inc. 1º del art. 891 del *CPC.* De la expresión “cuando deba obtenerse autorización”, debemos estimarla referida a qué es lo que dice la legislación sobre la materia, que es la de fondo; como la norma más cercana impide absolutamente la celebración de arrendamientos de largo tiempo, debemos entender en su consecuencia que el precepto procesal pierde efectividad. Es perfectamente factible que en el proceso de su establecimiento nunca se haya observado que el art. 407 del *CCCh.* no era de naturaleza prohibitiva, a diferencia del régimen de administración existente en materia de patria potestad; es decir, que puede haberse tratado de un error del legislador procesal o de un mero olvido.

2.2. Las restricciones concebidas como normas imperativas

Describiremos en qué consiste esta segunda perspectiva (a) y la compararemos con el sistema anteriormente abordado (b).

(a) Descripción

Una segunda forma de abordar los impedimentos para celebrar contratos de arrendamiento de tiempo excesivo ya no consistirá en prohibirlos directamente, sino que se pretende autorizarlos, previo cumplimiento de algunos requisitos formales.

Bajo este mecanismo, las normas dejan de ser prohibitivas, toda vez que efectivamente permiten su celebración, a través de algún requisito adicional, y que usualmente consiste de obtenerse la autorización de la persona que es dueña de los bienes que se pretenden arrendar, y en ciertas ocasiones la autorización judicial.

¹⁶ CASARINO (1997), p. 309.

Se trata del modelo empleado de manera general en materia de la administración de la sociedad conyugal, con excepción del caso en que el contrato sea celebrado en la administración extraordinaria y recaer sobre los bienes propios del marido.

(b) Diferencias entre el régimen de sociedad conyugal y el de las guardas

La doctrina suele destacar la similitud de la solución aquí dispuesta, con los artículos 1749 y 1756 del CCCh., a saber, las restricciones dispuestas para la administración de los bienes sociales y de los bienes propios de la mujer.

Empero, y a nuestro entender, dichos estatutos son notoriamente distintos. Por lo menos es posible identificar dos puntos de diferencia: en cuanto a permitirse la celebración del contrato de arrendamiento por un tiempo excesivo (i) y los plazos que se conceden al efecto (ii).

(i) Si la celebración del contrato de arriendo por largo plazo es permitida, y las condiciones en que ello tiene lugar

Tratándose del régimen de administración de bienes en la sociedad conyugal, se permite al marido su celebración, requiriendo del consentimiento de la mujer o de la justicia en subsidio.

Por el contrario, el guardador y el padre de familia no pueden nunca celebrar este contrato¹⁷.

De esta manera, las normas insertas en sede de sociedad conyugal tienen un claro carácter imperativo, mientras que en el caso de las guardas y de la patria potestad, la regla pasa a ser prohibitiva.

(ii) Plazo permitido para la celebración del contrato de arrendamiento

Las normas sobre sociedad conyugal prevén plazos de vigencia para el arrendamiento, según se traten de bienes urbanos o rústicos.

Pero en el caso de la administración en las guardas y en la patria potestad, se agrega como plazo la obtención de mayoría de edad del pupilo o del hijo de familia.

La lógica de esta diferencia, de acuerdo con el profesor Manuel Somarriva, se encuentra en la vigencia de ambos regímenes de administración, en la medida que el de la sociedad conyugal no se ve sujeto a plazo de duración, el que sí se prevé para el caso de la administración de los bienes de hijo sujeto a patria potestad.

¹⁷ SOMARRIVA (1983), p. 472.

Al efecto, se explica: “El legislador no quiere que cuando el hijo de familia se haga cargo de la administración de sus bienes esté limitado por contratos de arriendo”¹⁸.

Hasta el momento, hemos analizado el supuesto de hecho que se pretende restringir o prohibir, cual es la celebración de contratos de arrendamiento por un tiempo excesivo. A continuación, veremos las consecuencias derivadas de celebrarse un contrato en infracción de estos requisitos.

II. LA INOPONIBILIDAD EN EL EXCESO DE TIEMPO QUE SE HAYA ESTIPULADO COMO SANCIÓN ESPECÍFICA

En la primera parte del presente trabajo, hemos abordado el problema de la validez de los contratos de arrendamiento que se pactan a tiempo excesivo, entendiendo este último concepto en su sentido legal.

En lo que sigue, abordaremos una sanción particular que se aplica a aquellos casos en los que se celebran estos contratos en infracción a las disposiciones legales que las consagran.

La consagración de un *sistema sancionatorio* respecto de los contratos de arrendamiento celebrados en exceso de tiempo, puede advertirse claramente del tenor de las disposiciones legales que hemos analizado en el curso del presente trabajo, a partir de su propósito preliminar de proscribir una determinada situación.

Descartando, por el momento, los preceptos legales que aluden expresamente a la institución que abordaremos en la segunda parte del presente trabajo (cfr. CCCh., art. 1757 inc. 2°), vemos que la conformación del carácter sancionatorio se revela en las expresiones “no podrá tampoco, sin dicha autorización” (CCCh., art. 1749 inc. 4°); “sin autorización de la mujer, el marido no podrá” (CCCh., art. 1756 inc. 1°); “la mujer, por su parte, no podrá” (CCCh., art. 1754 inc. 2°); “no se podrá [...] ni darlos en arriendo por largo tiempo” (CCCh., art. 255); o “no podrá el tutor o curador dar en arriendo ninguna parte” (CCCh., art. 407).

En un nivel más débil, aunque revelador de una suerte de conducta proscribida, encontramos oraciones del tenor “la mujer administradora podrá dar en arriendo [...] por un espacio de tiempo que no pase de los límites” (CCCh., art. 1761 inc. 1°).

Ya redactadas de manera imperativa, se indica que “este arrendamiento o cesión, sin embargo, podrá durar más tiempo” (CCCh., art. 1761 inc. 2°).

En un nivel básico, se consagran normas meramente remisoras hacia otros estatutos; específicamente, “se aplicarán las normas de las curadurías”

¹⁸ SOMARRIVA (1983), p. 472.

(CCCh., art. 1759 inc. 7°) o “en la forma y con las limitaciones impuestas a los tutores y curadores” (CCCh., art. 255).

Pero esta revisión la podemos extender hacia el régimen de sanciones, en el entendido de dilucidar si las normas contienen expresamente o no cuál es la consecuencia que se sigue de incurrir en la situación que proscriben las respectivas normas.

Así, se encuentran normas que dicen que “el contrato regirá sólo por el tiempo señalado en los artículos 1749 y 1756” (CCCh., art. 1757 inc. 1°), y también “si lo hiciere no será obligatorio el arrendamiento para el pupilo o para el que le suceda en el dominio del predio, por el tiempo que excediere de los límites” (CCCh., art. 407).

Pero deberá considerarse la existencia de otras situaciones respecto de las cuales no se predicó una norma expresa en el mismo sentido. Es lo que ocurre con los arts. 1754 inc. 2° y 1761 incs. 1° y 2° del *Código Civil*.

Finalmente, deben contemplarse algunos regímenes en los cuales las sanciones se encuentran en otro conjunto de normas (CCCh., arts. 1759 inc. 7° y 255).

De los preceptos legales citados, vemos que usualmente se establece que, si se celebra un contrato de arrendamiento en un exceso de tiempo, no tendrá valor dicho exceso de tiempo y se considerará que el contrato ha terminado en el tiempo máximo que le ha sido permitido por la ley.

En la segunda parte del presente trabajo, explicaremos cuál es la naturaleza jurídica de la sanción especialmente prevista respecto del exceso del tiempo (§ 1), como un antecedente previo al estudio del régimen jurídico aplicable a dicha clase de sanción (§ 2).

§ 1. Naturaleza jurídica

La doctrina sostiene que se trata de un caso de inoponibilidad (1.1), que conviene describir (1.2).

1.1. Un caso de inoponibilidad

La doctrina ha identificado que, en la proclamación, de no ser obligatorio el contrato de arrendamiento en el exceso de tiempo, la existencia de un caso de *inoponibilidad en el exceso del tiempo*¹⁹.

¹⁹ ÁLVAREZ (sin año), p. 172; FUEYO (1959), pp. 394 y 672; JUSTINIANO (1993), pp. 250-251; LÓPEZ SANTA MARÍA (1986), p. 268. MEZA BARROS (1995), pp. 75 y 311; ORREGO (sin año), p. 18; RAMOS PAZOS (2000), pp. 439 y 551; ROSSEL (1986), pp. 330 y 461.

Aunque referido al régimen de sociedad conyugal, es la opinión seguida por ROZAS VIAL (1990), p. 57.

Existen algunos autores que no emiten referencia hacia el concepto de inoponibilidad, y solamente se contentan con describir el efecto. Así: SOMARRIVA (1983), pp. 472 y 676; TRONCOSO

Conviene explicar este régimen de ineficacia tratando de precisar, en definitiva, qué se debe entender en que el contrato de arrendamiento deviene inoponible en el exceso del tiempo.

En primer lugar, la doctrina ha explicado:

“inoponible es el negocio que no puede producir efectos respecto de alguien o, dicho de otra manera, que no es eficaz en su contra, por el motivo que sea, y los hay muy variados”²⁰.

Bajo un concepto más omnicomprendivo, se habla que es “la ineficacia, respecto de terceros, de un derecho nacido como consecuencia de la celebración o nulidad de un acto jurídico”²¹.

Se quiere explicar que todo el plazo de vigencia que exceda del máximo legal *no podrá oponerse* respecto de ciertas personas, respecto de las cuales se considerará que el contrato ha terminado en virtud de la expiración del plazo.

En este punto, el legislador tuvo la posibilidad de optar por otra causal de ineficacia, que es el caso de la nulidad absoluta y la relativa.

Este debate debe hacerse porque dentro del régimen de administración de bienes ajenos se ha previsto especialmente se consagró expresamente que, tratándose de otra clase de contratos, su celebración sin obtenerse la autorización del administrado o la judicial en subsidio, es susceptible de nulidad relativa.

Constituye una afirmación general en la doctrina, dentro de la Teoría General del Acto Jurídico, que la autorización consiste de un requisito establecido por la ley para la validez del contrato, y que ha sido dispuesto en consideración a la calidad de las personas que intervienen en el acto; en particular, por tratarse de bienes que pertenecen a personas cuyo patrimonio es administrado por otro. En estos casos, el reflejo directo pasaría a ser la invocación de la nulidad relativa, por tratarse de la regla general en la materia.

Sin embargo, el legislador ha previsto expresamente una sanción distinta, que es la inoponibilidad, lo que, incluso, se revela a través de su mención expresa y diferenciada respecto de la nulidad relativa o de referir simplemente que el contrato “no obliga” en el exceso del tiempo.

(1991), p. 222. La curiosidad, casi anecdótica en la materia, es que el profesor Somarriva omita denominar la sanción como “inoponibilidad”, aun cuando sus apuntes de clases se le sindicaba como uno de los “primeros” catedráticos en enseñarla en Chile. SOMARRIVA (sin año), p. 47; ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (1998), p. 353.

²⁰ HINESTROSA (1999), p. 157.

²¹ Sobre la *inoponibilidad*, pueden consultarse: ABELIUK (2005), pp. 154-161; ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (1998), pp. 353-357; ALESSANDRI BESA (sin año), p. 8; BALTRA (1935); CAPRILE (2006), pp. 1-3; CASTELLÓN (1991), pp. 7-13; DUCCI (1980), pp. 478-483; LÓPEZ SANTA MARÍA (1986), pp. 267-27; MEZA BARROS (1999), pp. 41-50; RUIZ ILLANES (1982); SOMARRIVA (sin año), pp. 47-53.

Otro tanto ocurre con aquellos casos identificados en calidad de “normas prohibitivas”. En este punto, conviene evidenciar el por qué la sanción dispuesta no fue la nulidad absoluta.

Dado que la ley prohíbe la celebración del contrato en esas condiciones, la consecuencia lógica pasaría a ser la nulidad absoluta, porque sería un contrato prohibido por las leyes y que, en consecuencia, adolece de objeto ilícito (CCCh., arts. 10, 1466 y 1682). Si se estima que la norma en juego es prohibitiva, ¿significa que la sanción aplicable será la nulidad absoluta?

Empero, no es la nulidad absoluta la consecuencia derivada de la inobservancia de la disposición, porque la ley asigna un efecto diverso al de la nulidad²². En lugar de tiempo, declara que el exceso de tiempo “no le será obligatorio al pupilo”, que en este caso debemos entender al hijo.

De esta manera, se cumple lo dispuesto en el art. 10 del CCCh., porque la ley se encarga de asignar una consecuencia diversa a la nulidad para el caso de su contravención²³. Se cumple una advertencia de la doctrina, en cuanto a que es necesario buscar en la ley especial la existencia de una sanción por infracción de una norma prohibitiva. No necesariamente desembocará en la nulidad absoluta del contrato²⁴.

Atendida la naturaleza de la sanción que ha sido dispuesta, ella *opera de pleno derecho*, por el solo vencimiento del plazo, y sin necesidad que el tribunal declare dicha inoponibilidad.

En esta clase de situaciones, la inoponibilidad se convierte en fundamento de la acción en virtud de la cual se pretenda invocar que el arriendo ha expirado por el transcurso del tiempo; por ejemplo, la acción que ejerza el dueño del inmueble arrendado para pedir la restitución.

Esto lleva a la conclusión de que el tribunal únicamente vendrá a constatar que el plazo ha expirado.

1.2. Catalogación

La doctrina ha venido en crear una sistematización para las diversas causales de inoponibilidad. Para los efectos de precisar la individualidad específica en este caso, someteremos los presentes casos dentro de dicha sistemática.

Ya en este punto es que se ofrece el primer gran problema, se trata de una causal que no ha sido de las tradicionalmente sistematizadas por la doctrina²⁵. Curiosamente, siempre se promueve una suerte de “excusa” cuando se trata la materia, cual es la falta de un régimen general y de la dispersión de los

²² ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (1998), p. 217; BARROS ERRÁZURIZ (1931), p. 350; FUEYO (1959), pp. 393 y 672; MEZA BARROS, (1983), pp. 74-75 y 311; SOMARRIVA (1983), pp. 472 y 676.

²³ CLARO SOLAR (1979), pp. 393-394; MEZA BARROS (1995), pp. 74-75; ROSSEL (1986), p. 330; SOMARRIVA (1983), pp. 472 y 676.

²⁴ PEÑAILILLO (2004).

²⁵ La descripción de las clases de inoponibilidad puede consultarse en CAPRILE (2006), pp. 1-3; DUCCI (1980), pp. 479-482; MEZA BARROS (1999), pp. 42-48.

casos en los que se promueve la inoponibilidad. Con todo, debe evitarse el acudir a un concepto “estricto”, en el sentido de que no existan otras formas de inoponibilidad de las reconocidas en el ámbito doctrinario; sobre todo, porque se trata de una noción jurídica no reconocida en el *Código* primitivo, no se trataba tampoco de una categoría reconocida por la doctrina que forjó y sirvió de base para su establecimiento, y que constituye una figura reconocida mucho tiempo después, a partir de una revisión en la forma con que operan algunas sanciones a los actos jurídicos.

Explicado lo anterior, pasaremos, enseguida, a catalogar esta causal específica de inoponibilidad.

En primer lugar, se trata de un caso de *inoponibilidad derivado de la celebración de un contrato*. Todos los casos que hemos visto se refieren particularmente al caso en que ha sido celebrado un contrato de arrendamiento, con un plazo excesivo.

En segundo lugar, la sanción parece perfilarse como un caso de *inoponibilidad por causa de fondo*. Sin embargo, ya en este punto es donde existen problemas para la catalogación, y al efecto debemos considerar la naturaleza de las normas que consagran esta clase de ineficacia.

En lo que se refiere a los casos contemplados como *normas imperativas*, en las cuales la celebración de contratos de arrendamiento con tiempo excesivo requería autorización de la mujer o de la justicia, la ausencia de dicho requisito determina que se traten de un caso de *inoponibilidad por falta de concurrencia*. Este modelo es particularmente utilizado en materia de sociedad conyugal, en los casos en que el marido pretende arrendar bienes inmuebles sociales y propios de la mujer.

Una explicación distinta deberá diseñarse respecto de los casos contemplados como *normas prohibitivas*, es decir, aquellos en los que se impide celebrar, bajo todo respecto o circunstancia, contratos de arrendamiento de tiempo excesivo. La doctrina ha precisado que esta causal de inoponibilidad se deriva en la que puede valerse el propio interesado, en razón de la carencia de poder de su representante legal²⁶. Pero no se trata de la omisión de un requisito de publicidad, ni mucho menos se prevé una autorización judicial como presupuesto de voluntad que haya faltado; no podría tratarse de un caso de inoponibilidad por falta de concurrencia, toda vez que en esta clase de situaciones el legislador ha prescindido completamente de requerir una autorización habilitante. En consecuencia, debemos estimarla como una *causal especial* que opera por el solo hecho de vulnerarse una prohibición legal.

En cuarto lugar, se produce una alteración importante en lo tocante a las reglas generales de inoponibilidad. Usualmente se afirma que ella es dispuesta como un mecanismo de ineficacia cuyos beneficiados o protegidos son los terceros.

²⁶ FUEYO (1959), p. 672.

Pues bien, todos los casos que hemos reseñado tienen relación con la administración de bienes ajenos, efectuados dentro del contexto de la representación legal, lo cual supone, inicialmente, que *quien reclama la inoponibilidad es la misma parte*, no un tercero.

§ 2. Régimen jurídico

Siendo descrita, en primer lugar, la naturaleza jurídica que le empuja a la inoponibilidad en el exceso de tiempo, resta precisar cuál es el régimen jurídico que le ha sido designada a esta forma de ineficacia del contrato de arrendamiento por tiempo excesivo.

Dos cuestiones pasarán a ser abordadas en el presente apartado. En primer lugar, veremos los requisitos a que se sujeta esta forma de inoponibilidad (2.1). En segundo lugar, abordaremos los efectos a que se sujeta (2.2).

2.1. Requisitos

Dentro de la estructura interna de la inoponibilidad, se advierte la existencia de algunos requisitos de fondo (a) y de ejercicio (b).

(a) Requisitos de fondo

La inoponibilidad es aplicada a cierta clase de contratos (i), cuando en ellos se estipula a tiempo excesivo (ii).

(i) Clase de contratos a los que se aplica

El supuesto de hecho sobre el cual opera la inoponibilidad en el exceso del tiempo se refiere, tiene relación fundamentalmente con contratos que constituyen los denominados “títulos de mera tenencia”, por cuanto los preceptos legales se refieren no solamente a los contratos de arrendamiento sino, también, todos aquellos que supongan la constitución o transferencia de la tenencia de una cosa.

El tutor, curador y padre de familia “no puede” celebrar contratos de arrendamiento sobre bienes raíces, sean estos de los calificados como “urbanos” o de los “rústicos”.

Puede apreciarse que existe un claro régimen restrictivo para la contratación, por lo menos en lo que respecta a los contratos de arrendamiento sobre bienes raíces.

El contrato de arrendamiento suele ser tradicionalmente encasillado como un “acto de administración”, en la medida que por el mismo no se hace enajenación del bien arrendado, no mucho menos se persigue la constitución de un derecho real sobre el mismo, de manera tal que “entra en las facultades ordinarias de un administrador de bienes ajenos”²⁷.

²⁷ CLARO SOLAR (1979), p. 310. Destaca este autor que, en el caso del arrendamiento de bienes urbanos, “el arrendamiento es la forma más común de explotación”.

Con lo dicho, tenemos que no existe acto de enajenación (ni mucho menos hay promesa de enajenación). Si esto es así, ¿por qué se establece una norma como la comentada? ¿Por qué deben incorporarse restricciones a la administración?

Veamos los fundamentos desplegados por la doctrina en la presente materia.

Ya explicaba el profesor Luis Claro Solar:

“Pero la ley ha considerado que no debía dejarse amplia libertad a un representante legal para dar en arrendamiento los bienes de su representado por largo tiempo, porque en el hecho esto vendría a importar una limitación directa de su dominio y de los frutos civiles que de su representado por largo tiempo, porque en el hecho esto vendría a importar una limitación directa de su dominio y de los frutos civiles que de sus bienes podía obtener con una renovación más frecuente de los contratos de arrendamiento, especialmente en los predios urbanos en que el aumento creciente de la población y el desarrollo del comercio, naturalmente tienden a producir una elevación en el precio de los alquileres”²⁸.

De la misma manera se pronunciaba el profesor Manuel Somarriva Undurraga: “el arrendamiento por un plazo mayor equivale en el fondo a una verdadera enajenación que puede perjudicar al hijo de familia”²⁹.

Con la sola finalidad de evitar un arrendamiento por un tiempo excesivo, expresa como fundamento de esta prohibición el profesor Alfredo Barros Errázuriz:

“Obligado el guardador a administrar los bienes del pupilo para que den los frutos correspondientes, puede, en uso de sus facultades administrativas, dar en arriendo dichos bienes, aunque sean raíces, pudiendo fijar la renta y demás condiciones del arrendamiento; pero esta facultad tiene una limitación importante por lo que toca a la duración del contrato. A fin de evitar que quede ligado el pupilo por un tiempo excesivo, la ley reputa, como principio, general, que un arriendo de más de ocho años excede a los poderes de un administrador, respecto de los predios rústicos, y de cinco años respecto de los urbanos”³⁰.

Por último, se encuentra en este sentido el profesor Fernando Fueyo Laneri:

“En efecto, el guardador tiene libertad para dar en arrendamiento los bienes raíces del pupilo; pero siempre que no exceda de cierto límite en

²⁸ CLARO SOLAR (1979), p. 310.

²⁹ SOMARRIVA (1983), p. 472. En un sentido similar, era la opinión sostenida tempranamente por CHACÓN (1868), p. 207.

³⁰ BARROS ERRÁZURIZ (1931), p. 350.

la duración del contrato. Así se evita que el arrendamiento tienda a un verdadero desmembramiento del dominio”³¹.

(ii) El tiempo excesivo

Las prohibiciones y restricciones solo reciben aplicación, de acuerdo con el conjunto de normas legales citadas, cuando se estipula un contrato a plazo, por un tiempo que exceda de los permitidos por la ley.

Bajo estos respectos, se trata de contratos en los que el plazo es el elemento que marca su vigencia, y en los cuales se distingue según se trate de inmuebles urbanos o rústicos. Al efecto, la restricción o prohibición tendrá lugar cuando pasen de cinco años, en el caso de bienes urbanos, y ocho, cuando se refieran a inmuebles rústicos.

Cuando se trate de un contrato de arrendamiento, existe un concepto legal que será el aplicable directamente.

Cabe considerar que las restricciones y prohibiciones se aplican, incluso, en el caso que se fijen prórrogas para la vigencia del contrato. Ello, como una manera de evitar que, por esta vía, se desvirtúe el propósito perseguido por la ley, extendiendo de esta manera la vigencia del contrato por un plazo que exceda del máximo autorizado directamente por la ley.

No obstante el propósito asumido por la ley, y el fundamento que la doctrina advierte para instaurar esta clase de restricciones, la normativa incurrió en un grave defecto estructural, cual es de entenderse aplicada única y exclusivamente a los contratos de plazo fijo de carácter excesivo. Dicho de otro modo, se ha omitido una referencia al caso de los contratos de duración indefinida.

Los contratos de duración indefinida son aquellos en los que ni las partes ni la ley ha dispuesto su extinción en virtud de la expiración de un plazo. En consecuencia, se trata de un contrato que tiene la vocación inicial de durar por siempre, con lo cual se mantendría vinculadas a las partes a perpetuidad. Es por esta circunstancia que, en la doctrina, a partir de consideraciones relativas al derecho fundamental a la libertad individual, y a partir de una serie de requisitos de fondo y de ejercicio, se autoriza a cualquiera de las partes para ponerles fin por su propia voluntad, procediendo de esta manera a la ruptura unilateral (extrajudicial) del contrato.

La situación en que se encuentran los contratos de duración indefinida es muy particular para la presente materia. No ha sido proscrita expresamente por el régimen a que hemos aludido, ya que se concentra de manera explícita en los contratos a plazo, y una interpretación estricta de las normas que imponen requisitos y sanciones, conduciría a proclamar su validez formal, al no quedar comprendidos en el requisito.

³¹ FUEYO (1959), p. 672.

Esto significaría que un arrendamiento a plazo indefinido no requeriría autorización alguna, y podría celebrarse libremente.

Sin embargo, si recordamos el fundamento expuesto por la doctrina, por el cual se pretende evitar convertir a un contrato de mera tenencia en un contrato traslativo de dominio, en forme encubierta, debería convenirse que el contrato de duración indefinida tiene la vocación automática de exceder el máximo permitido por la ley.

Bajo este esquema, y considerando un propósito proteccionista del interés de los dueños de los bienes que son arrendados o cedidos, debería considerarse comprendidas en la restricción y prohibición a los contratos de duración indefinida, sin perjuicio de requerirse una reforma legislativa, que también pudiera coordinar debidamente el sistema de restricciones a la administración de bienes ajenos.

2.2. Ejercicio

En lo que tiene relación con el ejercicio de la inoponibilidad por exceso de tiempo, veremos en particular quiénes pueden invocarla (a). Hecho esto, conviene destacar el carácter personal de esta pretensión (b).

(a) Quiénes pueden invocarla

¿Quién puede invocar la inoponibilidad en el exceso del tiempo? Recordemos que el contrato de arrendamiento es celebrado por una persona que actúa en representación legal de otra, con un tercero.

Bajo esas circunstancias, deberíamos concluir que la primera persona que podrá invocar la inoponibilidad en el exceso del tiempo es *la persona del representado*³².

¿Podrían invocar la inoponibilidad los contratantes, esto es, el representante o el tercero? La respuesta nos parece negativa, ya que son ellos quienes originan el vicio de inoponibilidad.

En el evento de reclamarse recíprocamente esa inoponibilidad, debería rechazarse su pretensión, toda vez que con su actuación incurren en la vulneración del principio de la buena fe y el respeto a los actos propios, en la medida que “nadie puede aprovecharse de su propio dolo” (*nemo auditur propriam suam...*)³³.

¿Qué ocurre con el arrendatario con quien se pacta un contrato de tiempo excesivo? ¿Podrá invocar la inoponibilidad? En concepto de la doctrina, la respuesta es negativa, toda vez que la ley lo consagra únicamente a favor del hijo y de sus sucesores legales:

³² FUEYO (1959), p. 394. Refiriéndose únicamente al caso del pupilo (CCCh., art. 407), es la opinión de JUSTINIANO (1993), p. 251.

³³ Lit.: DIEZ-PICAZO (1963); EKDAHL (1989); JARPA (1995); LÓPEZ MESA y ROGEL (2005); TAVOLARI (1986), pp. 88-102.

“El derecho a no aceptar los arriendos superiores a los plazos legales pertenece exclusivamente al hijo de familia; pero no al arrendatario. En consecuencia, para éste es obligatorio el plazo pactado por el padre o madre de familia, aunque sea superior a los legales”³⁴.

A esta argumentación, podría alegarse la imposibilidad del arrendatario para aprovecharse de su mala fe, en atención a que la ley le es obligatoria en cuanto a que existe este derecho, de manera tal que no puede excusarse en su ignorancia (CCCh., art. 8.º).

Los terceros distintos del contratante pueden igualmente aprovecharse de este efecto. Por ejemplo, existen algunos supuestos de contratos de arrendamiento que deberán ser respetados por terceros (CCCh., art. 1962), de manera tal que deberán soportar los efectos del contrato de arrendamiento mientras dure. Por el contrario, si se ha pactado un contrato de arrendamiento con exceso de tiempo, aunque sea de aquellos a que alude este último precepto legal, los terceros no podrán ser sujetos a la obligación de respetar dicho contrato.

Los terceros que suceden al hijo (o pupilo, en su caso) en el dominio del predio, se aprovechan de esta disposición, de manera tal que no les será obligatorio en el exceso del tiempo³⁵.

(b) Carácter personal

Considerando la titularidad de este derecho, se trata de uno que *solamente pueden invocar el hijo de familia y sus sucesores*.

En el caso del hijo de familia, se trata de una forma de impugnación por el acto ejecutado por su padre, en calidad de representante legal; esto es, que se trata de un acto tendiente a reclamar del abuso y de la extralimitación en el ejercicio de las facultades de administración que pertenecen al padre de familia.

La extralimitación se verifica en el sentido de que la ley consiente únicamente en la celebración de contratos de arrendamiento hasta cierta duración, de manera tal que si se pacta una duración superior, el representado tiene el derecho de desconocer la legitimidad de dicha actuación, mediante la inoponibilidad. El acto celebrado por el representante no obligará al representado.

Debe destacarse que el régimen de inoponibilidad se verifica en una situación para la cual quien celebraba el contrato era jurídicamente el representado, y materialmente el representante.

En rigor, no se aplica en esta circunstancia la doctrina del respeto a los actos propios, pues la ley permite al representado discrepar respecto

³⁴ SOMARRIVA (1983), p. 473. En el mismo sentido: FUEYO (1959), p. 394.

³⁵ CLARO SOLAR (1979), p. 393; MEZA BARROS, (1995), pp. 75 y 311; SOMARRIVA (1983), p. 472. Se refiere en términos generales “al hijo y a quienes le sucedan”. FUEYO (1959), p. 394.

del mérito y legalidad de las actuaciones desarrolladas por su representante, quien por el ministerio de la ley le obligaba en la celebración de los actos y contratos. Si recibe aplicación este principio es para privar al padre de familia de dicho derecho.

La lógica de la inoponibilidad que impera para este caso coloca al hijo de familia como un tercero, respecto del contrato de arrendamiento celebrado por las partes (el padre de familia, en calidad de arrendador, y el tercero arrendatario).

2.3. Efectos

Veremos cómo se desenvuelve la inoponibilidad en el exceso de tiempo (a), el momento a partir del cual se producen los efectos de esta inoponibilidad (b) y el instante hasta el cual puede invocarse (c).

(a) Cómo se desenvuelve la inoponibilidad

Incluso, en estas circunstancias, la inoponibilidad opera de manera curiosa. Significa que solamente “el exceso” del tiempo no le será obligatorio al menor de edad, pero en todo el tiempo que dura el contrato³⁶ y que no excede de ese tiempo, es un contrato obligatorio al menor.

Quiere significarse que mientras transcurra ese tiempo el contrato será plenamente válido y obligatorio para el menor, pero no lo será para él cual se trate del exceso.

A pesar de la redacción prohibitiva del precepto, la sanción aplicada no es la nulidad, sino que se trata de una ineficacia de carácter específico, únicamente referido al exceso del tiempo, y mientras no se exceda del mismo el contrato le resulta obligatorio al menor. El contrato de arrendamiento es “eficaz” mientras no se exceda del tiempo, y si se produce ese exceso, tampoco se verá afectado el tiempo anteriormente corrido.

¿Podría el notario público negarse a autorizar un contrato de arrendamiento pactado con exceso de tiempo? Según la opinión de la doctrina, la inoponibilidad constituye un tipo especial de las denominadas “causales de ineficacia”, y su estudio suele ser incorporado bajo ese esquema. No obstante lo expresado, lo cierto es que el régimen de la inoponibilidad se caracteriza por ser “exótico”, en el sentido de que no opera bajo la lógica de mecanismos como la nulidad o la resolución. De acuerdo con los preceptos legales citados, tenemos que el contrato es inoponible “en el exceso del tiempo”.

Por las razones que hemos expuesto, el contrato de arrendamiento es plenamente válido mientras no llegue al exceso del tiempo, y cuando llega puede proceder el menor de edad como si ese tiempo estuviese vencido, lo cual le habilitaría, entre otras cosas, para reclamar la restitución inmediata del inmueble.

³⁶ RAMOS PAZOS (2000), p. 439; ROSSEL (1986), p. 330.

Esta “sanción” es dispuesta por el solo ministerio de la ley, sin necesidad que un tribunal así lo declare. Basta solo la invocación que, al tiempo de invocarse, ha transcurrido el tiempo que la ley autoriza para la duración del contrato de arrendamiento.

En nuestro concepto, aunque un contrato de arrendamiento tenga asignada por las partes una duración excesiva, el solo ministerio de la ley prevé que durará el tiempo dispuesto. En caso alguno sanciona con la nulidad ni con la rescisión a dicho contrato. Mucho menos requerirá el interesado demandar de nulidad ni de rescisión cuando efectivamente se desarrolle ese tiempo excesivo.

En consecuencia, nos parece excesiva una eventual negativa del notario público para otorgar escritura pública del contrato de arrendamiento, considerando cuáles son los efectos que la ley asigna, y cómo no se requiere demandar judicialmente la ineficacia de dicho contrato de arrendamiento.

(b) Cuándo puede invocarse la inoponibilidad

Consagrado el derecho de reclamar la inoponibilidad por el exceso del tiempo, y que en este caso consiste del derecho para “no ser obligado más allá del exceso del tiempo”, cabe preguntarse cuándo podrá hacerse efectivo dicho derecho. ¿Podrá invocarse mientras dure la administración del padre de familia? ¿Habrá que esperar a que dicha administración termine para que pueda hacerse efectivo?

Como se ha expresado, la inoponibilidad no se aplica mientras dure el contrato y se trate del tiempo que la ley que no califica de “excesivo”.

El momento a contar del cual se verifican los efectos de la inoponibilidad es aquel en que se cumple el tiempo de exceso. Cabe considerar que, como la ley establece un plazo de años, este se contabiliza conforme a las reglas generales.

A partir de la medianoche en que principia el exceso del tiempo, es posible invocar los efectos de la inoponibilidad, los cuales se traducirán en el derecho que tienen los terceros, y el mismo representado, para desconocer la existencia del contrato de arrendamiento, procediendo de todas maneras como si dicho contrato no existiese.

De esta manera, si se plantea la cuestión desde el punto de vista del representado, este puede exigir la restitución de la propiedad arrendada, sin necesidad de aguardar el cumplimiento del plazo, si el contrato fuese pactado a plazo. Si se hubiere pactado un contrato de duración indefinida, el representado no requerirá del desahucio para proceder a la terminación del contrato. De la misma manera, podrá el representado celebrar nuevos contratos de arrendamiento.

Desde el punto de vista de los terceros, podrán proceder como si dicho contrato no existiese. De esta manera, la propiedad aparece liberada de gravámenes personales en este sentido.

Conforme explica nuestra doctrina, dicho derecho puede invocarse una vez que concluye la administración del padre o madre, o cuando el menor sale de la patria potestad. Tal interpretación quedaría autorizada por el tenor de lo dispuesto en el art. 1969 del CCCh., cuando se indica que

“los arrendamientos hechos por [...] el padre o madre como administradores de los bienes del hijo, se sujetarán (relativamente a su duración después de terminada) [...] o la administración paterna o materna, [...], a los artículos 407 [...]”.

Con las expresiones que utiliza (“su duración después de terminada”), se quiere dar a entender que solamente en ese punto puede hacerse uso del derecho previsto en el art. 407 del CCCh.³⁷.

De esta manera, si el contrato de arrendamiento que pacta el padre o la madre que ejerce la patria potestad tiene una duración de diez años, pero dicho plazo se cumple dentro del tiempo que la ley autoriza para que administre los bienes y derechos de su hijo o hija, entonces estos últimos nada podrán reclamar, toda vez que la administración, precisamente, no ha “terminado”, que es la situación a que alude el art. 1969 del CCCh.

Puede ocurrir que, antes de expirar el plazo de diez años en que se pactó el contrato de arrendamiento de un predio rústico, haya cesado la administración del padre o madre, habiendo transcurrido únicamente tres de esos años. En tal circunstancia se encuentra el art. 1969 del CCCh., pues precisamente se trata de una situación en que la administración ha concluido, caso en el cual por aplicación del art. 407 del CCCh. tenemos que el contrato de arrendamiento de predio rústico del ejemplo solamente durará hasta por otros dos años más, completando los cinco años; no durará el contrato en los siete años que restaban, conforme a lo pactado.

Pero debemos destacar que no solamente el exceso de tiempo se produce cuando el contrato de arrendamiento dura más de cinco u ocho años, según la naturaleza de los bienes involucrados. En ambas situaciones, hay que considerar el caso en que el hijo de familia cumple dieciocho años de edad.

Pensemos en caso en que el contrato de arrendamiento de predio rústico se pactó por cinco años, y que habiendo transcurrido apenas tres años de esos cinco, el menor cumple los dieciocho años. Aunque se trata de un caso en que el arrendamiento se pacta dentro del plazo permitido, ocurre que antes de eso el menor alcanza la mayoría de edad, de manera tal que necesariamente surge el concepto de “exceso del tiempo”, respecto de los dos años restantes. El menor de edad solo se obliga a respetar esos tres primeros años, mas no los dos restantes.

³⁷ FUEYO (1959), pp. 310-311; SOMARRIVA (1983), pp. 472-473 y 676.

(c) Hasta cuándo podrá invocar la inoponibilidad

Causales de extinción

¿Hasta cuándo podrán invocarse los efectos de la inoponibilidad? En este punto nos referiremos a las causales de extinción del Derecho para invocar la inoponibilidad por el exceso de tiempo.

En lo que se refiere a la inoponibilidad en general, no existe una normativa sistemática que se refiera a este punto, lo que debe entenderse justificado por tratarse de una causal de ineficacia de origen doctrinario, extraído a partir de un conjunto de preceptos legales.

Particularmente para este supuesto, conviene considerar dos circunstancias. La primera de ellas, se refiere a la procedencia de la renuncia (i). La segunda, a la posibilidad de caducar el ejercicio de este derecho (ii).

(i) Renuncia

Si bien la inoponibilidad es un derecho consagrado en forma específica para estas personas, pueden hacer renuncia del mismo, en forma expresa o tácita. De acuerdo con los autores, la renuncia tácita de este derecho es “perseverar en el arriendo”³⁸.

A nuestro entender, tal respuesta sería posible si se considera que el derecho que se describe es personalísimo, pero en el cual la ley no ha prohibido su renuncia, de manera tal que no se aplica lo dispuesto en el art. 12 del CCCh., que exige un doble condicionante.

Las prohibiciones tienen carácter estricto y solo se aplican a los casos específicamente previstos por la ley, y no puede admitirse, en ese sentido, la consagración de una prohibición que la ley no ha previsto.

Respecto de esta afirmación, debemos denunciar algunas consideraciones. Esta renuncia no la puede practicar el padre o madre administrador, en forma anticipada, en la medida que el establecimiento de restricciones a la administración de bienes ajenos, derivadas de incapacidades legales, importan reglas de orden público; ni siquiera las incapacidades relativas son renunciabiles³⁹. En consecuencia, este derecho solo puede ser ejercitado por el hijo, una vez que nace el derecho para no ser obligado en el exceso del tiempo.

(ii) Procedencia de la caducidad (o prescripción extintiva)

Hemos expuesto el momento a partir del cual el interesado en la inoponibilidad por el exceso de tiempo. La cuestión que no ha sido resuelta por la ley es hasta qué momento podrá invocarse dicho derecho. La inquietud consiste

³⁸ SOMARRIVA (1983), p. 473.

³⁹ PESCIO (1948), pp. 101-102.

de si la inoponibilidad se sujeta a un plazo de prescripción extintiva o de *caducidad*, según sea el caso⁴⁰.

Debemos considerar que existen otros regímenes normativos en que, generándose un caso de arrendamiento pactado con exceso de tiempo, tampoco parecen ser muy claros en orden a sostener hasta cuándo puede reclamarse.

Si miramos el art. 1757 del CCCh., que se refiere al régimen sancionatorio de los actos ejecutados sin dar cumplimiento a las exigencias y formalidades previstas en los arts. 1749, 1754 y 1755 del CCCh., les atribuye la nulidad relativa; empero, distingue claramente esos casos respecto del “arrendamiento o cesión de la tenencia”, caso en el cual indica que “el contrato regirá sólo por el tiempo señalado” en los arts. 1749 y 1756 del CCCh. (CCCh., art. 1757 inc. 1°). A guión seguido, en el inc. 2° del art. 1757 del CCCh. se trata de la “legitimación activa” para el ejercicio de las acciones de “nulidad o inoponibilidad anteriores”, con lo cual se insiste en una diferenciación entre las sanciones que son aplicables a cada uno. Finalmente, los incs. 3° y 4° del art. 1757 del CCCh. únicamente se refieren al plazo en que puede hacerse ejercicio de la acción de “nulidad”, omitiendo cualquier referencia hacia la situación en que se encuentra la inoponibilidad⁴¹.

Se insiste en la idea que los contratos de arrendamiento o de cesión de la tenencia de bienes inmuebles sociales⁴² pueden ser válidamente celebrados, pero que no pueden serlo por un tiempo excesivo (CCCh., arts. 1761 inc. 1° y 1749 inc. 4°), aunque se habilita su duración excesiva si obtiene al efecto autorización judicial, previa información de utilidad (CCCh., art. 1761 inc. 2°).

Cabe destacar que en estos preceptos legales no se habla de una situación de “no respetarse el exceso del tiempo” como sanción de ineficacia, a diferencia de lo que ocurre en la administración ordinaria de la sociedad conyugal, aunque debemos intuir que la lógica de las sanciones debería conducirnos hacia la inoponibilidad en el exceso del tiempo respecto de esas situaciones⁴³.

⁴⁰ Sobre la *caducidad* y sus diferencias con la *prescripción extintiva*, pueden consultarse: ALESSANDRI, SOMARRIVA y VODANOVIC (1998), pp. 154-156; DOMÍNGUEZ ÁGUILA (2004), *passim*; DOMÍNGUEZ DELLEPIANE (1960); LAGOS VILLARREAL (2005), pp. 81-105; LIRA URQUIETA (1945), *passim*; LIRA URQUIETA (sin año), pp. 144-168; PRADO (2003), pp. 7-15.

⁴¹ Lo dicho debe entenderse referido al caso de la “administración ordinaria de la sociedad conyugal”, porque en el caso de la “administración extraordinaria de la sociedad conyugal” (CCCh., arts. 1758 y 138 inc. 1°) se presenta una solución algo diferente.

⁴² Debe recordarse que la *administración extraordinaria de los bienes propios del marido* se sujeta a las disposiciones sobre guardas (CCCh., art. 1759 inc. 7°).

⁴³ El inc. 2° del art. 1761 del CCCh. tiene la particularidad de establecer las condiciones para que un contrato de arrendamiento o de cesión de la tenencia pueda “durar más tiempo”, hablando de la necesidad de obtener una autorización judicial previa información de utilidad.

Si las autorizaciones judiciales constituyen las típicas “formalidades habilitantes”, entonces la sanción que debería aplicarse es la nulidad relativa, por tratarse de la omisión de un

Finalmente, tampoco se consagra explícitamente un plazo de prescripción extintiva ni de caducidad para el ejercicio de la inoponibilidad⁴⁴.

Los pocos autores que se refieren particularmente a la extinción de la inoponibilidad, indican que ella es *prescriptible*. Al efecto, distinguen según la inoponibilidad pueda ser invocada como acción o como excepción, proclamándola claramente en el primer caso; cuando se trata de un ejercicio como “excepción”, se anota que

“el acto inoponible no dejará de serlo por prescripción para los efectos de oponerla como excepción, salvo que ella hubiera podido invocarse como acción”⁴⁵.

La anterior lectura debe ser objeto de serias observaciones. De acuerdo con la misma, en caso alguno se proclama la inoponibilidad como una acción autónoma, sino más bien como una suerte de “argumento de fondo” para la procedencia de la acción que se ve fundamentada por ella; y es por ello que en el caso de la invocación de la inoponibilidad como acción se indica que es prescriptible porque la acción que le sirve de contexto (acción de simulación, revocación o pauliana, reivindicatoria) es prescriptible.

En el caso del ejercicio de la inoponibilidad como “excepción”, debe destacarse nuevamente esta circunstancia, cuando se habla de los casos en que dicha excepción es prescriptible y, aunque no se indica explícitamente, procesalmente se justificaría la imprescriptibilidad de la “excepción de inoponibilidad” porque ella responde ante el ejercicio de una acción procesal, de manera tal que mientras dicha acción no se ejerza, no es preciso el ejercicio de excepción alguna.

La lectura expuesta de la inoponibilidad supone que se trata de una pretensión carente de autonomía, y que necesariamente se vincula al ejercicio de una acción de fondo, la cual será prescriptible conforme a las reglas que le brinda su régimen en especial.

La ausencia de la asignación de un plazo de prescripción extintiva o de caducidad para el ejercicio de la pretensión de inoponibilidad podría rápida-

requisito establecido por la ley en consideración a la calidad de las personas que intervienen; lectura esta última que se apoyaría en la falta de referencias hacia la inoponibilidad y por la inexistencia de una norma como el art. 1761 del CCCh.

Con todo, la solución debería ser la misma que en dicha situación, porque las autorizaciones judiciales han sido dispuestas a fin de consentir en que el contrato tenga una duración excesiva. De esta manera, la lectura que aquí se propone permite asignar sanciones diversas que la nulidad, las cuales deberían (al menos en lo teórico) ser la regla general dentro de dicho régimen.

⁴⁴ Los autores que analizan este estatuto normativo no formulan precisiones acerca del régimen a que se sujeta la inoponibilidad. Así: ROZAS VIAL (1990), pp. 57-58.

⁴⁵ ABELIUK (2005), p. 161.

En un sentido similar, aunque sin hacer la precisión acerca de la imprescriptibilidad de la excepción de inoponibilidad: CAPRILE (2006), p. 5; MEZA BARROS (1999), p. 50.

mente conducir a la conclusión que *dicha pretensión es imprescriptible*, lo cual se justificaría porque la sanción se aplica por el solo ministerio de la ley, incluso sin necesidad de obtener al efecto una declaración judicial, según hemos sostenido.

Por otro lado, sin importar el lapso de duración que tenga en exceso el contrato de arrendamiento, este sigue siendo excesivo y habilita al menor de edad para denunciar su inoponibilidad y de recuperarlo en cualquier tiempo.

Miremos con detenimiento la situación en que nos encontramos, cual es la de un contrato de arrendamiento pactado por un padre de familia con un tercero, sobre un bien perteneciente a un menor de edad, en el cual se fija una duración excesiva.

Formalmente, el contrato es obligatorio para las partes (CCCh., art. 1545)⁴⁶, de manera tal que dicho contrato tendrá la duración que le han asignado las partes, en las condiciones inicialmente pactadas, y en caso que al término de dicho contrato el arrendatario se niega a restituir, se aplicarán las acciones procesales pertinentes que el arrendador puede invocar para obtener la restitución del bien arrendado. La única particularidad que el régimen de patria potestad asigna a dichos contratos es que el menor de edad no estará obligado a respetar la duración del contrato, en razón de serle inoponible el exceso del plazo, de manera tal que se hace adelantamiento de las mismas pretensiones a que hubiese tenido derecho en caso de extinguirse normalmente el contrato de arrendamiento.

De esta manera, el menor de edad dispone de una *pretensión que es formalmente imprescriptible*, porque la puede invocar en cualquier tiempo en que el contrato tenga una duración excesiva, esto es, cuando se verifique dicho tiempo.

Empero, el problema acerca del momento hasta el cual puede invocar la inoponibilidad debe perfilarse más bien como un problema propio del Derecho de los Bienes. El contrato de arrendamiento constituye un “título de mera tenencia”, de manera tal que, si el arrendatario se pretende dueño de los bienes, o los enajena a un tercero, y se invoca una prescripción adquisitiva, dicho problema deberá resolverse a la luz de la admisión o no en nuestro sistema de dicha mutación en la detentación de las especies⁴⁷.

⁴⁶ Un análisis sobre el art. 1545 del CCCh., que a juicio de la doctrina contiene el denominado “principio de fuerza obligatoria de los contratos”, en las siguientes obras fundamentales: LÓPEZ SANTA MARÍA (2005), pp. 275-339; PIZARRO (2004), pp. 225-237.

Por nuestra parte, hemos realizado un análisis específico del principio de fuerza obligatoria del contrato, cuya lectura tradicional ha significado una fuerte restricción a la procedencia de la facultad resolutoria: BÉCAR (2011), pp. 670-726.

⁴⁷ Acerca de la mutación de la mera tenencia en posesión y su admisión, puede consultarse PENAILILLO (2007), pp. 367-368.

CONCLUSIONES

El presente trabajo tuvo como propósito exponer el régimen aplicable a los contratos de arrendamiento pactados a plazo y que afectan a bienes que se encuentran sujetos a administración.

La primera parte se dedicó al estudio sistemático de los principales regímenes de administración de bienes, centrando el análisis en la situación en que se encuentran los contratos de arrendamiento, precisando cuáles son las limitaciones a la celebración de dichos contratos, sus requisitos y la duración que eventualmente permiten. Los principales regímenes analizados fueron los dispuestos en la sociedad conyugal, la patria potestad y las guardas.

La segunda parte abarcó el estudio de una sanción específicamente prevista por la ley para enfrentar la celebración de contratos de arrendamiento sin sujetarse a las restricciones y prohibiciones previstas por la ley, cual es la inoponibilidad en el exceso de tiempo.

El estudio abarcó los requisitos de procedencia, tanto de forma como de fondo, y respecto de estos últimos, cómo se podían invocar. Asimismo, fueron mencionados los titulares de esta pretensión, cerrando con el análisis de los efectos de esta forma de inoponibilidad.

Una comparación entre las metodologías asumidas por el legislador revela fuertes contradicciones, incluso en el tratamiento de la misma materia dentro del mismo régimen. Por ejemplo, para disciplinar la eficacia de los contratos de arrendamiento a plazo fijo de carácter extenso, se ha acudido a dos técnicas muy distintas entre sí: autorizarlas previa autorización del administrado o del tribunal en subsidio, lo que convierte a la norma que la consagra en imperativa; o prohibirla bajo todo respecto o circunstancia, como ocurre con la patria potestad y las guardas. Quizá el caso en que se hace uso del método más asistemático es la sociedad conyugal, donde se invocan ambas metodologías, sin una debida explicación.

A pesar del propósito expuesto por la doctrina, cual es de evitar que los contratos que confieren la tenencia de una cosa se conviertan rápidamente en un encubierto título traslativo de dominio, en los hechos el caso en que más notoriamente se da esa circunstancia, no ha sido tutelado de manera expresa, cuales son los contratos de duración indefinida.

El problema respecto de la extensión de la inoponibilidad a los contratos de duración indefinida se encuentra en el carácter estricto de las sanciones. Solo considerando el propósito expresado por estas normas, es que debería concluirse la aplicabilidad del mismo razonamiento hacia esa clase de contratos.

Urge una decisión en orden a uniformar el tratamiento de la eficacia de los contratos de duración más o menos prolongada en el tiempo durante la administración de bienes ajenos, atendida la marcada diferencia que se produce, y que conlleva a una confusión en el fundamento común de este instituto.

BIBLIOGRAFÍA

- ABELIUK MANASEVICH, René (2005): *Las Obligaciones* (Cuarta Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo I.
- ALESSANDRI, Arturo; SOMARRIVA, Manuel y VODANOVIC, Antonio (1998): *Tratado de Derecho Civil. Partes Preliminar y General* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo I y II.
- ALESSANDRI BESA, Arturo (sin año): *La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno (Título XX del Libro IV del Código Civil)* (Segunda Edición, Santiago de Chile, Ediar Editores Ltda.) Tomo I y II.
- ÁLVAREZ CRUZ, Raúl (sin año): *La Filiación y otras Reformas al Código Civil. Ley N° 19.585* (Santiago de Chile, Imprenta Alfabetas Artes Gráficas).
- BALTRA CORTÉS, Alberto (1935): *Ensayo de una Teoría General de los Actos Inoponibles*. Memoria de Prueba para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile (Santiago de Chile, Dirección General de Prisiones).
- BARROS ERRÁZURIZ, Alfredo: *Curso de Derecho Civil, Tercer Año, Primera Parte. Según el Programa aprobado por la Facultad de Derecho de la Universidad del Estado. Explicaciones de la clase de don [...]*. (Cuarta Edición, Santiago, Nascimento) Vol. IV.
- BÉCAR LABRAÑA, Emilio (2011): *De los Efectos derivados de la Resolución del Contrato entre las Partes: Evaluación del Régimen vigente en el Derecho Chileno y Proposiciones del Derecho Comparado*. Memoria de Prueba para optar al Grado de Licenciado en Derecho [dir. Bruno Caprile Biermann] (Concepción, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Facultad de Derecho).
- CAPRILE BIERMANN, Bruno (2006): *Curso de Derecho Civil. De los Contratos y la Responsabilidad Extracontractual, Primera Parte: Los Contratos. Parte General*. Apuntes de clases (Concepción, Universidad Católica de la Santísima Concepción, Facultad de Derecho).
- CASARINO VITERBO, Mario (1997): *Manual de Derecho Procesal. Derecho Procesal Civil* [act. René Rubio Estay; superv. Roberto Nahum Anuch; rev. por el autor] (Cuarta Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo VI.
- CASTELLÓN MUNITA, Juan Agustín (1991): "Nuevas consideraciones acerca de la Teoría de la Inoponibilidad", en *Gaceta Jurídica*, N° 129 Marzo: pp. 7-13.
- CHACÓN, Jacinto (1868): *Exposición Razonada y Estudio Comparado del Código Civil Chileno* (Valparaíso, Imprenta del Mercurio de Recaredo S. Tornero) Tomo I.
- CLARO SOLAR, Luis (1979): *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. De las Obligaciones* (Edición facsimilar, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo X Vol. V.
- DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, Luis (1963): *La Doctrina de los Actos Propios. Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo* (Barcelona, Editorial Bosch).
- DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón (2004): *La Prescripción Extintiva. Doctrina y Jurisprudencia* [colab. Francisco Escalona Riveros] (Santiago, Editorial Jurídica de Chile)

- DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón (1977): *Teoría General del Negocio Jurídico* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- DOMÍNGUEZ DELLEPIANE, Eleonora (1960): *De la Caducidad y sus principales diferencias con la Prescripción Extintiva*. Memoria de Prueba para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile (Santiago, Editorial Universitaria).
- DUCCI CLARO, Carlos (1980): *Derecho Civil, Parte General* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- EKDAHL ESCOBAR, María Fernanda (1989): *La Doctrina de los Actos Propios. El deber jurídico de no contrariar conductas propias pasadas* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- ESCOBAR CANTILLANA, Jorge (1998): *Sinopsis Alfabética del Derecho Civil* (Santiago, Impresos Universitaria).
- FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo (1996): *Repertorio de Legislación y Jurisprudencia Chilenas: Código Civil y Leyes Complementarias* (Tercera Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo II.
- FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo (1989): *Curso de Derecho Civil. Materiales para clases activas. Teoría de los Actos Jurídicos* (Segunda Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo II.
- FUEYO LANERI, Fernando (1959): *Derecho Civil: Derecho de Familia* (Santiago, Imprenta y Litográfica Universo) Tomo VI Vol. III.
- GÓMEZ CASTRO, Fernando (1945): *El Contrato de Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos*. Memoria de Prueba para optar al Grado de Licenciado en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile (Santiago, Impresora Stanley).
- HINESTROSA, Fernando (1999): "Eficacia e Ineficacia del Contrato", en *Revista de Derecho Valparaíso, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, Vol. XX: pp. 143-161.
- INSTITUTO DE CAPACITACIÓN E INVESTIGACIÓN EN REFORMA AGRARIA. DEPARTAMENTO DE DERECHO Y LEGISLACIÓN AGRARIOS (1986): *Exposición metódica y coordinada de la Ley de Reforma Agraria de Chile* (Santiago de Chile, Editorial Jurídica de Chile).
- JARPA FIGUEROA, Marcela Fabiola y MARTÍNEZ SÁNCHEZ, María Cecilia (1995): *Teoría de los Actos Propios*. Memoria de Prueba para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales (Concepción, Universidad de Concepción, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales).
- JUSTINIANO RAMÍREZ, Julio (1993): *Curso Elemental de Derecho Civil. "Síntesis del Derecho de Familia"* (Santiago, Ediciones Jurídicas La Ley).
- LAGOS VILLARREAL, Osvaldo (2005): "Para una recepción crítica de la caducidad", en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 4 Julio: pp. 81-105.
- LIRA URQUIETA, Pedro (1945): *Derecho Civil Comparado: De la Prescripción Extintiva en el Derecho Civil Chileno*. Versiones taquigráficas de sus clases (Santiago, Editorial Universitaria).

- LIRA URQUIETA, Pedro (sin año): "El concepto jurídico de la caducidad y la prescripción extintiva", en *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo XXIV Primera parte sección Derecho: pp. 144-168.
- LÓPEZ MESA, Marcelo y ROGEL VIDE, Carlos (2005): *La Doctrina de los Actos Propios. Doctrina y Jurisprudencia* (Lanús Este, Editorial Reus – Editorial B de F Ltda.).
- LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge (2005): *Los Contratos. Parte General* (Cuarta Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo I.
- LÓPEZ SANTA MARÍA, Jorge (1986): *Los Contratos. Parte General* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- MEZA BARROS, Ramón (1999): *Manual de Derecho Civil. De las Fuentes de las Obligaciones* (Octava Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo I.
- MEZA BARROS, Ramón (1995): *Manual de Derecho de la Familia* [act. María Dora Martinic y Graciela Weinstein] (Tercera Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo II.
- MEZA BARROS, Ramón (1989): *Manual de Derecho de la Familia* (Segunda Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo I.
- ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (sin año): *El Contrato de Arrendamiento*. Apuntes de clases. Disponible en www.juanandresorrego.cl/apuntes/derecho_civil_3_pdf/civil3_el_contrato_de_arrendamiento.pdf. [Fecha de consulta: 27 de abril de 2011].
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2007): *Los Bienes. La Propiedad y otros Derechos Reales* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2004): *Derecho Civil, Primer Año: Parte General. Teoría del Acto Jurídico. De los Bienes, la Propiedad y otros Derechos Reales*. Apuntes basados en sus explicaciones de clases (Concepción, Universidad Católica de la Santísima Concepción).
- PESCIO VARGAS, Victorio (1948): *Manual de Derecho Civil. Teoría General de los Actos Jurídicos y Teoría General de la Prueba* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo II.
- PIZARRO WILSON, Carlos (2004): "Notas críticas sobre el fundamento de la fuerza obligatoria del contrato. Fuentes e interpretación del artículo 1545 del Código Civil Chileno", en *Revista Chilena de Derecho*, N° 2 Mayo / Agosto: pp. 225-237.
- PRADO PUGA, Arturo (2003): "Algunos aspectos sobre la caducidad y su distinción con figuras afines", en *Gaceta Jurídica*, N° 274 Abril: pp. 7-15.
- QUINTERO FUENTES, David (2010): "Definiciones, principios y naturalezas jurídicas como técnicas de justificación en Derecho Civil", en DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN (coord.): *Estudios de Derecho Civil V. Jornadas Nacionales de Derecho Civil. Concepción, 2009* (Santiago, Editorial Abeledo Perrot / LegalPublishing): pp. 17-27.
- RAMOS PAZOS, René (2000): *Derecho de Familia* (Tercera Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) Tomo II.

- RIQUELME FUENTEALBA, Lesliet Karina (2010): *La Protección de los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes. Compendio Sistemático de Normas Internacionales, Constitucionales y Legislación Nacional* (Santiago, Socolibros Ediciones)
- ROSSEL SAAVEDRA, Enrique (1986): *Manual de Derecho de Familia* (Quinta Edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- ROZAS VIAL, Fernando (1990): *Análisis de las reformas que introdujo la Ley N.º 18.802 en relación con la capacidad de la mujer casada en sociedad conyugal y la salida de menores fuera del país* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- RUIZ ILLANES, Jorge (1982): *La Inoponibilidad ante la Doctrina, el Derecho Civil y la Jurisprudencia Chilena*. Memoria de Prueba para optar al Grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas (Santiago, Universidad de Chile).
- SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel (1983): *Derecho de Familia* [act. René Abeliuk Manasevich] (Santiago, Ediar Editores Ltda.) Tomo I y II.
- SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel (1954): *Derecho Sucesorio*. Explicaciones de clases revisadas por el profesor. Versión de René ABELIUK M. (Santiago, Nascimento) Tomo I.
- SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel (sin año): *Derecho Civil, Segundo Año, Segunda Parte: La Fuente de las Obligaciones*. Apuntes basados en las explicaciones de clases del profesor [...], en Carlos WEISS y Héctor CARREÑO (editores) (Santiago, Universidad de Chile, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales) Tomo II.
- TAVOLARI OLIVEROS, Raúl (1986): "De la aceleración, la interrupción de la prescripción de la acción ejecutiva y la doctrina de los actos propios en el proceso. Informe en Derecho", en *Gaceta Jurídica*, N° 188 Febrero: pp. 88-102.
- TRONCOSO LARRONDE, Hernán (1991): *Derecho de Familia* (Concepción, Ediciones Universidad de Concepción).
- VERA MORAGA, Nelson (2007): *Derecho Civil, Cuarto Año: Derecho de Familia y Derecho Sucesorio*. Apuntes basados en sus explicaciones de clases (Concepción, Universidad Católica de la Santísima Concepción).
- VODANOVIC H., Antonio (director); ESQUIVEL, Pedro e YRARRÁZVAL, Carlos (colab.): (1967): *Ley de Reforma Agraria. Ley N.º 16.640, publicada en el "Diario Oficial" de 28 de Julio de 1967* (Santiago, Nascimento).