

LEY DE ARRIENDO

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La ley sobre arrendamiento, rige para bienes raíces urbanos, la que no incluye a los predios superiores a una hectárea y que sean destinados o usados para actividades agrícolas, ganaderas o forestales, tampoco se aplica la ley de arriendo a los inmuebles fiscales, viviendas que se arriendan amobladas por temporadas no superiores a tres meses para fines de descanso o turismo, ni a los hoteles o residenciales, no aplica a estacionamientos, ni rige para las viviendas que se arriendan con promesa de venta, sistema conocido como de leasing.

2.- PARTES

Las partes que celebran un contrato de arriendo son el **arrendador** quien es la persona propietaria del predio o inmueble y el **arrendatario**, quien es la persona que hará uso de la propiedad.

3.- CONTRATO

Ahora bien, la legislación chilena no obliga a escriturar el contrato de arriendo, sin embargo, es aconsejable que este quede por escrito, en especial para evitar los conflictos y probar ante tribunales los incumplimientos. Un contrato ante notario puede contener el valor de la renta, la forma de reajuste, la duración del contrato, inventario de los bienes que componen la propiedad, prohibiciones y en general cualquier otra cláusula que ambas partes acuerden, en ese sentido existen contratos, temporales pactados mes a mes, contratos indefinidos sin fecha de término y contratos a plazo fijo, en que se establece una fecha para el término del arrendamiento, en general, es recomendable que el contrato señale la fecha de término y las condiciones de renovación.



En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año, se entenderá siempre implícita la facultad del arrendatario de subarrendar, salvo estipulación en contrario en el mismo contrato

4.- TERMINO AL CONTRATO DE ARRIENDO

La acción en la que uno de los contratantes comunica anticipadamente al otro su intención de poner fin al contrato, se denomina desahucio, y en los casos de los contratos pactados mes a mes y de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario, siendo el plazo para el desahucio de dos meses, plazo que se cuenta desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble, dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses.

El arrendatario una vez que se le comunica la decisión unilateral del arrendador puede restituir el bien raíz antes de que termine el plazo y sólo tiene obligación de pagar la renta hasta el día en que se va del inmueble.

5.- DEMANDA POR TERMINO DE CONTRATO

En la eventualidad que una de las partes tenga la necesidad de iniciar un juicio de arriendo este procedimientos se lleva ante los juzgados civiles o juzgados de letras de competencia común, estos tribunales ven las siguientes materias: desahucio del contrato, terminación del arrendamiento, restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador, indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y otros casos que se refieren a las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

En los casos que un contrato es por un plazo fijo no superior a un año, y el arrendador quiere terminarlo antes, sólo puede hacerlo judicialmente, mediante una demanda, acto seguido el arrendatario tiene un plazo de dos meses para dejar el inmueble, desde que se le notifica la acción judicial y debe pagar la renta y los gastos comunes si los hubiera hasta que efectúe la restitución del inmueble.



Si se trata de un incumplimiento en el pago del canon de arriendo la ley da derecho al arrendador a entablar un juicio después de un período entero de mora, o sea, si el pago del arriendo es mensual, basta con un mes sin pago, para demandar la restitución del inmueble y el pago de lo adeudado, necesitando para ello que el demandante fije qué elementos usará para probar la morosidad del arrendatario, si usa testigos para probar, éstos no pueden ser más de cuatro, cuyos nombres deben estar incluidos en la demanda, y si el monto del arriendo es inferior a 4 UTM, no necesitara la representación de un abogado, y en el entendido que el valor del canon de arriendo es superior a las 4 UTM, será requisito esencial estar representado por abogado habilitado.

El procedimiento es de carácter verbal pudiendo las partes presentar minutas escritas relatando los hechos y haciendo sus peticiones, los juicios deben ser rápidos, debiendo la primera audiencia ser en un máximo de cinco días hábiles después de la notificación de juicio. En esa primera audiencia ambas partes deben relatar los hechos, presentar pruebas y tratar de lograr un acuerdo mediante un llamado que hace el juez a un avenimiento y si este no se logra el juez pedirá las pruebas para él decidir y dictar una sentencia, si el demandado no puede presentar pruebas de inmediato, lo puede hacer en una nueva audiencia que debe hacerse dentro de máximo cinco días. Luego de eso, el juez tiene un plazo de diez días para dictar sentencia.

Durante el periodo de duración del juicio el arrendatario debe pagar todas las cuentas morosas, hasta que se pague todo lo adeudado o se entregue la propiedad. El arrendador además puede notificar a las compañías de que hay una demanda en curso, por lo que el demandado queda como único responsable del pago de las cuentas.

Si el deudor es obligado a pagar, debe hacerlo con intereses por el atraso según la variación de la UF entre la fecha en que el pago debió hacerse y la fecha en que efectivamente se hizo.

Una vez finalizado el juicio, el juez puede dictar como sentencia que el arrendatario entregue la propiedad en un plazo máximo (contando solicitudes de prórroga) de quince días. Si llegado el día el arrendatario no ha entregado la propiedad, el juez puede ordenar el lanzamiento, que debe ser apoyado por la fuerza



pública.

También es posible que el juez declare que la demanda no tiene lugar, en ese caso no se puede presentar una nueva demanda hasta seis meses después, a menos que hayan ocurrido nuevos hechos, de los cuales no se tuvieron a la vista en la demanda anterior.

El fallo de la sentencia de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio, serán susceptibles de apelación, teniendo el nuevo fallo el carácter de inapelable

