

CÓMO TERMINAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. ¿ES NECESARIO ESCRIBIR EL CONTRATO?

NO es obligación escribir el contrato, pero es aconsejable para evitar conflictos y tener que probar ante tribunales su existencia. Un contrato ante notario puede contener cualquier cláusula que las partes acuerden y va a mandar **SIEMPRE** lo que éste diga.

2. ¿EL ARRENDADOR PUEDE PONER FIN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

SI, puede poner fin al contrato de arriendo cuando quiera.

3. QUÉ HACER SI EL ARRENDADOR QUIERE PONER FIN AL CONTRATO DE ARRIENDO?

Para solucionar la situación que tiene a ambos complicados, pueden buscar alternativas como firmar un acuerdo escrito que incluya por ejemplo:

- Rebajar temporalmente la renta mientras no encuentre un trabajo, y al encontrarlo pagar la diferencia en cuotas.
- Dar un par de meses de gracia para que el arrendatario pueda encontrar un trabajo estable, y que durante ese tiempo solo pague el seguro y las contribuciones del inmueble.



Sólo aplica a bienes raíces urbanos, (casa, habitación en una casa, parte de una casa, tienda, etc.) no a predios de más de una hectárea y que sean usados para actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

4. ¿Y SI NO LLEGAMOS A ACUERDO...?

- Mi contrato **no tiene plazo o es de más de un año...**

ARRENDADOR

Debe comunicar que quiere terminar el contrato por medio de:

- Un receptor (se solicita en los Tribunales)
- Un notario público

Esto es conocido como **DESAHUCIO**.

ARRENDATARIO

Tiene derecho a un **plazo de mínimo DOS MESES** (se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario haya ocupado el inmueble) y de máximo **6 meses** desde esta comunicación para devolver el inmueble.

- Mi contrato **tiene plazo de menos de un año...**

ARRENDADOR

Debe comunicar que quiere terminar el contrato por medio de:

- Un receptor (se solicita con una demanda en los Tribunales).

ARRENDATARIO

Tiene derecho a un plazo de **DOS MESES** para devolver el inmueble.

5. ¿Y SI EL ARRENDATARIO NO ABANDONA EL INMUEBLE?

El arrendador tiene derecho a solicitar a los tribunales con un abogado lo siguiente:

- a) Término del contrato de arriendo;
- b) Indemnización de perjuicios y daños;
- c) Pago de rentas pendientes;
- b) Pago de los gastos por servicios básicos.



6. ¿CÓMO SERÁ EL PROCEDIMIENTO?

ARRENDADOR

1. Tiene que presentar una demanda contra el arrendatario. En ella debe indicar los medios de prueba que va a presentar en la audiencia, si es que hay contrato, hay que acompañarlo.

ARRENDATARIO

2. Un receptor asistirá a su domicilio a notificarlo en persona, si no lo encuentra en dos ocasiones, va a dejar una carta con la demanda pegada en la puerta. **(¡Va a necesitar un abogado!)** Debe comenzar a preparar las pruebas que va a presentar en su beneficio si cree que algo de la demanda no es correcto, para presentar testigos tiene que presentar una lista hasta las 12:00 del día antes de la audiencia.

¿QUÉ PUEDE SERVIRME DE PRUEBA? TODO, pueden ser testigos, boletas, whatsapps, transferencias bancarias, etc.

3. Ambos deben asistir a una **AUDIENCIA** en el Tribunal el quinto día hábil después a la notificación, si cae en día feriado, el día hábil siguiente.

En la audiencia el demandado puede contestar la demanda, y se les preguntará a ambos si quieren llegar a algún acuerdo. **¡Intenten conversar una solución que les convenga y llegar a un acuerdo!**

Si no hay acuerdo, cada parte tendrá que presentar las pruebas que tenga.

OJO: si no asistes a la audiencia, ésta se realizará de todas formas y no podrás opinar.



4. Después de la audiencia el tribunal va a dictar sentencia (puede demorarse hasta 60 días).

5. Debe encargar a un receptor que notifique la sentencia a ambas partes.

6. Un receptor dejará una carta con la notificación de la sentencia en su domicilio. El arrendatario deberá irse del lugar en el plazo que diga la sentencia.

7. Transcurridos 15 días desde la notificación (si no se reclama al tribunal), se pide que se declare que la sentencia esta firme, y transcurrido el plazo para devolver el inmueble que se dio en la sentencia, se puede pedir que se exija su cumplimiento si el arrendatario no se ha ido.

8. Si no se ha ido, se notificará a su abogado y después de tres días el receptor podrá volver al inmueble con carabineros para sacarlo del lugar **por la fuerza.**

7. ¿HASTA QUÉ MOMENTO DEBE PAGAR ARRIENDO EL ARRENDATARIO?

El arrendatario **SIEMPRE** debe pagar la renta y los gastos comunes, si los hubiera, hasta que efectúe la **RESTITUCIÓN** del inmueble.

8. ¿QUÉ PASA CON LA GARANTÍA QUE PAGUÉ?

- Si el inmueble se entrega en condiciones similares a las que fue recibido, libre de todo ocupante y con sus cuentas de servicios básicos al día, el dinero que ha pagado el arrendatario como garantía le tiene que ser devuelto.
- Si el arrendatario se va y debe rentas, servicios básicos o hay daños en el inmueble, la garantía es para el arrendador.

9. ¿QUÉ SUCEDE CON LOS SERVICIOS BÁSICOS MIENTRAS ESTÉ EN TRAMITACIÓN EL JUICIO?

Se puede notificar a las empresas de servicios para que el demandado sea responsable de dichas deudas y evitar que el arrendador las soporte.



OJO...

Si el arrendatario se va y debe más dinero del que entregó en garantía, averigüe su nuevo domicilio para poder demandarlo por esos montos.