

ARRENDAMIENTO

IMPORTANTE: Si usted firmó un contrato de arrendamiento, le recomendamos leer dicho documento detalladamente. Este puede contener cláusulas (condiciones) particulares que modifican lo señalado en la ley, de acuerdo a la voluntad de las partes que firmaron (arrendador y arrendatario).

¿Cómo se denomina a las partes que celebran el contrato?

- **Arrendador:** es la persona que es dueña de la propiedad (una propiedad puede ser, por ejemplo: *una casa, un campo, o un departamento*).
- **Arrendatario:** la persona que hará uso de la propiedad.

¿Qué tipos de propiedades pueden ser dadas en arriendo?

- **Bienes raíces urbanos:** son las casas/departamentos ubicados en áreas urbanas y que tienen un terreno de una superficie menor a una hectárea (por ejemplo *una casa o un departamento*).
- **Predios rústicos:** son los terrenos rurales usados con fines agrícolas, ganaderos o forestales; que están fuera del área urbana y tienen una superficie mayor a una hectárea (por ejemplo: *un campo*).

Si soy arrendador y no tengo por escrito el contrato de arrendamiento o se me perdió el contrato, ¿qué ocurre?

- Bienes raíces urbanos: casas o departamentos en zonas urbanas

No es obligatorio que el contrato de arrendamiento conste por escrito. Sin embargo, es aconsejable tener un contrato escrito, en especial para evitar conflictos y probar ante tribunales los posibles incumplimientos que puedan suceder.

La falta de un contrato escrito no es un obstáculo para reclamar ante los tribunales y solicitar su término en caso de que así se quiera. Si el arrendador no es capaz de probar las condiciones que se acordaron con el arrendatario, el juez aplicará en este caso las normas especiales y generales relacionadas al arrendamiento.

Respecto de la renta de arrendamiento (el precio que paga el arrendatario al arrendador o dueño por el uso de la propiedad), la ley establece que si el contrato no está por escrito,

se asumirá que la renta de arrendamiento será la que diga el arrendatario. Sin embargo, el arrendador puede contradecir lo dicho por el arrendatario con comprobantes de pago o depósito realizados por el arrendatario que demuestren el monto realmente pactado.

Por ejemplo, si no se dejó el contrato por escrito, pero de palabra se había acordado entre el arrendador y el arrendatario que la renta de arrendamiento sería de \$50.000 pesos mensuales, y en un eventual juicio el arrendatario declara que la renta de arrendamiento eran \$30.000 pesos, se tomará como verdadero lo que diga el arrendatario (que el arriendo era de 30 mil pesos) a no ser de que el arrendador pueda demostrar, mediante pruebas como recibos de pago, depósitos, etc., que la renta era de \$50.000.

- Predios rústicos o terrenos rurales

La ley obliga a las partes que escrituren el contrato de arriendo de un terreno rural, ya sea por escritura pública o privada (en caso de la escritura privada, se requieren dos personas como testigos (mayores de 18 años) quienes aparecerán en la escritura con ese mismo carácter). Si es que no tienen un contrato de arrendamiento por escrito, no podrán demandar en caso de incumplimiento.

¿Me puede obligar el arrendador a dejar la casa/departamento que arriendo para disponer de ella para su familia u otro fin?

- **BIENES RAÍCES URBANOS: CASAS O DEPARTAMENTOS EN ZONAS URBANAS**

Si la propiedad arrendada no ha sufrido daños, el arrendador no puede obligar al arrendatario a dejar la propiedad, a menos que use alguno de los siguientes procedimientos legales:

Escenario 1: Cuando el plazo del arriendo se pacta en el contrato mes a mes o es de duración indefinida (es decir continúa hasta que alguna de las partes avise su término a la otra)

- El arrendador deberá dar aviso previo al arrendatario para que deje la propiedad (llamado “desahucio”), que deberá hacerlo judicialmente o por medio de una notificación personal efectuada por un notario.
- Una vez notificado el desahucio, el arrendatario deberá dejar la propiedad dentro del plazo de dos meses desde dicha notificación. Este plazo, sin embargo, se puede aumentar dependiendo de cuántos años haya estado el arrendatario usando la propiedad. Se suma al plazo de notificación un mes

por cada año que haya usado la propiedad, con un máximo total de 6 meses.

Por ejemplo, si el departamento ha sido usado por el arrendatario durante tres años, el arrendatario podrá dejar la propiedad dentro de un plazo de cinco meses desde la notificación del desahucio por parte del arrendador (a los dos meses obligatorios de aviso se suman 3 meses por los 3 años que el arrendatario usó la propiedad)

- El arrendatario puede devolver la casa o departamento antes del término de los cinco meses y, en ese caso, paga el arriendo solo hasta el día de la devolución.

Escenario 2: Si el contrato es fijo (tiene fecha de término) y dura menos de un año:

- El arrendador sólo puede solicitar a través de un juicio la devolución del inmueble. Una vez notificada la demanda, el arrendatario deberá dejar la propiedad dentro del plazo de dos meses desde dicha notificación.

Por ejemplo, si el departamento estaba en arriendo por 8 meses, el arrendatario deberá dejar la propiedad dentro del plazo de dos meses desde la notificación de la demanda.

- El arrendatario puede devolver el inmueble antes del término del contrato y, en ese caso, sólo deberá pagar la renta hasta el día de la devolución.

● **PREDIOS RÚSTICOS: TERRENOS EN ZONAS RURALES**

En este caso si la propiedad arrendada no ha sufrido daños, el arrendador no puede obligar al arrendatario a dejar la propiedad, a menos que le de aviso previo para que deje la propiedad (“desahucio”) a través de una solicitud presentada ante un juez o en la forma en que hayan acordado las partes en el contrato y dentro de los plazos que hayan fijado.

En caso que la propiedad arrendada haya sido destruida totalmente por un desastre natural ¿el contrato de arrendamiento se termina? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

Sí. Por lo tanto, el arrendatario ya no estará obligado a pagar la renta. Por su parte, si la destrucción se ha producido por fuerza mayor (por ejemplo un desastre natural) el arrendador tampoco deberá indemnizar al arrendatario por el no uso del predio.

En este caso, existiendo acuerdo entre las partes, lo recomendable es que firmen un acuerdo llamado finiquito, señalando el término del contrato y de cualquier obligación pendiente.

La casa/departamento que arriendo resultó totalmente destruido como consecuencia de un terremoto o de un incendio, pero el arrendador no quiere terminar el contrato de arrendamiento y me sigue cobrando las rentas. ¿Qué puedo hacer? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

En estricto rigor, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que restituya la propiedad.

Por lo anterior, nuestra recomendación en este caso sería recurrir inmediatamente a tribunales, para que el juez declare la terminación del contrato de arriendo debido a la destrucción total de la propiedad. Frente al juez, el arrendatario deberá alegar que la casa/departamento resultó totalmente destruido, por lo que el contrato de arrendamiento se entiende terminado desde la fecha del terremoto o incendio y, que por tanto, desde esa fecha no debe pagar renta alguna. Para esto, es necesario contar con un abogado, y en caso de no tener los recursos necesarios para contratar a uno, se debe recurrir a la [Corporación de Asistencia Judicial](#) que corresponda.

Ejemplo: Si Carolina arriendo un fundo para plantar abedules y éste resulta destruido por una catástrofe y no quiere seguir arrendado el terreno por el riesgo que pueda significar, podrá pedir a Ignacio (arrendador) que ponga fin al contrato de arrendamiento. Si Ignacio no quiere poner término al contrato, ya que cree que podría plantar otro tipo de árbol y Carolina se niega, deberán ir a un juicio, para que el juez ponga fin al contrato de arrendamiento.

¿Qué ocurre con el mes de garantía que pagué al arrendar la casa/departamento? ¿Me lo tienen que devolver? (tanto en situaciones de fuerza mayor como en situaciones normales) (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

Es un tema que se debe resolver caso a caso, pues dependerá de qué obligaciones estaban cubiertas por la garantía y de si existían o no obligaciones que no cumplió el arrendatario, y que estaban cubiertas por la garantía, al momento de terminar el contrato.

Si no existen obligaciones pendientes o incumplidas, el mes de garantía debiera ser devuelto al arrendatario.

¿Qué ocurre si la propiedad arrendada ha sido destruida parcialmente? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos).

El arrendatario tiene derecho a pedir el término del contrato de arrendamiento, cuando:

- La propiedad deja de servir para el fin al cual se destinó (por ejemplo, una casa con riesgo de derrumbe).
- La propiedad requiere de múltiples reparaciones.

En este caso, el arrendador y el arrendatario podrían acordar también una rebaja en el monto de la renta.

Por su parte, el arrendador puede terminar el arriendo anticipadamente cuando la propiedad necesite de reparaciones que impidan su goce o uso. En este caso, el arrendador podría verse en la obligación de indemnizar (pagar) al arrendatario.

¿El arrendador de un almacén o tienda es responsable por las mercaderías que allí se encuentren? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

El arrendador no es responsable por las pérdidas o daños en mercaderías que hayan ocurrido por fuerza mayor (por ejemplo, un terremoto o incendio).

¿Quién debe asumir los gastos de las reparaciones que deban ser efectuadas en la propiedad arrendada con motivo del terremoto o incendio? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

El arrendador deberá pagar cualquier reparación de **elementos indispensables** para mantener la propiedad en buen estado y necesarios para que la propiedad esté en condiciones de ser habitada. *Por ejemplo, el arrendador deberá pagar el arreglo o cambio de las cañerías de agua, tejas, techos o techumbres y paredes o cercas que hayan sido destruidas o dañadas por el terremoto o incendio.*

En caso de que el arrendatario pague estas reparaciones, el arrendador deberá devolverle lo invertido.

Cabe mencionar que el arrendatario debe avisar al arrendador lo antes posible de los daños que ocurran en la propiedad para que éste haga o pague las reparaciones necesarias. Si el arrendador no las realiza dentro de un plazo razonable, el arrendatario puede pagar estas reparaciones y luego solicitar la devolución del dinero al arrendador. Para ello, sugerimos tomar fotografías de los daños y de las reparaciones y conservar todos los recibos (boletas o facturas) de los gastos.

Respecto a cualquier elemento que **habitualmente** se hace cargo el arrendatario, como por ejemplo vidrios rotos, empapelados, pinturas, llaves de los artefactos, cambios de ampolletas o enchufes, estos deberán ser reparados por el mismo arrendatario. Ahora, si los deterioros provienen de caso fortuito o fuerza mayor (terremoto o incendio), dichas reparaciones las deberá pagar el arrendador.

Los elementos instalados por el arrendatario que aumenten el valor de venta de la propiedad (por ejemplo, *la protección de ventanas*), o que no aumenten su valor de venta o lo hagan de forma insignificante (por ejemplo *objetos de lujo y recreo, como fuentes o adornos*) deberán ser pagados por el arrendatario.

La casa/departamento que arriendo resultó parcialmente destruida como consecuencia del terremoto o incendio, pero el arrendador no quiere hacer las reparaciones. ¿Puedo terminar el contrato de arrendamiento? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

Sí, el arrendatario puede poner término al contrato en el caso que el arrendador se niegue a hacer las reparaciones que necesita la propiedad, y que sean indispensables, para poder habitarla.

Para ello, se deberá demandar en tribunales, para que un juez de por terminado el contrato, ya que el arrendador no ha cumplido con su obligación de reparar la propiedad a fin de mantenerla en el estado de servir para el fin por el cual ha sido arrendada.

¿El arrendatario puede oponerse a las reparaciones que quiera hacer el arrendador? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

Si el arrendador necesita hacer **reparaciones indispensables**, el arrendatario no puede oponerse, aún cuando son reparaciones que podrían perturbar al arrendatario (por ejemplo, *arreglo del techo*). El arrendatario, sin embargo, tendrá derecho a que se le rebaje la renta en forma proporcional a las perturbaciones sufridas.

Asimismo, si en la propiedad se deben realizar múltiples reparaciones y estas perturban el goce de la misma por parte del arrendatario por un largo tiempo -causando grave molestia o perjuicio para el arrendatario- éste tiene derecho a que se le pague por los perjuicios causados.

Si soy el arrendador ¿qué ocurre si el arrendatario no me paga las rentas del arriendo? ¿Puedo poner fin al contrato? ¿Necesito un abogado para hacer este trámite? (Válido para bienes raíces urbanos y predios rústicos)

Sí, se puede poner término al contrato recurriendo a tribunales para que el juez declare el término del mismo, el no pago de rentas. Es necesario contar con un abogado, y en caso de no tener los recursos necesarios para contratar a uno, se puede recurrir a la [Corporación de Asistencia Judicial](#) que corresponda.