

CONTRATO DE ARRIENDO

ASPECTOS GENERALES

En este documento se responden las principales preguntas en torno a contratos de arrendamiento, en particular a predios urbanos, regulados en los arts. 1915 y siguientes del Código Civil y en la Ley N°18.101 sobre Arrendamiento de Bienes Raíces Urbanos.

Debe tenerse presente que cada contrato y sus partes presentan particularidades propias que las distinguen del resto, por lo que las respuestas contenidas son pensadas en la generalidad de los casos y podrían, eventualmente, no condecir con el caso concreto de quien la consulta. Por lo anterior, se sugiere siempre **leer y revisar exhaustivamente las cláusulas específicas de su contrato de arriendo**.

1. ¿Cuáles son las ventajas de reducir a escritura pública el contrato de arriendo?

Existen ciertas ventajas en un contrato que consta por escritura pública, por sobre un contrato que sólo han escrito las partes sin la presencia de un notario:

- a) Ante un eventual juicio en el que se discuta la existencia del contrato de arriendo, el contrato que consta por escritura pública constituye una prueba casi irrefutable de su existencia.
- b) Si el arrendador transfiere a título oneroso su derecho -por ejemplo, vendiéndolo-, el arrendatario se encuentra obligado a respetar al nuevo arrendador si consta en escritura pública.
- c) Además, los acreedores hipotecarios estarán obligados a respetar el arrendamiento si fue otorgado por escritura pública y se inscribió en el Registro del Conservador de Bienes Raíces antes de la inscripción de dicha escritura hipotecaria.

En el caso de que nunca se haya firmado un contrato de arriendo, **se presumirá la renta que señale el arrendatario**. Es decir, ante un eventual juicio en el que se discrepe por el monto de la renta, quien deberá probarla es el arrendador.

2. Si no dejo el contrato por escrito pero sí lo hago “de palabra” y se pactó con el arrendador que el contrato sería por un plazo 1 año, ¿ese “pacto de palabra” es válido?

El contrato de arrendamiento **es de carácter consensual, es decir, su perfeccionamiento y validez está dado por la sola voluntad de las partes o su palabra**, no siendo requisito indispensable la escrituración de éste aunque sí es recomendable.

En ese sentido, es perfectamente válido el pacto mencionado pero se debe tener presente que, ante cualquier desacuerdo con la otra parte, en un juicio podría ser complejo probar las condiciones pactadas que no hayan sido escrituradas. La recomendación siempre será que el contrato y todos sus términos consten por escrito de la forma más clara posible.

3. Si pierdo mi trabajo o suspenden mi relación laboral y como arrendatario quiero terminar el contrato de arrendamiento de forma anticipada, ¿cómo puedo hacerlo?

Lo primero será observar detenidamente lo que ha sido pactado en el contrato, pues usualmente se establecen cláusulas relativas a cómo darle término y las indemnizaciones que de ello deriven. Si nada se señala al respecto, será necesario distinguir si se ha establecido o no un plazo de duración dentro del contrato:

a) En el caso que el **contrato contenga un plazo de duración**, se deberá estar a él para terminarlo. Si se desea terminar anticipadamente con el contrato se deberá pagar la renta por el plazo pactado igualmente.

b) Si el **contrato es indefinido**, es decir no tiene un plazo fijo de término, se debe **desahuciar** al arrendador -esto es, comunicarle el deseo de no perseverar en él, ya sea judicialmente o a través de un notario-, con la anticipación de un periodo equivalente al designado para el pago de la renta. Por ejemplo si la renta se paga una vez al mes, debe darse el aviso con un mes de anticipación.

Sea cual sea el caso, se deberán pagar todas las rentas restantes hasta el día del término del contrato.

En virtud de lo señalado, siempre lo más recomendable será llegar a un acuerdo con el arrendador para la terminación del arriendo.

4. Si soy arrendador y el arrendatario dejó de pagarme, ¿puedo hacer uso del mes de garantía para pagarme el mes adeudado?

En principio ello no es posible, pues el **mes de garantía** tiene como fin cubrir deterioros en el inmueble al momento de la restitución. Sin perjuicio de lo anterior, existe la posibilidad de

que ello pueda ser pactado por las partes en el contrato de arriendo o bien posteriormente. Si es este último caso, siempre es recomendable dejar constancia escrita de ello.

5. Si soy arrendador y el arrendatario dejó de pagarme, ¿puedo cambiar la cerradura del lugar para que el arrendatario no entre más?

No, bajo ninguna circunstancia ello es posible. **Cambiar la cerradura del inmueble para impedir el ingreso del arrendatario podría calificar bajo el delito de usurpación**, quedando expuesto el propietario del inmueble a sanciones penales. El procedimiento regular que debe seguir el arrendador es demandar ante los Juzgados Civiles la restitución del inmueble o el desahucio, esto es, comunicarle el deseo de no perseverar en el contrato, ya sea judicialmente o a través de un notario. Sólo una vez obtenida la respectiva orden del tribunal, será posible el lanzamiento o retiro forzado del arrendatario con auxilio de la fuerza pública.

6. ¿Hay alguna diferencia en el procedimiento para obtener la restitución o devolución del inmueble si el arrendamiento es a plazo fijo o indefinido?

Se debe distinguir tres hipótesis, de acuerdo a la duración del arrendamiento:

- a) En el caso que el arrendamiento sea a **plazo indefinido o mes a mes**, el desahucio por el arrendador sólo puede efectuarse judicialmente o por notificación personal realizada por un notario. En este caso, el plazo de desahucio será de dos meses, contados desde la notificación, aumentados en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiese ocupado el inmueble, con un máximo de 6 meses. En estos casos, el arrendatario desahuciado tiene la opción de restituir el inmueble antes del cumplimiento del plazo, estando obligado al pago sólo hasta el día de la restitución.
- b) Si el arrendamiento fue pactado a **plazo fijo que no exceda el año**, sólo podrá solicitarse judicialmente la restitución o devolución del inmueble, contando el arrendatario con dos meses para ello, contados a partir de la notificación.
- c) De haberse pactado un **plazo fijo superior a un año**, es necesario primero señalar que, salvo pacto expreso en contrario, se entiende implícita la facultad de subarrendar cuando el inmueble se destina a la habitación.

Si ella ha sido prohibida, el arrendatario podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte. Ahora, si no ha sido prohibida o si el inmueble no se encuentra destinado a la habitación

(como un local comercial), deberá pagar íntegramente las rentas hasta la expiración del plazo estipulado.

Estos procedimientos y plazos son irrenunciables, por lo que de estipularse alguna variación en el contrato de arriendo, no tendrá ningún valor.

7. Si mi arrendador me desahució, ¿puedo abandonar anticipadamente el inmueble?

- a) Ello dependerá del tipo de plazo del contrato de arriendo. Primero, se debe señalar que, si es notificado el arrendatario del desahucio, este puede restituir o devolver en inmueble antes del plazo, pagando la renta hasta el día de la restitución o devolución. Lo señalado aplica para contratos pactados con **plazo mes a mes, indefinidos o a plazo fijo que no excedan el año**.
- b) Ahora, si estamos en presencia de un arrendamiento de inmueble destinado a la habitación con **plazo fijo superior a un año y con prohibición de subarrendar**, se podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el periodo faltante.
- c) Si el contrato es de un **plazo fijo superior a un año o de un inmueble no destinado a la habitación o destinado a la habitación sin exclusión de subarrendar**, se debe pagar la renta todos los días que falten para el cese del arriendo, aun cuando se restituya de forma previa.

Finalmente, debemos tener presente que estos derechos son irrenunciables para el arrendatario, por lo que cualquier modificación en el contrato de arriendo no es válida.

8. ¿Qué debo hacer si el arrendatario no se quiere ir una vez cumplido el plazo fijo?

En este caso, el arrendatario mantiene la obligación de pagar la renta y los gastos por servicios comunes de su cargo, hasta restituido o devuelto el inmueble. Para que el arrendatario abandone el inmueble, se debe demandar la restitución o devolución y pago de rentas insolutas DÓNDE y, una vez obtenida la orden judicial, efectuar el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

9. ¿Qué es el subarrendamiento y podría subarrendar una pieza de mi hogar o una oficina en mi local comercial?

El subarrendamiento se refiere a que el arrendatario, a su vez, arriende a un tercero la totalidad o una parte del inmueble arrendado. Dicha facultad se entiende implícita “o se da por hecho” en el caso de los contratos de arriendo de inmuebles destinados a la habitación, cuando estos son a plazo fijo superior a un año. Ahora bien, esta facultad puede ser prohibida en el contrato, en cuyo caso no será posible y se incurriría en una causal para dar por terminado el contrato. En los contratos a plazo inferior a un año, no se puede subarrendar, salvo cláusula expresa que lo autorice.

10. ¿Si pactó una rebaja del pago de arriendo pero mi contrato de arrendamiento es verbal, es mejor hacer este pacto por escrito? ¿Es bueno tener algún tipo de soporte respecto de esto? ¿Si no puedo firmar o juntarme con el arrendador/arrendatario, qué se recomienda?

Sí. De haberse acordado el arriendo de forma consensual (o “verbal”, coloquialmente), siempre será preferible escriturarlo así como toda modificación al contrato y, a lo menos, autorizar las firmas ante notario.

Ahora, si ello no es posible por determinadas circunstancias, la recomendación es que lo pactado conste en algún soporte físico: mensajes de WhatsApp, correo electrónico, etc.; todo con el fin de tener algún medio de prueba de ser necesario resolver alguna disputa judicialmente.

11. ¿Termina el contrato si el arrendador o arrendatario fallece?

No, de fallecer alguna de las partes subsisten las obligaciones que emanan del contrato de arriendo, las cuales ahora deberán cumplirse con los herederos respectivos.

12. Si mi arrendador vende el inmueble, ¿automáticamente el comprador pasa a ser el nuevo arrendador?

No, son dos contratos distintos, por lo que no necesariamente la compraventa del inmueble transferirá los derechos del arrendador y, por tanto, la posibilidad de que el arrendatario siga arrendando dicho lugar. Para que ello ocurra, es necesario que esta calidad de arrendador sea cedida expresamente a título oneroso (a cambio de un precio como en una compraventa y no en una donación a título gratuito, por ejemplo) y que el arrendamiento

conste en escritura pública. Si no se dan las condiciones anteriores, se extingue o disuelve el contrato de arrendamiento, obligando al arrendatario a dejar el lugar y dándole derecho a ser indemnizado por el antiguo arrendador.

13. ¿Quién debe hacerse cargo de las reparaciones que se realicen en el inmueble arrendado?

Primero debemos revisar lo que señale al respecto el contrato de arriendo. Si no se pronuncia sobre las reparaciones, la ley estipula que el arrendador tiene la obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado, lo cual se refiere a las reparaciones necesarias, es decir, aquellas esenciales para el buen funcionamiento del inmueble, como arreglar conexiones eléctrica o filtraciones.

Por su parte las **reparaciones locativas** que son los deterioros sufridos por culpa del arrendatario de forma ordinaria por el uso del inmueble y que se refieren a mantener el inmueble en el estado en que se entregó, por ejemplo, arreglar un vidrio si rompo un vidrio. En muchos casos, se estipula el mes de garantía para cubrir esta clase de reparaciones al momento de restituir el inmueble.

Finalmente, existen también las mejoras útiles, aquellas que le agregan valor a la propiedad -como remodelar la cocina-. En ellas el arrendador debe reembolsar al arrendatario, siempre que haya acordado efectuarlas y con la expresa condición de abonarlas. De lo contrario, el arrendatario puede separar y llevarse los materiales si ello no causa detrimento a la propiedad, salvo que el arrendador esté dispuesto a abonar su valor.

Por último, si alguna de las partes no cumple con las reparaciones que son de su cargo, siempre se podrá demandar la respectiva indemnización de perjuicios ante los Juzgados Civiles.

14. ¿Qué se recomienda a los arrendadores y a los arrendatarios frente a esta crisis sanitaria?

La principal recomendación es tener la mayor claridad posible respecto de los términos en los que se acordó el arriendo, pues muchas dudas son solucionadas a partir del mismo.

Por lo mismo, **es importante reiterar la relevancia de escriturar lo que convengan arrendatario y arrendador**, idealmente ante notario.

Finalmente, dada la actual situación económica y sanitaria, se sugiere tratar de negociar y llegar a un acuerdo entre las partes, que puede ser más conveniente que iniciar una demanda que tiene asociados costos en dinero y en tiempo.