



Ley de arriendo

Da cuenta de la ley que rige el arriendo de propiedades en las zonas urbanas y de la manera de desahuciar un contrato.

Rigoberto tiene una casa y la quiere poner en arriendo, pero no sabe qué debe hacer, si debe escribir un contrato y cómo se asegura el pago de la mensualidad.

◦ **¿Para qué tipo de propiedades rige la ley sobre arrendamiento de predios urbanos?**

La ley rige para bienes raíces urbanos. No incluye a los predios superiores a una hectárea y que sean destinados o usados para actividades agrícolas, ganaderas o forestales. Tampoco se aplica 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.

◦ **¿Es necesario escribir el contrato?**

La legislación chilena no obliga a escribir el contrato. Sin embargo, es aconsejable que 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 y en general cualquier otra cláusula que ambas partes acuerden. Puede también incorporar el inventario de los bienes que componen la propiedad.

◦ **¿Cómo se denomina a las partes que suscriben el contrato?**

Arrendador: es la persona que es propietaria del predio o inmueble.
Arrendatario: la persona que hará uso de la propiedad.

◦ **¿Qué tipo de contratos existen?**

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.

◦ **¿Qué es el desahucio del contrato?**

En general, es recomendable que el contrato señale la fecha de término y las condiciones de renovación. El desahucio consiste en que uno de los contratantes del arriendo comunica anticipadamente al otro su intención de poner fin al contrato.

◦ **¿Cómo puede hacer efectivo el desahucio el arrendador en los casos de los contratos pactados mes a mes y de duración indefinida?**

En estos casos, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

El plazo para el desahucio es 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.

◦ **¿Cómo opera el desahucio en los contratos de arriendo a plazo fijo?**

Si es un contrato por un plazo fijo no superior a un año, y el arrendador quiere terminarlo antes, sólo puede hacerlo judicialmente, mediante una demanda. El arrendatario tiene un plazo de dos meses para dejar el inmueble, desde que se le notifica la acción judicial y debe pagar sólo hasta el día en que deje el inmueble.