



## “LEY 18.101 FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS URBANOS”



**Fecha Publicación:** 29/01/1982  
**Fecha Promulgación:** 07/01/1982  
**Última Modificación:** Ley 19.886 del 11/04/2003  
**Organismo:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

### EL CONTRATO DE ARRIENDO.

El contrato de arriendo de predios urbanos (los que se encuentran en las ciudades) se encuentra regulado en nuestro ordenamiento en la ley 18.101 y en los artículos 1915 al 2021 del Código Civil. El Contrato de arriendo se puede definir como “un contrato donde dos partes se obligan recíprocamente, la una conceder el goce de una cosa (en este caso de una vivienda, local, bodega, etc.) y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

### FUENTES DE LA INSTITUCIÓN DEL ARRIENDO.

- CPR. Art. 19 No. 3 , donde se asegura la igualdad de protección de la ley en el ejercicio de sus derechos, en lo más específico se establece que toda persona tiene derecho a defensa jurídica. En su inciso tercero asegura que la ley arbitrará los medios para otorgar asesoramiento y defensa jurídica a quienes no puedan procurárselos por si mismo, además en su inciso quinto afirma que corresponde al legislador establecer siempre las garantías de un procedimiento y una investigación racionales y justos.
- CPR Art. 19 No. 14 donde se consagra el derecho de presentar peticiones a la autoridad, sobre cualquier asunto de interés público o privado, sin otra limitación que la de proceder en términos respetuosos y convenientes.
- Código Civil de Chile, donde fija las normas sobre los Contratos de Arrendamiento en general en sus artículos 1915 al 2021.
- LEY No. 18.101 que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.

### ANÁLISIS LEGAL:

La Constitución Política de la República, asegura a todas las personas, en el inciso quinto del numeral tercero del artículo 19, que toda sentencia de un órgano que ejerza jurisdicción debe fundarse en un proceso previo legalmente tramitado y confiere al legislador la misión de establecer siempre las garantías de un procedimiento racional y justo.

En cuanto a los aspectos que comprende el derecho del debido proceso, no existe discrepancia que, a lo menos, lo conforman el derecho de ser oído, de presentar pruebas para demostrar las pretensiones de las partes, el que la decisión sea razonada y la posibilidad de recurrir en su contra siempre que se la estime agravante. Dicho lo anterior, podemos deducir que se tiene todo el derecho para actuar defendiendo el para darle validez a lo pactado en un contrato de arriendo, ya sea como arrendador o arrendatario.

En su artículo 14, la CPR permite hacer las peticiones a la autoridad competente, en este caso será al juez de letras, a quién se le pedirá, por medio del escrito, la solicitud de restitución del inmueble, en el caso del arrendador, o de que se cumpla con lo pactado y la ley, en el caso del arrendatario.

El Código Civil en sus artículos 1915 al 2021 , dicta las normas que se deben observar para los contratos de arriendo y las formalidades que se deben cumplir para estos casos, de estos artículos destacaremos los siguientes:

- Art. 1924 y 1927 donde se expresa que el arrendador está obligado entre otras cosas a mantener en buen estado de uso el inmueble arrendado, debiendo hacer las reparaciones necesarias, con este objeto.
- Art.1932, se especifica el derecho del arrendatario para la terminación del arrendamiento o rescisión de éste, por el mal estado del inmueble.
- Art. 1935 y 1937, estas normas obligan al arrendador a reembolsar el costo de las reparaciones indispensables, que el arrendatario haya hecho en el inmueble arrendado, siempre que los daños no sean provocados por culpa del arrendatario, y que haya informado al arrendador lo más pronto, para que las hubiera hecho por su cuenta, si el término del arriendo es por deseo del arrendatario, este reembolso no es obligatorio.
- Desde el art. 1938 al 1949 se estipulan las obligaciones del arrendatario, de donde se deducen las siguientes obligaciones, que por lo general de todos son conocidas:
  - El cuidado y conservación de la cosa, incluyendo ser responsable de los actos de su cónyuge, familiares y huéspedes.
  - La entrega del inmueble en la misma forma que lo recibió.
  - El impedimento de ceder el arriendo o subarrendar a



menos de que expresamente se haya autorizado.

- El arrendatario se constituirá en mora no con la carta de desahucio, sino que con el requerimiento judicial, este es un aspecto importante de destacar.

• Desde el art. 1950 al 1969 se fijan las normas para la expiración del arrendamiento donde se destacan los siguientes aspectos, para el caso de aquellos que no recurrirán a un abogado ante un litigio entre arrendador y arrendatario:

- En el art. 1950 se fijan las formas de expiración del contrato de arriendo, donde indica que aparte de los mismos modos que los otros contratos, tiene las siguientes causas especiales:

- 1.- Por la destrucción del inmueble arrendado;
- 2.- Por la expiración del tiempo estipulado en el contrato de arriendo;
- 3.- Por la extinción del derecho del arrendador y
- 4.- Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

- En el art. 1962 fija quienes están obligados a respetar el contrato de arriendo, de lo que se deduce la importancia de la inscripción del contrato en el Conservador de Bienes raíces que corresponde a la ubicación de la vivienda. Acto que puede el arrendatario realizarlo por sí solo.

• Los artículos 1970 al 1977, indican las reglas particulares al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, estas reglas detallan en forma más específica los cuidados que debe tener el arrendatario (llamado inquilino), las reparaciones a las cuales está obligado, el derecho que tiene el arrendador para expeler al arrendatario ante el uso en objeto ilícito del inmueble, la obligación de realizar un desahucio con anticipación de un período similar a la renta convenida (mes, año u otro período), o la que fije la ley.

• En el art. 1977, en particular fija que la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales debe mediar a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

**De la ley No. 18.101 extraemos las normas especiales relacionadas con el arrendamiento de predios urbanos, donde analizaremos en especial los siguientes artículos:**

• En su art. 1º establece que esta ley rige para los arriendos de bienes raíces urbanos, ubicados dentro de una ciudad, pueblo o localidad, y además se aplicará a los arrendamientos de aquellas viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, pero siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

• En su art. 2º determina que no están incluidos en esta ley los siguientes bienes raíces urbanos:

- Predios superiores a una hectárea, que sean agrícolas, ganaderos o forestales;
- Inmuebles Fiscales;
- Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, siempre que sean amobladas y para fines

de turismo o descanso;

- Estacionamientos de automóviles o vehículos;

- Las viviendas regidas por la ley No. 19.281 "Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa" (es una ley especial que norma este tipo de arriendo).

• El art. 3º define que en los contratos en que el plazo se pactó mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario. En estos casos el plazo para el desahucio será de dos meses, desde la notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble, no excediendo el total del plazo de seis meses.

• El art. 4º determina que si el plazo es fijo que no exceda de un año, el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble, teniendo el arrendatario derecho a un plazo de dos meses, contados desde la notificación de la demanda.

• Del art. 5º podemos rescatar que es necesario especificar en los contratos de arriendo con plazo fijo y superiores a un año, si negamos la autorización para subarrendar, debido que está implícita esta autorización de no haber expresión que indique lo contrario.

• Del art. 6º podemos inferir que aún cuando el contrato expire por alguna razón, el arrendatario estará obligado a pagar la renta y los respectivos servicios comunes de su cargo hasta que el inmueble sea restituido al arrendador. En el inciso segundo se especifica que cuando el arrendatario abandona el inmueble sin aviso, se debe concurrir al Juez de Letras competente (del domicilio del inmueble que se arrienda), para que se lo entregue, por intermedio de un Ministro de fe.

Es importante que se haga de esta forma la recuperación del inmueble, caso contrario el arrendatario que lo abandonó puede demandarlo por el delito de robo en lugar no habitado u otro.

• Del resto de los artículos de la ley, son importantes para efecto de nuestro actual trabajo los siguientes:

- Art. 8º en su numeral 10º en que indica que las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente (valor del arriendo), al tiempo de interponer la demanda no sea superior a cuatro UTM. (aprox. \$186.000)

- Art. 16º si el juez sentencia sin lugar el desahucio o la restitución del inmueble, el arrendador no podrá intentar nuevamente las acciones sino después de transcurrido seis meses desde la sentencia de rechazo de las acciones.

- Art. 19º Los derechos de los arrendatarios que confiere esta ley son irrenunciables.

- Art. Si el valor de la renta no está determinado por escrito en el contrato, se presumirá el que declare el arrendatario.

- Art. 23º Si el arrendador se niega a recibir el monto de la renta, el arrendatario podrá, podrá depositar en el Servicio de Tesorería correspondiente a la ubicación del inmueble, indicando el nombre, apellidos y la residencia del arrendador.



## Para mejor comprensión del usuario se presenta el tema en un esquema de preguntas y respuestas.

### ¿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 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;
- No rige para las viviendas que se arriendan con promesa de venta, sistema conocido como de leasing. (Ley No. 19.281 "Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa")

### ¿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, como y dónde se pagará** (esto es importante para certificar el pago), la forma de reajuste, **la duración del contrato, si hay o no hay autorización para subarrendar** y en general cualquier otra cláusula que ambas partes acuerden. Puede también incorporar el inventario de los bienes que componen la propiedad.

Una acto importante es **la inscripción del contrato de arriendo en el Conservador de Bienes Raíces** donde está ubicado el inmueble, esto protegerá al arrendatario ante la ejecución de una hipoteca, obligando a los acreedores hipotecarios a respetar el arriendo.

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

**Arrendador:** es la persona que es propietaria del predio o inmueble.

**Arrendatario:** la persona que hará uso de la propiedad.

### ¿Qué tipos 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, a los que se les puede agregar una cláusula de renovación de carácter automática por igual período.

### ¿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, esta comunicación no tiene efecto inmediato, a no ser que sea requerido el arrendatario por vía judicial o por medio de notificación personal de un notario.

### ¿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 o arrendatario quiere terminarlo antes, sólo puede hacerlo judicialmente, mediante una demanda (esta demanda debe ser justificada). 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.

### ¿Puede el arrendatario subarrendar?

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.

### ¿Hasta qué momento debe pagar arriendo el arrendatario?

Debe pagar la renta y los gastos comunes si los hubiera



hasta que efectúe la restitución del inmueble, es importante que se demuestre con las boletas de los servicios y de los gastos comunes que éstos se encuentran con los pagos al día.

### **¿Qué tribunal es competente para tramitar los juicios por arriendo?**

Los procedimientos se llevan 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.

### **¿Qué sucede con los servicios básicos mientras esté en tramitación el juicio?**

En los casos de juicio por rentas impagas puede el arrendador, pedir que se notifique, a las empresas de servicios, para que el demandado sea responsable de dichas deudas, y evitar otros perjuicios al propietario.

### **¿Qué sucede si el arrendador se niega a recibir la renta?**

Si el arrendador se niega a recibir el monto de la renta, el arrendatario podrá depositar este monto en el Servicio de Tesorería, correspondiente a la ubicación del inmueble, indicando el nombre, apellidos y la residencia del arrendador.

### **¿Puede haber contrato de arriendo verbal?**

El contrato de arrendamiento de inmuebles es esen-

cialmente consensual, o sea se perfecciona por la sola concurrencia de las voluntades del arrendador (dueño) y arrendatario, nace por el solo hecho de existir un acuerdo de voluntades verbal de las partes sobre la naturaleza del contrato, del inmueble y de la renta.

Un contrato de arrendamiento verbal es plenamente válido, pero desventajoso, ya que es muy difícil probarlo en juicio (si lo que pagas de renta es superior a 2 unidades tributarias mensuales, UTM, no se admitirá prueba de testigos), en todo caso la ley presume que la renta será la declarada por usted.

### **¿Que hago si me demandan y el contrato era verbal?**

El consejo es, primero que todo empiece a depositar el canon del arriendo en la Tesorería General de la República a nombre del arrendador, y si lo llegaran a demandar de precario, que es lo más probable, deberá oponerse a la demanda, cuando sea citado al tribunal (al cuál puede concurrir por sí mismo sin abogado si la renta no es superior a los \$186.000), alegando contrato de arrendamiento, igual es conveniente presentar cuatro testigos que apoyen su teoría, la contraparte tendrá que pedir la exclusión de los mismos como prueba si el canon del arriendo es superior a 2 UTM, además el hecho que acompañe los comprobantes de depósitos del arriendo en la cuenta corriente del arrendador y los depósitos en la Tesorería General, da mucha mayor credibilidad a la teoría del contrato arriendo, además estos juicios se fallan conforme a la sana crítica, por lo que tiene posibilidades de éxito