

EDICIÓN NO OFICIAL

COMPENDIO DEL ARRIENDO



EDICIÓN 2024

PRECIO: GRATUITO

EDICIÓN NO OFICIAL

COMPENDIO DEL ARRIENDO



EDICIÓN 2024

PRECIO: GRATUITO

COMPENDIO DEL ARRIENDO

ÍNDICE

1. CÓDIGO CIVIL LIBRO IV TITULO XXVI: DEL ARRENDAMIENTO
2. LEY 18.101 DE ARRIENDO DE INMUEBLES URBANOS
3. DL 993, LEY DE ARRIENDO DE PREDIOS RÚSTICOS
4. ARRIENDO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIAS
5. TRAMITACIÓN JUDICIAL
 - a. JUICIO SUMARIO CIVIL
 - b. JUICIO ESPECIAL DE LA LEY 18.101
 - c. JUICIO ANTE JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL
6. MODELOS:
 - a. CONTRATO DE ARRIENDO URBANO
 - b. CONTRATO DE ARRIENDO RÚSTICO
 - c. CONTRATO DE ARRIENDO DE VEHÍCULO
 - d. DEMANDA DE DESAHUCIO DE ARRIENDO
 - e. DEMANDA DE COBRO DE RENTAS ATRASADAS

COMPENDIO DEL ARRIENDO

CÓDIGO CIVIL

LIBRO IV - Título XXVI

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 1915. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

§ 1. Del arrendamiento de cosas

Art. 1916. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Art. 1917. El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

Llámanse renta cuando se paga periódicamente.

Art. 1918. El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

Art. 1919. En el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.

Art. 1920. La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las formas de tradición reconocidas por la ley.

Art. 1921. Si se pactare que el arrendamiento no se reputa perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada, si intervienen arras, se seguirán bajo este respecto las mismas reglas que en el contrato de compraventa.

Art. 1922. Si se ha arrendado separadamente una misma cosa a dos personas, el arrendatario a quien se haya entregado la cosa será preferido; si se ha entregado a los dos, la entrega posterior no valdrá; si a ninguno, el título anterior prevalecerá.

Art. 1923. Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a reglamentos particulares, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente título.

§ 2. De las obligaciones del arrendador en el arrendamiento de cosas

Art. 1924. El arrendador es obligado:

- 1º. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;
- 2º. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;
- 3º. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Art. 1925. Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa; salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 1926. Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes es constituido en mora de entregar, tendrá derecho el arrendatario a indemnización de perjuicios.

Si por el retardo se disminuyere notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 1927. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

Art. 1928. El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Art. 1929. Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

Art. 1930. Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.

Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo, para el tiempo restante.

Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento.

Además, podrá exigir indemnización de todo perjuicio, si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulación especial de saneamiento con respecto a ella.

Pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.

Art. 1931. La acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada, se dirigirá contra el arrendador.

El arrendatario será sólo obligado a notificarle la turbación o molestia que reciba de dichos terceros, por consecuencia de los derechos que alegan, y si lo omitiere o dilatare culpablemente, abonará los perjuicios que de ello se sigan al arrendador.

Art. 1932. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en

el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

Art. 1933. Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.

Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante.

Art. 1934. El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios, que se le concede por el artículo precedente, si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo.

Art. 1935. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

Art. 1936. El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados.

Art. 1937. En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador.

Pero no se extiende esta regla al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

§ 3. De las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas

Art. 1938. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

Art. 1939. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

Art. 1940. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

Art. 1941. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.

Art. 1942. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Art. 1943. Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.

Art. 1944. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día.

Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

Art. 1945. Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le substituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente.

Art. 1946. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.

Art. 1947. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

Art. 1948. La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

Art. 1949. Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador.

§ 4. De la expiración del arrendamiento de cosas

Art. 1950. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1º. Por la destrucción total de la cosa arrendada;

2º. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;

3º. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán;

4º. Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

Art. 1951. Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la

costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiádoselo anticipadamente.

La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles, de que se trata en los párrafos 5 y 6 de este título.

Art. 1952. El que ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá después revocarla, sin el consentimiento de la otra parte.

Art. 1953. Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes y voluntario para la otra, se observará lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará sin embargo sujeta a dar la noticia anticipada que se ha dicho.

Art. 1954. Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio.

Art. 1955. Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.

Art. 1956. Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera.

Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá

renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.

Art. 1957. Renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación.

Art. 1958. Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado.

Si, por ejemplo, el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad al fideicomisario; sin embargo de lo que se haya estipulado entre el arrendador y el arrendatario sobre la duración del arriendo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 794, inciso 2.º.

Art. 1959. Cuando el arrendador ha contratado en una calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, como la de usufructuario, o la de propietario fiduciario, y en todos los casos en que su derecho esté sujeto a una condición resolutoria, no habrá lugar a indemnización de perjuicios por la cesación del arriendo en virtud de la resolución del derecho. Pero si teniendo una calidad de esa especie, hubiere arrendado como propietario absoluto, será obligado a indemnizar al arrendatario; salvo que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto.

Art. 1960. En el caso de expropiación por causa de utilidad pública, se observarán las reglas siguientes:

1a. Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes.

2a. Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de expropiación, y así constare por escritura pública, se

deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora.

3a. Si sólo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930, inciso 3º.

Art. 1961. Extinguiéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, o siendo usufructuario de ella hace cesión del usufructo al propietario, o pierde la propiedad por no haber pagado el precio de venta, será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo.

Art. 1962. Estarán obligados a respetar el arriendo:

1º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;

3º. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.

Art. 1963. Entre los perjuicios que el arrendatario sufra por la extinción del derecho de su autor, y que, según los artículos precedentes, deban resarcírsele, se contarán los que el subarrendatario sufre por su parte.

El arrendatario directo reclamará la indemnización de estos perjuicios a su propio nombre o cederá su acción al subarrendatario.

El arrendatario directo deberá reembolsar al subarrendatario las pensiones anticipadas.

Art. 1964. El pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenación, no dará derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo, hasta su terminación natural.

Art. 1965. Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo en la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se substituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador.

Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1962.

Art. 1966. Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, y el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el artículo 1928.

Art. 1967. El arrendador no podrá en caso alguno, a menos de estipulación contraria, hacer cesar el arrendamiento a pretexto de necesitar la cosa arrendada para sí.

Art. 1968. La insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo.

El acreedor o acreedores podrán substituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfacción del arrendador.

No siendo así, el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento; y le competirá acción de perjuicios contra el arrendatario según las reglas generales.

Art. 1969. Los arrendamientos hechos por tutores o curadores, por el padre o madre como administradores de los bienes del hijo, o por el marido o la mujer como administradores de los bienes sociales y del otro cónyuge, se sujetarán (relativamente a su duración después de terminada la tutela o curaduría, o la administración paterna o materna, o la administración de la sociedad conyugal), a los artículos 407, 1749, 1756 y 1761.

§ 5. Reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios

Art. 1970. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo, o de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

Art. 1971. Será obligado especialmente el inquilino:

1º. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas, que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen;

2º. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques;

3º. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.

Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado bajo todos estos respectos, a menos que se pruebe lo contrario.

Art. 1972. El inquilino es además obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas.

La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves.

Art. 1973. El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, que, en este caso, podrán ser igualmente expelidas.

Art. 1974. Si se arrienda una casa o aposento amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el del edificio, a menos de estipulación contraria.

Art. 1975. El que da en arriendo un almacén o tienda, no es responsable de la pérdida de las mercaderías que allí se introduzcan sino en cuanto la pérdida hubiere sido por su culpa.

Será especialmente responsable del mal estado del edificio; salvo que haya sido manifiesto, o conocido del arrendatario.

Art. 1976. El desahucio en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta.

Art. 1977. La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien 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.

§ 6. Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos

Art. 1978. El arrendador es obligado a entregar el predio rústico en los términos estipulados. Si la cabida fuere diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o renta, o la rescisión del contrato, según lo dispuesto en el título De la compraventa.

Art. 1979. El colono o arrendatario rústico es obligado a gozar del fundo como buen padre de familia; y si así no lo hiciere, tendrá derecho el arrendador para atajar el mal uso o la deterioración del fundo, exigiendo al efecto fianza u otra seguridad competente, y aun para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en casos graves.

Art. 1980. El colono es particularmente obligado a la conservación de los árboles y bosques, limitando el goce de ellos a los términos estipulados.

No habiendo estipulación, se limitará el colono a usar del bosque en los objetos que conciernan al cultivo y beneficio del mismo fundo; pero no podrá cortarlo para la venta de madera, leña o carbón.

Art. 1981. La facultad que tenga el colono para sembrar o plantar, no incluye la de derribar los árboles para aprovecharse del lugar ocupado por ellos; salvo que así se haya expresado en el contrato.

Art. 1982. El colono cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado, y será responsable de su omisión en avisar al arrendador, siempre que le hayan sido conocidos la extensión y linderos de la heredad.

Art. 1983. El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha.

Exceptúase el colono aparcero, pues en virtud de la especie de sociedad que media entre el arrendador y él, toca al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo antes o después de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del colono aparcero en contribuir con su cuota de frutos.

Art. 1984. Siempre que se arriende un predio con ganados y no hubiere acerca de ellos estipulación especial contraria, pertenecerán al arrendatario todas las utilidades de dichos ganados, y los ganados mismos, con la obligación de dejar en el predio al fin del arriendo igual número de cabezas de las mismas edades y calidades.

Si al fin del arriendo no hubiere en el predio suficientes animales de las edades y calidades dichas para efectuar la restitución, pagará la diferencia en dinero.

El arrendador no será obligado a recibir animales que no estén aquerenciados al predio.

Art. 1985. No habiendo tiempo fijo para la duración del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipación de un año, para hacerlo cesar.

El año se entenderá del modo siguiente:

El día del año en que principió la entrega del fundo al colono, se mirará como el día inicial de todos los años sucesivos, y el año de anticipación se contará desde este día inicial, aunque el desahucio se haya dado algún tiempo antes.

Las partes podrán acordar otra regla, si lo juzgaren conveniente.

Art. 1986. Si nada se ha estipulado sobre el tiempo del pago, se observará la costumbre del departamento.

§ 7. Del arrendamiento de criados domésticos

(Nota: esta parte ha quedado sin aplicación por ser derogada orgánicamente por el Código del Trabajo, que regula la contratación laboral)

Art. 1987. a 1991. Derogado por Art. 174 Por el D.F.L. N° 178, de 1931, M. del Trabajo,

Art. 1992. Si se hubiere estipulado que para hacer cesar el servicio sea necesario que el uno desahucie al otro, el que contraviniera a ello sin causa grave, será obligado a pagar al otro una cantidad equivalente al salario del tiempo del desahucio o de los días que falten para cumplirlo.

Art. 1993. Será causa grave respecto del amo la ineptitud del criado, todo acto de infidelidad o insubordinación, y todo vicio habitual que perjudique al servicio o turbe el orden doméstico; y respecto del criado el mal tratamiento del amo, y cualquier conato de éste o de sus familiares o huéspedes para inducirle a un acto criminal o inmoral.

Toda enfermedad contagiosa del uno dará derecho al otro para poner fin al contrato.

Tendrá igual derecho el amo si el criado por cualquier causa se inhabilitare para el servicio por más de una semana.

Art. 1994. Falleciendo el amo se entenderá subsistir el contrato con los herederos, y no podrán éstos hacerlo cesar sino como hubiera podido el difunto.

Art. 1995. La persona a quien se presta el servicio será creída sobre su palabra (sin perjuicio de prueba en contrario),

1º. En orden a la cuantía del salario;

2º. En orden al pago del salario del mes vencido;

3º. En orden a lo que diga haber dado a cuenta por mes corriente.

(Véase el art. 9 del Código del Trabajo, que señala en su inciso 4º que la falta de contrato escrito hará presumir legalmente que son estipulaciones del contrato las que declare el trabajador)

§ 8. De los contratos para la confección de una obra material

Art. 1996. Si el artífice suministra la materia para la confección de una obra material, el contrato es de venta; pero no se perfecciona sino por la aprobación del que ordenó la obra.

Por consiguiente, el peligro de la cosa no pertenece al que ordenó la obra sino desde su aprobación, salvo que se haya constituido en mora de declarar si la aprueba o no.

Si la materia es suministrada por la persona que encargó la obra, el contrato es de arrendamiento.

Si la materia principal es suministrada por el que ha ordenado la obra, poniendo el artífice lo demás, el contrato es de arrendamiento; en el caso contrario, de venta.

El arrendamiento de obra se sujeta a las reglas generales del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las especiales que siguen.

Art. 1997. Si no se ha fijado precio, se presumirá que las partes han convenido en el que ordinariamente se paga por la misma especie de obra, y a falta de éste por el que se estimare equitativo a juicio de peritos.

Art. 1998. Si se ha convenido en dar a un tercero la facultad de fijar el precio, y muriere éste antes de procederse a la ejecución de la obra, será nulo el contrato; si después de haberse procedido a ejecutar la obra, se fijará el precio por peritos.

Art. 1999. Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.

Por consiguiente, el que encargó la obra, aun en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho y lo que hubiere podido ganar en la obra.

Art. 2000. La pérdida de la materia recae sobre su dueño.

Por consiguiente, la pérdida de la materia suministrada por el que ordenó la obra, pertenece a éste; y no es responsable el artífice sino cuando la materia perece por su culpa o por culpa de las personas que le sirven.

Aunque la materia no perezca por su culpa, ni por la de dichas personas, no podrá el artífice reclamar el precio o salario, si no es en los casos siguientes:

1º. Si la obra ha sido reconocida y aprobada;

2º. Si no ha sido reconocida y aprobada por mora del que encargó la obra;

3º. Si la cosa perece por vicio de la materia suministrada por el que encargó la obra, salvo que el vicio sea de aquellos que el artífice por su oficio haya debido conocer, o que conociéndolo no haya dado aviso oportuno.

Art. 2001. El reconocimiento puede hacerse parcialmente cuando se ha convenido en que la obra se apruebe por partes.

Art. 2002. Si el que encargó la obra alegare no haberse ejecutado debidamente, se nombrarán por las dos partes peritos que decidan.

Siendo fundada la alegación del que encargó la obra, el artífice podrá ser obligado, a elección del que encargó la obra, a hacerla de nuevo o a la indemnización de perjuicios.

La restitución de los materiales podrá hacerse con otros de igual calidad o en dinero.

Art. 2003. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario, que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:

1a. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o

modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2a. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

3a. Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los cinco años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario, sino en conformidad al artículo 2000, inciso final.

4a. El recibo otorgado por el dueño, después de concluida la obra, sólo significa que el dueño la aprueba, como exteriormente ajustada al plan y a las reglas del arte, y no exime al empresario de la responsabilidad que por el inciso precedente se le impone.

5a. Si los artífices u obreros empleados en la construcción del edificio han contratado con el dueño directamente por sus respectivas pagas, se mirarán como contratistas independientes, y tendrán acción directa contra el dueño; pero si han contratado con el empresario, no tendrán acción contra el dueño sino subsidiariamente, y hasta concurrencia de lo que éste deba al empresario.

Art. 2004. Las reglas 3.a, 4.a y 5.a del precedente artículo, se extienden a los que se encargan de la construcción de un edificio en calidad de arquitectos.

Art. 2005. Todos los contratos para la construcción de una obra se resuelven por la muerte del artífice o del empresario; y si hay trabajos o materiales preparados, que puedan ser útiles para la obra de que se trata, el que la encargó será obligado a recibirlos y a pagar su valor; lo que corresponda en razón de los trabajos hechos se calculará proporcionalmente, tomando en consideración el precio estipulado para toda la obra.

Por la muerte del que encargó la obra no se resuelve el contrato.

§ 9. Del arrendamiento de servicios inmateriales

Art. 2006. Las obras inmateriales, o en que predomina la inteligencia sobre la obra de mano, como una composición literaria, o la corrección tipográfica de un impreso, se sujetan a las disposiciones especiales de los artículos 1997, 1998, 1999 y 2002.

Art. 2007. Los servicios inmateriales que consisten en una larga serie de actos, como los de los escritores asalariados para la prensa, secretarios de personas privadas, preceptores, ayas, histriones y cantores, se sujetan a las reglas especiales que siguen.

Art. 2008. Respecto de cada una de las obras parciales en que consista el servicio, se observará lo dispuesto en el artículo 2006.

Art. 2009. Cualquiera de las dos partes podrá poner fin al servicio cuando quiera, o con el desahucio que se hubiere estipulado.

Si la retribución consiste en pensiones periódicas, cualquiera de las dos partes deberá dar noticia a la otra de su intención de poner fin al contrato, aunque en éste no se haya estipulado desahucio, y la anticipación será de medio período a lo menos.

Art. 2010. Si para prestar el servicio se ha hecho mudar de residencia al que lo presta, se abonarán por la otra parte los gastos razonables de ida y vuelta.

Art. 2011. Si el que presta el servicio se retira intempestivamente, o su mala conducta da motivo para despedirle, no podrá reclamar cosa alguna en razón de desahucio o de gastos de viaje.

Art. 2012. Los artículos precedentes se aplican a los servicios que según el artículo 2118 se sujetan a las reglas del mandato, en lo que no tuvieren de contrario a ellas.

§ 10. Del arrendamiento de transporte

(Véase también el Título V del Libro II del Código de Comercio, sobre Transportes por Tierra, Lagos, Canales o Ríos Navegables)

Art. 2013. El arrendamiento de transporte es un contrato en que una parte se compromete, mediante cierto flete o precio, a transportar o hacer transportar una persona o cosa de un paraje a otro.

El que se encarga de transportar se llama generalmente acarreador y toma los nombres de arriero, carretero, barquero, naviero, según el modo de hacer el transporte.

El que ejerce la industria de hacer ejecutar transportes de personas o cargas, se llama empresario de transportes.

La persona que envía o despacha la carga se llama consignante, y la persona a quien se envía, consignatario.

Art. 2014. Las obligaciones que aquí se imponen al acarreador, se entienden impuestas al empresario de transportes, como responsable de la idoneidad y buena conducta de las personas que emplea.

Art. 2015. El acarreador es responsable del daño o perjuicio que sobrevenga a la persona por la mala calidad del carruaje, barco o navío en que se verifica el transporte.

Es asimismo responsable de la destrucción y deterioro de la carga, a menos que se haya estipulado lo contrario, o que se pruebe vicio de la carga, fuerza mayor o caso fortuito.

Y tendrá lugar la responsabilidad del acarreador no sólo por su propio hecho, sino por el de sus agentes o sirvientes.

Art. 2016. El acarreador es obligado a la entrega de la cosa en el paraje y tiempo estipulados, salvo que pruebe fuerza mayor o caso fortuito.

No podrá alegarse por el acarreador la fuerza mayor o caso fortuito que pudo con mediana prudencia o cuidado evitarse.

Art. 2017. El precio de la conducción de una mujer no se aumenta por el hecho de parir en el viaje, aunque el acarreador haya ignorado que estaba encinta.

Art. 2018. El que ha contratado con el acarreador para el transporte de una persona o carga, es obligado a pagar el precio o flete del transporte y el resarcimiento de daños ocasionados por hecho o culpa del pasajero o de su familia o sirvientes, o por el vicio de la carga.

Art. 2019. Si por cualquiera causa dejaren de presentarse en el debido tiempo el pasajero o carga, el que ha tratado con el acarreador para el transporte, será obligado a pagar la mitad del precio o flete.

Igual pena sufrirá el acarreador que no se presentare en el paraje y tiempo convenidos.

Art. 2020. La muerte del acarreador o del pasajero no pone fin al contrato: las obligaciones se transmiten a los respectivos herederos; sin perjuicio de lo dispuesto generalmente sobre fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 2021. Las reglas anteriores se observarán sin perjuicio de las especiales para los mismos objetos, contenidas en las ordenanzas particulares relativas a cada especie de tráfico y en el Código de Comercio.

LEY 18.101 DE ARRIENDO DE INMUEBLES URBANOS

FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS

La Junta de Gobierno de la República de Chile ha dado su aprobación al siguiente Proyecto de Ley:

TITULO I

Ámbito de aplicación de la ley

Artículo 1º.- El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se registrará por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil.

La misma norma se aplicará a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

Artículo 2º- Esta ley no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos:

1. Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación;
2. Inmuebles fiscales;
3. Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo;
4. Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje, y
5. Estacionamiento de automóviles y vehículos.
6. Las viviendas regidas por la ley N°19.281.

No obstante, los juicios que se originen en relación con los contratos a que se refieren los Nos. 3 y 5 de este artículo, se sustanciarán con arreglo al procedimiento establecido en el Título III de la presente ley.

TITULO II

Desahucio y Restitución

Artículo 3º- En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado 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 los casos mencionados en el inciso anterior, el plazo de desahucio será de dos meses, contado 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 desahuciado podrá restituir el bien raíz antes de expirar el plazo establecido en este artículo y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Artículo 4º- En los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda.

En los casos a que se refiere este artículo el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe.

Artículo 5º.- 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 cuyo caso éste podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte.

Artículo 6º- Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.

Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará

acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.

TITULO III

De la competencia y del procedimiento

Artículo 7º.- Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1º de esta ley.

Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes:

1. Desahucio;
2. Terminación del arrendamiento;
3. Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;
4. Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador;
5. De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y
6. Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.

Artículo 8º- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se regirán por las reglas siguientes:

1) El procedimiento será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen. Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación;

2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponda al inmueble arrendado;

3) En la demanda deberán indicarse los medios de prueba de que pretende valerse la demandante. Sólo podrán declarar hasta cuatro testigos por cada parte y la nómina, con la individualización de los que el actor se proponga hacer declarar, se presentará en el escrito de demanda. La nómina con los testigos del demandado, hasta antes de las 12:00 horas del día que preceda al de la audiencia;

4) La audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista, se iniciará con la relación verbal de la demanda y continuará con la contestación verbal del demandado. Acto seguido se procederá obligatoriamente al llamado a conciliación;

5) En la contestación el demandado podrá reconvenir al actor, debiendo en el mismo acto dar cuenta de los medios de prueba que sustentan su pretensión. De la reconvencción se dará traslado a la demandante, la que podrá contestar de inmediato o reservar dicha gestión para la audiencia a que se refiere el inciso final del número 6) del presente artículo. En ambos casos, la reconvencción será tramitada y resuelta conjuntamente con la cuestión principal;

6) En caso de no producirse avenimiento total, el juez establecerá los puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, procediendo de inmediato a la recepción de la prueba ofrecida en la demanda y la contestación.

Si el tribunal no estimare que existan puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos que deban ser acreditados, citará de inmediato a las partes para oír sentencia.

Si se hubiere deducido demanda reconvenzional, la demandante podrá solicitar se cite a las partes a una nueva audiencia a realizarse dentro de los 5 días siguientes, a objeto de proceder a la contestación de la misma y a la recepción de la prueba que ofrezca. Las partes se entenderán citadas de pleno derecho a dicha audiencia y se procederá en ella en conformidad a lo establecido en el presente artículo. En este caso, cualquiera de las partes podrá solicitar se reserve para dicha audiencia el examen de la prueba que no pudiese ser rendida en el acto;

7) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia;

7 bis) A solicitud del demandante y con el mérito de lo obrado en la audiencia, el juez podrá ordenar la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

Esta medida será procedente en aquellos casos en que el arrendador demandare la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien arrendado, por haberse destruido parcialmente o haber quedado inutilizado para su uso como consecuencia de la acción u omisión del arrendatario en su cuidado. En todos los casos sólo será necesario acreditar, sobre la base de los antecedentes presentados junto a la demanda y a aquellos ventilados en la audiencia, la existencia de una presunción grave del derecho que se reclama.

Cuando lo estime necesario para acceder a la restitución anticipada del bien arrendado, el juez podrá exigir caución al demandante con cargo a la cual se indemnizará al arrendatario demandado de los perjuicios sufridos con el lanzamiento, si es que la sentencia definitiva del juicio no lo condenare a su restitución.

8) Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla;

9) Sólo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación.

Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.

En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas en el fallo apelado, y

10) Las partes podrán comparecer y defenderse personalmente, en primera instancia, en los juicios cuya renta vigente al tiempo de interponerse la demanda no sea superior a cuatro unidades tributarias mensuales.

Artículo 9º- Cuando el demandado reclame indemnizaciones haciendo valer el derecho de retención que otorga el artículo 1.937 del Código Civil, deberá interponer su reclamo en la audiencia a que se refiere el artículo anterior. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada.

Artículo 10.- Derogado.

Artículo 11.- Para que a los subarrendatarios les sean oponibles lo obrado y la sentencia recaída en los juicios de desahucio, de restitución o de terminación de arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra el arrendatario, les deberá ser notificada la demanda o deberán haberse apersonado a la causa.

Con tal fin, en dichos juicios el ministro de fe, en el acto de notificación personal de la demanda, requerirá de juramento al demandado acerca de la existencia o no de subarrendatarios y, en caso afirmativo, de sus nombres. El ministro de fe deberá dejar constancia escrita de la notificación a una persona adulta ocupante del inmueble.

Si la demanda no hubiere sido notificada personalmente, el mismo requerimiento lo deberá hacer el tribunal en la audiencia respectiva de contestación, si

concurriere el demandado y, en caso afirmativo, se suspenderá ésta, se ordenará notificar a los subarrendatarios y se citará a una nueva audiencia, la que tendrá lugar una vez practicadas las notificaciones pertinentes o una vez que los subarrendatarios se hayan apersonado a la causa.

Artículo 12.- En los juicios de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta seguidos contra un subarrendador, los subarrendatarios podrán pagar al demandante, antes de la dictación de la sentencia de primera instancia, las rentas adeudadas por el arrendatario. Si así lo hicieren, enervarán de este modo la acción y tendrán derecho a ser reembolsados de ellas por el subarrendador, con más el interés corriente a contar de su pago, o a imputarlas a las rentas más inmediatas; todo ello, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan.

Artículo 13.- El cumplimiento de las resoluciones que se dicten en los juicios a que se refiere este Título se regirá por las reglas generales. Sin embargo, cuando ellas ordenaren la entrega de un inmueble, se aplicará lo prescrito en el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil.

En estos juicios y en los de comodato precario, el juez de la causa, decretado el lanzamiento, podrá suspenderlo en casos graves y calificados, por un plazo no superior a treinta días.

Artículo 14.- En los juicios a que se refiere este Título en que se solicite la entrega del inmueble, el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren gas, energía eléctrica o agua potable, y en tal caso el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán excepcionarse alegando ignorancia del domicilio del deudor.

Artículo 15.- El tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá decretar los medios probatorios que estime pertinentes.

Artículo 16.- Si se declarare sin lugar el desahucio o la restitución, el actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurrido seis meses desde que haya quedado ejecutoriada la sentencia de rechazo, a menos que se funden en hechos acaecidos con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

Artículo 17.- Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o en primera instancia de los juicios a que se refiere este Título, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados.

Artículo 18.- De los juicios en que el Fisco sea parte o tenga interés conocerán en primera instancia los jueces a que se refiere el artículo 48 del Código Orgánico de Tribunales.

Título III bis

Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento

Artículo 18-A.- La demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecuencial del inmueble arrendado deberá señalar:

1. El nombre, profesión u oficio y domicilio del arrendador y del arrendatario.
2. El inmueble arrendado, la o las rentas de arrendamiento y las cuentas por gastos comunes y de consumo adeudadas; una relación precisa de los antecedentes y las razones que explican tales deudas; y la forma, fecha y lugar en que hubiesen sido contraídas.
3. La solicitud de que se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas de gastos comunes y de consumo adeudadas, y las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondan, y, para el caso de que el deudor no pague o no compareciere o no formule oposición, que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18-C, y se materialice el lanzamiento en la forma prevista en la ley.

El demandante deberá acompañar a la demanda todos los antecedentes que le sirvan de fundamento.

Artículo 18-B.- Presentada una demanda sin cumplir con los requisitos formales previstos en la ley, el tribunal dispondrá que se subsanen los defectos en el plazo no superior a diez días. El actor quedará apercibido, por el solo ministerio de la ley,

a que, si no lo hiciere, se tendrá por no presentada y se procederá al archivo de los antecedentes.

Si el tribunal estimare que la demanda no puede ser admitida a tramitación por carecer de jurisdicción o de competencia absoluta, por litispendencia; inexistencia, falta de capacidad o representación de una de las partes; manifiesta falta de legitimación para actuar u otro defecto que afecte la existencia, validez o eficacia del proceso, lo declarará de plano, siempre que consten en forma manifiesta en el expediente o se funden en hechos de pública notoriedad, y deberá expresar los fundamentos de su decisión.

En contra de la resolución que declare inadmisibile la demanda monitoria no procederá recurso alguno, salvo el de reposición ante el mismo tribunal.

La declaración de inadmisibilidad no obstará a que el acreedor demande la misma obligación en el procedimiento declarativo previsto en esta ley.

En el procedimiento monitorio no procederá el ejercicio conjunto de la acción de cobro de rentas de arrendamiento y de las acciones de desahucio y restitución que tengan un fundamento distinto del no pago de las rentas de arrendamiento y de las cuentas adeudadas por gastos comunes y de consumo del inmueble arrendado.

Artículo 18-C.- Si el juez estima que la demanda monitoria cumple con todos los requisitos legales y, en especial, los contemplados en los números 1 y 2 del artículo 18-A, acogerá la demanda y ordenará que se requiera de pago al deudor para que, en el plazo de diez días corridos, cumpla con su obligación, más los intereses y costas. La demanda no será susceptible de ampliación alguna fuera de los casos previstos en este Título.

El juez establecerá en la resolución que, en el evento de que el deudor no pague, o no comparezca o no formule oposición, se le tendrá por condenado al pago de la obligación reclamada y dispondrá su lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria. Esta resolución tendrá la fuerza de sentencia definitiva firme y servirá de título suficiente para su ejecución.

Artículo 18-D.- La demanda monitoria y la resolución que sobre ella recaiga podrán notificarse al deudor en la forma prevista en el número 2 del artículo 8.

Se tendrá por formulado el primer requerimiento de pago una vez practicada la notificación. El segundo requerimiento se entenderá efectuado transcurridos cinco

días desde la notificación de la demanda. Se entenderá que ambos requerimientos se han verificado por el solo ministerio de la ley.

Artículo 18-E.- El procedimiento monitorio de cobro de rentas de arrendamiento terminará si, antes del vencimiento del plazo previsto para la oposición, el deudor procediere al pago requerido dando satisfacción total a la deuda, incluidos intereses y costas. Si el pago fuere parcial, se seguirá adelante el procedimiento monitorio por la parte de la deuda no solucionada.

Artículo 18-F.- Dentro del plazo legal, el deudor requerido podrá formular, por escrito, oposición a la demanda monitoria, y señalará los fundamentos de hecho y de derecho de las alegaciones y excepciones que opone. En su escrito, el deudor deberá acompañar los documentos e indicar todos los demás medios de prueba de que se valdrá en el juicio declarativo posterior. En el nuevo procedimiento no podrá producir ni ofrecer otros medios de prueba, salvo las excepciones legales.

En caso de presentarse demanda monitoria en contra de más de un deudor por una misma deuda, el plazo para formular la oposición será común y correrá hasta el vencimiento del plazo de mayor extensión que tuviere alguno de los deudores de conformidad con la fecha de su notificación.

El juez podrá desestimar la oposición y seguir adelante con el procedimiento monitorio como si ella no se hubiere verificado cuando las alegaciones o excepciones deducidas por el demandado, o los medios de prueba señalados, carecieren de fundamento plausible; o cuando los antecedentes no fueren señalados de conformidad con el inciso primero.

Artículo 18-G.- Si el deudor opusiere únicamente alguna excepción dilatoria de las contempladas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, se conferirá traslado de ella al demandante y se tramitará como incidente, que se deberá resolver dentro de tercero día de concluida dicha tramitación.

En caso de ser acogida alguna de las excepciones dilatorias opuestas, el tribunal ordenará subsanar los defectos si es posible. Si la excepción acogida no admite ser subsanada, se pondrá término al procedimiento monitorio.

Rechazadas las excepciones, se le tendrá por condenado al pago de la obligación, el procedimiento continuará como si no se hubiese formulado la oposición y regirá lo previsto en el artículo 18-C.

Artículo 18-H.- Formulada oposición fundada en otras excepciones, sea que se promuevan o no en conjunto con aquellas previstas en el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal declarará terminado el procedimiento monitorio y quedará sin efecto de pleno derecho la resolución prevista en el artículo 18-C.

Con todo, la oposición del demandado configurará y delimitará necesariamente el objeto del juicio declarativo posterior de arrendamiento que decidiere iniciar el demandante, y no podrán discutirse en él cuestiones diversas de la existencia de la obligación y de las alegaciones y excepciones planteadas por el deudor en el procedimiento monitorio.

Si las otras excepciones a que se refiere el inciso primero se hicieren valer conjuntamente con la prevista en el artículo 18-G, el tribunal deberá necesariamente pronunciarse sobre esta última.

Artículo 18-I.- En los procedimientos monitorios sólo procederá la condena en costas prevista en el artículo 18-C.

Artículo 18-J.- En el procedimiento monitorio sólo será apelable, en el solo efecto devolutivo, la resolución que se pronuncie respecto de la oposición del deudor.

Artículo 18-K.- Las normas de este Título serán aplicables, en lo pertinente, a las acciones de comodato precario que persigan la restitución del inmueble y a la acción de precario establecida en el artículo 2.195 del Código Civil.

TITULO IV

Disposiciones generales

Artículo 19.- Son irrenunciables los derechos que esta ley confiere a los arrendatarios.

Artículo 20.- En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que consten por escrito, las firmas de los contratantes serán autorizadas por un notario público, quien deberá solicitar los títulos que habiliten al arrendador a ceder el uso del inmueble respecto del cual recaiga el contrato. Estos contratos autorizados ante notario constituirán un antecedente suficiente para ejercer la demanda monitoria conforme a lo previsto en el artículo 18-A.

Cuando los contratos no consten por escrito, se presumirá que la renta es el monto consignado en los depósitos o documentos de pago por al menos tres meses

consecutivos y, en caso de que éstos no existan, se presumirá que la renta es la que declare el arrendatario.

Artículo 21.- En caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan.

Cuando se deban intereses, se calculará sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior.

Artículo 22.- Todo lo dispuesto en esta ley respecto de los arrendadores y arrendatarios se aplicará, en su caso, a los subarrendadores y subarrendatarios, respectivamente.

Artículo 23.- En caso de negativa del arrendador a recibir la renta de arrendamiento o a otorgar el correspondiente recibo al arrendatario que no desee recurrir al procedimiento de pago por consignación establecido en el párrafo 7° del Título XIV del libro IV del Código Civil, podrá depositar aquélla en la unidad del Servicio de Tesorerías que corresponda a la ubicación del inmueble, indicando el nombre, apellidos y la residencia del arrendador. Dicha unidad le otorgará el respectivo recibo y comunicará al arrendador, por carta certificada, la existencia del depósito. Este pago se considerará hecho al arrendador para todos los efectos legales; pero su suficiencia será calificada en el juicio que corresponda.

El retiro del depósito por el arrendador no significará renuncia a sus derechos ni producirá los efectos previstos en el inciso tercero del artículo 1.956 del Código Civil.

Si transcurridos tres años desde la fecha del ingreso del depósito en el Servicio de Tesorerías, el arrendador no hubiere efectuado su retiro, los fondos correspondientes pasarán a rentas generales de la Nación.

Artículo 23 bis.- Para los efectos del artículo 1.942 del Código Civil, a los contratos de arrendamiento regidos por esta ley les será aplicable lo dispuesto en el artículo 598 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 24.- Serán sancionados con multas de una a sesenta unidades de fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio en que sea controvertido el hecho que las motiva:

1) El arrendatario que, en los casos contemplados en los incisos segundo y tercero del artículo 11, incurriere en falsedad en la declaración, sea acerca de la existencia o no de subarrendatarios, sea acerca de sus nombres;

2) El subarrendador que, habiendo percibido las rentas de subarriendo, no pague la renta del arrendamiento y a consecuencias de ello el subarrendatario fuese lanzado del inmueble.

Las multas indicadas serán de beneficio fiscal e ingresarán a Rentas Generales de la Nación, y

3) El arrendador que injustificadamente se negare a otorgar al arrendatario la autorización para abandonar el inmueble y retirar sus muebles, o el recibo que acredite el pago de la renta de arrendamiento.

TÍTULO V

Del arriendo y subarrendamiento abusivo, y del hacinamiento

Artículo 24 bis.- El arrendador o subarrendador que arriende o subarriende un inmueble por pieza o habitación, cuyos estándares incumplan las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será sancionado conforme a lo señalado en el artículo 24 quáter de la presente ley.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, estabilidad, ventilación, iluminación, dimensiones y acondicionamiento térmico de los inmuebles que se destinen al arrendamiento o subarrendamiento por pieza o por habitación. Igualmente, determinará la carga de ocupación máxima que podrán tener los inmuebles arrendados por pieza o habitación.

El arrendador o subarrendador será igualmente responsable de que, en la ocupación de las piezas o habitaciones, no se sobrepase la carga de ocupación que resulte de la aplicación de lo dispuesto en el inciso segundo de este artículo.

Artículo 24 ter.- Será considerado abusivo el arrendamiento o subarrendamiento que incumpla lo establecido en el artículo precedente.

Artículo 24 quáter.- La municipalidad que corresponda, la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, o cualquier persona podrá

denunciar ante el juzgado de policía local correspondiente el incumplimiento de las disposiciones señaladas en este título. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios que se dispongan.

Recibida la denuncia en los términos del inciso anterior, el juzgado de policía local dispondrá la fiscalización por parte de funcionarios de la Dirección de Obras Municipales de la respectiva comuna, quienes serán auxiliados por la fuerza pública en la forma dispuesta por el artículo 25 de la ley N° 18.287.

Las infracciones de lo dispuesto en este título serán sancionadas con multa a beneficio municipal de 5 a 100 unidades tributarias mensuales. En caso que medie dolo, engaño o aprovechamiento de la situación de vulnerabilidad de los arrendatarios de las piezas o habitaciones, el monto de la multa que se aplique no podrá ser inferior al treinta por ciento de la multa máxima antes referida.

Asimismo, para la determinación de la cuantía de la multa se ponderará la gravedad del incumplimiento, su duración y el beneficio que el contrato hubiera reportado al arrendador o al subarrendador, según corresponda.

TITULO VI

Disposiciones varias

Artículo 25.- Derógase el decreto ley N° 964, de 1975, sobre arrendamiento de bienes raíces urbano, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto supremo N° 357, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial del 22 de Agosto de 1978.

Artículo 26.- Derógase el artículo único de la ley N° 17.410.

Artículo 27.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el decreto supremo N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de 13 de Abril de 1976:

a) Sustitúyese el artículo 145 por el siguiente:

"Artículo 145.- Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles contruidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la

municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.

No se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.

Sin perjuicio de las multas que se contemplan en el artículo 20, la infracción a lo dispuesto en el inciso primero de este artículo podrá sancionarse, además, con la inhabilitación de la obra, hasta que se obtenga su recepción, y el desalojo de los ocupantes, con el auxilio de la fuerza pública, que decretará el Alcalde, a petición del Director de Obras Municipales.", y

b) Reemplázase el artículo 162, por el siguiente:

"Artículo 162.- Son "viviendas económicas" las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnen los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Las viviendas económicas gozarán del régimen de beneficios, franquicias y exenciones del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959.

Las viviendas ya construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y las que en el futuro construyan los Servicios de Vivienda y Urbanización se considerarán viviendas económicas para todos los efectos legales, siempre que no excedan la superficie máxima permitida.

En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional.

Sólo podrá autorizarse el cambio de destinación respecto de viviendas que, por su construcción, hayan gozado, gocen o sigan gozando de cualquier franquicia o exención tributaria o de otra naturaleza, sea en forma directa o indirecta, cuando hayan transcurrido a lo menos cinco años desde la fecha del certificado de recepción definitiva.

El cambio de destinación en estos casos hará caducar de pleno derecho las franquicias, beneficios o exenciones que se encuentren subsistentes."

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1º.- Los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos celebrados con anterioridad a la vigencia de esta ley continuarán regidos por las disposiciones del decreto ley N° 964, de 1975, el que se entenderá subsistente a todas sus partes para tal fin.

Los juicios actualmente pendientes y los que se promuevan en el futuro, relativos a los contratos celebrados con anterioridad a la vigencia de esta ley, se sustanciarán y fallarán con arreglo a las disposiciones del decreto ley N° 964, de 1975.

Artículo 2º- Los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos que se celebren durante los cuatro años siguientes a la fecha de publicación de la presente ley se registrarán, además, por las siguientes normas relativas a renta y garantía:

1) La renta anual máxima no podrá exceder del 11% del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial.

Si se modificaren los avalúos vigentes para el pago de dicho tributo, la renta máxima de arrendamiento se ajustará automáticamente en la misma proporción en que se hubieren modificado los avalúos respectivos, pudiendo el arrendador cobrar hasta dicha renta sin necesidad de convención modificatoria especial.

El Servicio de Impuestos Internos establecerá de oficio en el rol general de avalúo y en los recibos de contribuciones la renta anual máxima de arrendamiento aplicable a los inmuebles en general.

2) La renta del inmueble que se arriende por piezas, secciones o dependencias se determinará separadamente por cada una de ellas y no podrá exceder, en conjunto, de la renta máxima total de todo el inmueble.

Cualquiera de las partes podrá solicitar al Servicio de Impuestos Internos la fijación de la renta de la o las piezas, secciones o dependencias del inmueble.

3) El subarrendador sólo podrá cobrar al o a los subarrendatarios la renta proporcional a la renta máxima legal correspondiente a todo el inmueble, aumentada hasta en un 10%.

No obstante, si se subarrendara todo el inmueble, se estará a lo dispuesto en el número anterior.

4) Si el arrendamiento o el subarrendamiento incluye bienes muebles, la renta de estos últimos se fijará separadamente del inmueble y no podrá exceder del 30% de

la renta máxima. Sin embargo, si la renta máxima no excediere de una unidad de fomento, no podrá cobrarse renta alguna por el arriendo de los bienes muebles.

5) El arrendador no podrá, directa o indirectamente, exigir al arrendatario, convenir con éste, ni percibir una renta superior a la máxima legal, ni el pago anticipado de más de un mes de dicha renta.

6) Todo lo que el arrendatario pagare o se obligare a pagar, sea en dinero o en especies, de una vez o periódicamente, por cualquier concepto que, en forma directa o indirecta, aumentare la renta, se considerará como tal.

7) El arrendador podrá exigir al arrendatario que caucione sus obligaciones mediante una garantía que deberá ser en dinero y, en tal caso, ésta no podrá exceder de un mes de renta.

Cuando procediere la devolución de la garantía, el arrendador deberá restituirla reajustada en la misma proporción a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que haga sus veces, entre el mes anteprecedente a la entrega de ella y el mes anteprecedente al de su devolución.

8) Las convenciones y los pagos que contravengan lo dispuesto en los números anteriores adolecerán de nulidad absoluta y las sumas que el arrendador hubiese percibido con infracción a lo establecido en dichos preceptos las devolverá al arrendatario con más el interés corriente, desde la fecha de su respectiva percepción.

9) La renta no comprende los gastos por los servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica, ni los gastos por servicios comunes de que goce el arrendatario, incluyéndose en ellos los correspondientes a la administración de los bienes comunes.

El precio de estos servicios y gastos deberá determinarse independientemente de la renta, no podrá significar lucro o beneficio para el arrendador y, cuando sea percibido por éste, deberá expresarse en el recibo pertinente, en forma separada de la renta de arrendamiento.

Si el arrendador hubiere percibido sumas superiores por los gastos y servicios a que se refiere este número, devolverá el exceso al arrendatario, con más el interés corriente desde la fecha de su percepción y el reajuste que proceda de acuerdo con el alza experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas.

10) El propietario que haya adquirido un bien raíz por intermedio del sistema nacional de ahorro y préstamo o a través de cualquier institución o entidad que financie la compra de bienes raíces mediante la concesión de mutuos hipotecarios

reembolsables periódicamente, que no posea otro dentro del mismo departamento, tendrá derecho a percibir por tales inmuebles una renta igual al dividendo que pague a la respectiva asociación u organismo y los gastos señalados en el número 9) que procedan.

Serán también de cargo del arrendatario los demás gastos en que incurra el comprador con motivo del servicio de su préstamo durante el período correspondiente y hasta la restitución del inmueble.

11) No regirá lo dispuesto en los números 1) al 10) respecto de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento de los siguientes bienes raíces:

a) Las edificaciones cuyo certificado de recepción final se haya otorgado por la municipalidad respectiva con posterioridad al 12 de Abril de 1975.

b) Los construidos conforme al decreto con fuerza de ley Nº 2, de 1959, o a la ley Nº 9.135.

c) Todas las viviendas cuyos avalúos, para los efectos del pago del impuesto territorial, sean superiores a cuatrocientas seis unidades de fomento.

d) Los destinados a locales comerciales o industriales; oficinas; teatros y cines, y, en general, a actividades lucrativas.

JOSE T. MERINO CASTRO, Almirante, Comandante en Jefe de la Armada, Miembro de la Junta de Gobierno.- FERNANDO MATTHEI AUBEL, General del Aire, Comandante en Jefe de la Fuerza Aérea, Miembro de la Junta de Gobierno.- CESAR MENDOZA DURAN, General Director de Carabineros, Miembro de la Junta de Gobierno.- CESAR RAUL BENAVIDES ESCOBAR, Teniente General de Ejército, Miembro de la Junta de Gobierno.

Por cuanto he tenido a bien aprobar la precedente ley, la sanciono y la firmo en señal de promulgación.

Llévese a efecto como ley de la República.

Regístrese en la Contraloría General de la República, publíquese en el Diario Oficial e insértese en la Recopilación Oficial de dicha Contraloría.

Santiago, siete de Enero de mil novecientos ochenta y dos.- AUGUSTO PINOCHET UGARTE, General de Ejército, Presidente de la República.- Jaime Estrada Leigh, Brigadier General, Ministro de la Vivienda y Urbanismo.- Mónica Madariaga Gutiérrez, Ministro de Justicia.

DL 993, LEY DE ARRIENDO DE PREDIOS RÚSTICOS

DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS, MEDIERIAS O APARCERIAS Y OTRAS FORMAS DE EXPLOTACION POR TERCEROS

Núm. 993.- Santiago, 21 de Abril de 1975.- Vistos: lo dispuesto en los decretos leyes N°s. 1 y 128, de 1973; y 527, de 1974, y

Considerando:

Que, dadas las características propias de los predios rústicos, resulta necesario que las normas sobre arrendamiento, medierías y otras formas de explotación por terceros sean suficientemente flexibles, de manera que permitan un flujo tanto de capitales como de capacidad empresarial hacia el sector agropecuario, Que lo anterior es una condición necesaria para que la agricultura se transforme en una actividad que pueda contribuir eficientemente al desarrollo económico y social del país,

Que la legislación vigente sobre la materia es excesivamente restrictiva y, por tanto, inconveniente, La Junta de Gobierno de la República de Chile ha acordado dictar el siguiente

Decreto ley:

TITULO I Disposiciones Generales

ARTICULO 1° El contrato de arrendamiento de predios rústicos y cualquiera otra convención que tenga por objeto su explotación por terceros, así como las medierías o aparcerías, se someterán a las disposiciones del presente decreto ley.

Para estos efectos, se entenderá por predio rústico el definido como tal por la ley 16.640. No obstante lo anterior el arrendamiento de predios rústicos que estén ubicados en áreas urbanas y que tengan una cabida inferior a una hectárea física se regulará por la legislación general sobre arrendamiento de inmuebles urbanos.

Las disposiciones del presente decreto ley no serán aplicables al arrendamiento de terrenos fiscales, como tampoco a los contratos de arrendamiento, mediería o aparcería a que se refiere el artículo 8° de la ley 17.729.

ARTICULO 2° Las cuestiones o conflictos que surjan entre las partes con motivo de los contratos a que se refiere el presente decreto ley, serán sometidos al conocimiento y resolución del Juez de Letras del departamento donde estuviere ubicado el inmueble o del de cualquiera de los departamentos si el inmueble estuviere ubicado en más de uno, conforme al procedimiento para el juicio sumario en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil.

No obstante lo anterior, las partes siempre podrán someter a un árbitro el conocimiento de los conflictos o cuestiones que puedan surgir con motivo de los contratos antes referidos, el que para tal objeto se ceñirá al procedimiento que señalen las partes en el respectivo contrato o, en su defecto, al que corresponde a los árbitros arbitradores.

ARTICULO 3° En las zonas fronterizas, no podrán celebrarse los contratos a que se refiere el presente decreto ley, con personas naturales o jurídicas extranjeras.

ARTICULO 4° En los contratos establecidos en este decreto ley tendrá siempre aplicación el derecho legal de retención en favor de las partes en los términos que lo reglan los artículos 1.937° y 1.942° del Código Civil. Si el asunto se ventila ante un árbitro se tramitará por el procedimiento que fijen las partes y en subsidio por el que determine el árbitro. Ante la justicia ordinaria el derecho legal de retención se sustanciará, en su caso, de acuerdo a lo establecido en los artículos 597°, 598° y 600° del Código de Procedimiento Civil.

TITULO II

De los arrendamientos de Predios Rústicos

ARTICULO 5° El contrato de arrendamiento que recaiga sobre la totalidad o parte de un predio rústico, sólo podrá pactarse por escritura pública o privada, siendo necesario en este último caso, la presencia de dos testigos mayores de dieciocho años, quienes individualizados, lo suscribirán en dicho carácter. El arrendador deberá declarar en la misma escritura, sea pública o privada, si está afecto al impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa, o sujeto al régimen de renta presunta para efectos tributarios.

La falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá

mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida.

ARTICULO 6° Derogado.

ARTICULO 7° Queda prohibido al arrendatario subarrendar el todo o parte del predio que es objeto del contrato o ceder su derecho, o la tenencia total o parcial de los terrenos o introducir mejoras en el predio sin autorización previa y por escrito del propietario.

ARTICULO 8° El arrendatario estará siempre obligado a dar cumplimiento a todas las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales, con respecto a los existentes dentro del predio objeto del contrato y de todos aquellos que sirvan para su explotación.

ARTICULO 9° Los arrendadores podrán solicitar la terminación anticipada de los contratos cuando el arrendatario infringiere alguna de las disposiciones contenidas en los artículos 7° u 8°.

Si se demanda la terminación del contrato por infracción del artículo 8° deberá acompañarse a la demanda un informe técnico en que la funde. El informe deberá ser elaborado por un profesional debidamente inscrito en el colegio respectivo.

ARTICULO 10° Si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de éste con el arrendatario.

ARTICULO 11° En todo lo no previsto en este título, se aplicarán las disposiciones legales comunes que rigen los contratos, en especial las contenidas en el Título XXVI, Libro IV, del Código Civil.

No obstante, la mora en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales medien, a lo menos treinta días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si el arrendatario no presta seguridad competente que se verificará el pago dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días.

Cuando se ejercite ante la Justicia Ordinaria la acción aludida en el inciso precedente, la segunda de las reconvenciones se practicará en la audiencia de la contestación de la demanda, la que se celebrará el 31° día hábil siguiente a la última notificación.

Demandado el pago de las rentas, se entenderán siempre comprendidas en la acción, las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que la restitución o pago se efectúen. En lo demás el procedimiento se seguirá en conformidad con lo dispuesto en el artículo 611° del Código de Procedimiento Civil.

TITULO III

De las Medierías y Aparcerías

ARTICULO 12° Se entenderá por contrato de mediería o aparcería aquel en que una parte se obliga a aportar el uso de una determinada superficie de terrenos y la otra el trabajo para realizar cultivos determinados, con el objeto de repartirse los frutos o productos que resulten obligándose, ambas partes, además, a aportar los elementos necesarios para la adecuada explotación de los terrenos, a concurrir a los gastos de producción, a realizar en forma conjunta la dirección de la explotación y a participar en los riesgos de la misma.

Llámbase cedente la persona que se obliga a aportar el uso de la tierra y mediero al que se obliga a trabajarla.

ARTICULO 13° Si el contrato de mediería se celebrare por escrito deberá contener a lo menos las siguientes estipulaciones:

- a) Individualización de las partes;
- b) Descripción, ubicación y superficie de los terrenos que se aportan en mediería, los demás aportes que se estipulen y la forma como se harán por las partes;
- c) Siembras, plantaciones y cultivos que se realizarán;
- d) Forma y porcentaje en que será distribuido entre las partes el producto y utilidades que se obtengan de la explotación, así como la manera en que serán repartidas las pérdidas, si las hubiere;
- e) Fecha de entrega y de restitución de los terrenos, y
- f) Cláusula arbitral, pudiendo las partes, si lo desean, designar también la persona que intervendrá como árbitro arbitrador.

ARTICULO 14° En caso que no se pactare por escrito se presumirá que el cedente está obligado a aportar los terrenos y el agua correspondiente, si aquéllos fueren de riego; la mitad de las semillas o plantas, fertilizantes y pesticidas, sea en especies o su valor equivalente en dinero, y los dos tercios de los fertilizantes de efectos duraderos utilizados en el último año de la mediería.

Asimismo, se presumirá que el mediero deberá aportar el trabajo y el saldo de las prestaciones complementarias de las que corresponden al cedente.

Se presumirá, igualmente, que el producto que se obtenga, deberá ser distribuido por partes iguales.

El plazo de duración de este contrato se entenderá que es de un año, salvo prueba en contrario.

ARTICULO 15° No podrán cederse los derechos resultantes del contrato de mediería ni podrá el mediero celebrar contratos que tuvieren por efecto establecer submedierías sin autorización previa y por escrito del propietario.

ARTICULO 16° Los medieros estarán obligados a imponer en el Servicio de Seguro Social, en las mismas condiciones y con iguales derechos que los trabajadores agrícolas, salvo que acrediten estar afiliados a otros organismos previsionales o que gocen del beneficio de la jubilación. El pago de las obligaciones previsionales será de cargo exclusivo del mediero o aparcero, como asimismo, el cumplimiento de las leyes sociales respecto de los obreros que éste contrate y de los aportes a que se refiere la ley sobre Sindicación Campesina.

ARTICULO 17° Los medieros estarán obligados a dar cumplimiento a las disposiciones contractuales, legales y reglamentarias sobre protección y conservación de los recursos naturales.

ARTICULO 18° El contrato de mediería se extinguirá por las causales de terminación de los contratos en general y en especial, por las siguientes:

1.- Por infracciones a las disposiciones contenidas en los artículos 15° ó 17°.

Si se solicitare judicialmente la terminación del contrato por infracción a lo dispuesto en el artículo 17°, el demandante deberá acompañar a su solicitud un

informe técnico sobre los hechos que sirven de fundamento a su acción. Dicho informe deberá ser elaborado por un profesional inscrito en el Colegio respectivo, y

2.- Por fallecimiento o imposibilidad física del mediero. En estos casos, la sucesión o el mediero, según corresponda, deberá ser indemnizado por el cedente en un monto no inferior al valor de los aportes efectuados por el mediero.

El fallecimiento del cedente no será causal de término anticipado del contrato de mediería.

TITULO IV

De las otras formas de explotación por terceros

ARTICULO 19° Todo acto o contrato por el cual una persona cede a otra el uso y goce de un predio rústico mediante el pago de un precio o renta, corriendo la explotación por cuenta y riesgo de esta última persona y no se tratare de un arrendamiento o de una mediería, se regirá en todo por las disposiciones contenidas en el Título II del presente decreto ley, sean cuales fueren las cláusulas pactadas.

TITULO V

Derogación de disposiciones legales

ARTICULO 20° Deróganse, a contar de la fecha de publicación de este decreto ley, los artículos 7° y 196° de la ley 16.640, y el decreto con fuerza de ley 9, de 26 de enero de 1968, expedido a través del Ministerio de Agricultura, y sus modificaciones posteriores, así como cualquiera otra disposición contraria a las contenidas en el presente decreto ley.

ARTICULO TRANSITORIO

ARTICULO UNICO Los contratos de arrendamiento, de mediería o de cualquiera otra forma de explotación por terceros vigentes a la fecha de publicación del presente decreto ley, continuarán rigiéndose por las disposiciones del decreto con fuerza de ley 9, de 26 de enero de 1968, o por las disposiciones anteriores al mismo, según el caso, salvo en lo que dice relación con los derechos eventuales de

prórroga del contrato y de compra preferencial del predio por parte del arrendatario, los que se entenderán extinguidos.

Regístrese en la Contraloría General de la República, publíquese en el Diario Oficial e insértese en la Recopilación oficial de dicha Contraloría.- AUGUSTO PINOCHET UGARTE.- JOSE T. MERINO CASTRO.- GUSTAVO LEIGH GUZMAN.- CESAR MENDOZA DURAN.- Tucapel Vallejos.

ARRIENDO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIAS

No existe una regulación especial en cuanto a esta clase de bienes muebles, por lo que en defecto de lo que establezca el contrato se aplicarán las reglas establecidas para el arriendo de bienes muebles establecidas en el Código Civil.

Con todo, si el arriendo se produce entre un arrendador calificado como proveedor y el arrendatario como consumidor, se aplicarán las reglas de la Ley del Consumidor (Ley 19.496, texto refundido coordinado y sistematizado por el DFL 3 de 13 de septiembre de 2019).

Así, son derechos y deberes del arrendatario consumidor conforme al art. 3 de esa ley:

- a. La libre elección del bien o servicio. El silencio no constituye aceptación en los actos de consumo;
- b. El derecho a una información veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos, su precio, condiciones de contratación y otras características relevantes de los mismos, y el deber de informarse responsablemente de ellos;
- c. El no ser discriminado arbitrariamente por parte de proveedores de bienes y servicios;
- d. La seguridad en el consumo de bienes o servicios, la protección de la salud y el medio ambiente y el deber de evitar los riesgos que puedan afectarles;
- e. El derecho a la reparación e indemnización adecuada y oportuna de todos los daños materiales y morales en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por el proveedor, y el deber de accionar de acuerdo con los medios que la ley le franquea, y
- f. La educación para un consumo responsable, y el deber de celebrar operaciones de consumo con el comercio establecido.

En el caso de arrendamiento de vehículos deberán cumplirse, además, con las exigencias que para el dueño (arrendador) y el usuario (arrendatario) se establecen en la Ley de Tránsito, como son:

- 1. Obtener el respectivo Permiso de Circulación y el Seguro Obligatorio de Accidentes Personales.
- 2. Cumplir en el uso del vehículo con las reglas de tránsito.
- 3. Cumplir con los requisitos establecidos para obtener la Licencia de Conducir en atención a la calidad del vehículo arrendado.
- 4. Denunciar a la autoridad correspondiente la ocurrencia de accidentes que afecten al vehículo.

TRAMITACIÓN JUDICIAL

Mientras la ley 18.101 (arrendamiento de inmuebles urbanos) establece un procedimiento especial ante el juez de letras civil, otros tipos de arrendamiento tienen procedimientos especiales, como son el juicio sumario para los predios rústicos, o el de la Ley del Consumidor para los bienes afectos a ella, que se celebra ante el Juzgado de Policía Local.

a. JUICIO SUMARIO CIVIL

En los arriendos de inmuebles regidos por el DL 993 se aplica el procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, ante el juez de letras civil de domicilio del bien arrendado, aunque se admite la prórroga de competencia (o cambio contractual del juez competente).

Es un procedimiento declarativo de carácter extraordinario que debe ser aplicado a todos aquellos casos en que la acción deducida requiera, por su naturaleza, tramitación rápida para que sea eficaz, siempre que no exista un procedimiento especial en que deba ser conocida y en los demás casos que la ley prescribe.

Se trata de un procedimiento verbal, sin perjuicio de que las partes pueden hacer presentaciones escritas y en todo caso de lo obrado se debe levantar acta. Asimismo, es un procedimiento breve y concentrado, al tener menores plazos para su celebración que el juicio ordinario supletorio del Código de Procedimiento Civil de Chile.

En el caso del DL 993, no procede la sustitución del procedimiento sumario por uno ordinario, debido a que no es del caso del inciso 1 del art. 680.

El procedimiento sumario será verbal; pero las partes podrán, si quieren, presentar minutas escritas en que se establezcan los hechos invocados y las peticiones que se formulen.

Deducida la demanda, citará el tribunal a la audiencia del quinto día hábil después de la última notificación, ampliándose este plazo, si el demandado no está en el lugar del juicio, con todo el aumento que corresponda en conformidad a lo previsto en el artículo 259 (tabla de emplazamiento). Con el mérito de lo que en ella se exponga, se recibirá la causa a prueba o se citará a las partes para oír sentencia.

En rebeldía del demandado, se recibirá a prueba la causa, o, si el actor lo solicita con fundamento plausible, se accederá provisionalmente a lo pedido en la demanda. En este caso, podrá el demandado formular oposición dentro del término de cinco días, contados desde su notificación, y una vez formulada, se citará a

nueva audiencia, procediéndose como se dispone en el artículo anterior, pero sin que se suspenda el cumplimiento provisional de lo decretado con esta calidad, ni se altere la condición jurídica de las partes. No deduciéndose oposición, el tribunal recibirá la causa a prueba, o citará a las partes para oír sentencia, según lo estime de derecho.

Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, juntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.

La prueba, cuando haya lugar a ella, se rendirá en el plazo y en la forma establecida para los incidentes (plazo de 8 días). Vencido el término probatorio, el tribunal, de inmediato, citará a las partes para oír sentencia.

Las resoluciones en el procedimiento sumario deberán dictarse, a más tardar, dentro de segundo día. La sentencia definitiva deberá dictarse en el plazo de los diez días siguientes a la fecha de la resolución que citó a las partes para oír sentencia.

La sentencia definitiva y la resolución que dé lugar al procedimiento sumario en el caso del inciso 2º del artículo 681, serán apelables en ambos efectos, salvo que, concedida la apelación en esta forma, hayan de eludirse sus resultados. Las demás resoluciones, incluso la que acceda provisionalmente a la demanda, sólo serán apelables en el efecto devolutivo. La tramitación del recurso se ajustará en todo caso a las reglas establecidas para los incidentes.

En segunda instancia, podrá el tribunal de alzada, a solicitud de parte, pronunciarse por vía de apelación sobre todas las cuestiones que se hayan debatido en primera para ser falladas en definitiva, aun cuando no hayan sido resueltas, en el fallo apelado.

b. PROCEDIMIENTO ANTE JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL POR LEY DEL CONSUMIDOR

Como viéramos en la parte de Arrendamiento de Vehículos y Maquinarias, cuando este servicio es proveído por una empresa mercantil y quien lo contratare fuese una persona natural o jurídica no mercantil, se debe aplicar el procedimiento señalado en los arts. 50-H y 50-I de la Ley del Consumidor, ante el Juez de Policía Local del domicilio del consumidor o del proveedor, a elección del primero, sin que sea admisible la prórroga de competencia (cambio de juez) por la vía contractual.

El procedimiento se iniciará por demanda del consumidor, la que deberá presentarse por escrito.

En los casos en que no resulte posible practicar la primera notificación personalmente, por no ser habida la persona a quien se debe notificar, y siempre que el ministro de fe encargado de la diligencia deje constancia de cuál es su habitación o el lugar donde habitualmente ejerce su industria, profesión o empleo y éste se encuentre en el lugar del juicio, se procederá a su notificación en el mismo acto y sin necesidad de nueva orden del tribunal, en la forma señalada en los incisos segundo y tercero del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil. El ministro de fe dará aviso de esta notificación a ambas partes el mismo día en que se efectúe o a más tardar el día hábil siguiente, dirigiéndoles carta certificada.

En este procedimiento no será admisible la reconvencción (contrademanda) del proveedor demandado. Las excepciones que se hayan opuesto se tramitarán conjuntamente y se fallarán en la sentencia definitiva. En su comparecencia, las partes podrán realizar todas las gestiones procesales destinadas a acreditar la infracción y probar su derecho, incluidas la presentación y el examen de testigos, cuya lista podrá presentarse hasta el inicio de la audiencia de contestación, conciliación y prueba.

En el aludido comparendo, el tribunal podrá distribuir la carga de la prueba conforme a la disponibilidad y facilidad probatoria que posea cada una de las partes en el litigio, lo que comunicará a ellas para que asuman las consecuencias que les pueda generar la ausencia o insuficiencia de material probatorio que hayan debido aportar o el no rendir la prueba correspondiente de que dispongan en su poder. Para efectos de rendir la prueba ordenada conforme a este inciso, el juez citará a una nueva audiencia con ese único fin, la que deberá ser citada a la brevedad posible.

Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal y sin paralizar su curso, cualquiera sea la naturaleza de la cuestión que en ellos se plantee. El tribunal deberá dictar sentencia definitiva dentro de los treinta días siguientes a la última audiencia, a menos que exista un plazo pendiente para realizar diligencias.

Las causas cuya cuantía no exceda de veinticinco unidades tributarias mensuales se tramitarán como procedimiento de única instancia, por lo que todas las resoluciones que se dicten en él serán inapelables. La cuantía se determinará de acuerdo al monto de lo denunciado o demandado por el consumidor, sin considerar para estos efectos el monto de la multa aplicable. Las causas que versen sobre materias que no tienen una determinada apreciación pecuniaria se considerarán para estos efectos de cuantía superior a veinticinco unidades tributarias mensuales.

El mismo procedimiento señalado en el artículo precedente se aplicará en caso de que el consumidor escoja perseguir la responsabilidad contravencional del proveedor ante el juzgado de policía local competente.

En lo no regulado expresamente por la Ley del Consumidor, regirán las reglas de la ley 18.287, de procedimiento ante Juzgados de Policía Local. En estos casos, no procederá el recurso de casación.

La denuncia, querella o demanda ante el juzgado de policía local no requerirán de patrocinio de abogado habilitado. Las partes o interesados podrán comparecer personalmente, sin intervención de letrado.

Este procedimiento no será aplicable en casos de interés colectivo o difuso. Se considerarán de interés colectivo a las acciones que se promueven en defensa de derechos comunes a un conjunto determinado o determinable de consumidores, ligados con un proveedor por un vínculo contractual. Son de interés difuso las acciones que se promueven en defensa de un conjunto indeterminado de consumidores afectados en sus derechos. Estos serán tramitados en juzgado civil mediante un procedimiento especial señalado en la Ley del Consumidor.

MODELOS

1.- CONTRATO DE ARRIENDO URBANO

En ..., a ... de ... de 20..., concurren, como arrendador, don/a ..., cédula de identidad ..., domicilio en ..., y como arrendatario don/a ..., cédula de identidad ..., domicilio en ..., y acuerdan el siguiente contrato de arriendo de inmueble urbano:

1.- Don/ña ... es dueño/a (usufructuario, poseedor) de la propiedad ubicada en ... de la comuna/ciudad de ... Su Rol de Avalúos es ... de la comuna de ... (o también: inscrito a fojas ... numero ... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ... del año ...).

2.- Por este acto, el arrendador/a en arrendamiento el inmueble señalado al arrendatario/a. La propiedad arrendada será destinada, exclusivamente, a

3.- El arriendo empezará en la fecha de ..., haciendo entrega material al arrendatario del inmueble y las llaves de acceso al mismo, y su vigencia será de ... a contar de esta fecha.

Este plazo se renovará en forma tácita, automática y sucesivamente en las mismas condiciones aquí pactadas, si ninguna de las partes manifiesta a la otra su voluntad de poner término al arrendamiento a través de un aviso. Dicho aviso se debe notificar mediante carta certificada al domicilio consignado por las partes en la comparecencia, con a lo menos 60 días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo pactado precedentemente o de una cualquiera de sus prórrogas.

En caso de que el arrendatario quisiera poner término al arriendo antes del plazo convenido, restituyendo al efecto la propiedad, deberá cancelar la renta del período faltante para la terminación del contrato de arrendamiento. Si pasado un año, la parte arrendadora quisiera ponerle término al contrato de arrendamiento en cualquier momento, deberá comunicarlo a través de carta certificada al domicilio del arrendatario a lo menos con 60 días de anticipación.

4.- La renta mensual de arrendamiento será la suma de ... pesos (\$...), teniendo la obligación el arrendatario de informar al arrendador la fecha con que fue pagado y enviar el comprobante de éste al email del administrador por este arrendador y que se pagarán por anticipados dentro de los primeros ... días de cada mes en el domicilio del arrendador o en el lugar que este determine, otorgándose los recibos o liquidaciones correspondientes.

En caso de mora o simple retardo en el pago de la renta de arrendamiento, se deberá pagar el equivalente al ... por ciento de la renta pactada por cada día de

atraso. Si como consecuencia del retardo se le encarga a un abogado la cobranza judicial, el arrendatario deberá pagar además, el honorario de esta cobranza, ascendente al ... % de la suma adeudada, acogiéndose a lo establecido en las cláusulas 5 y 6 de este contrato de arrendamiento.

5.- La renta se reajustará durante toda la vigencia del arrendamiento; reajuste que se hará cada ... meses, en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar el Índice de Precios al Consumidor (IPC), del período anterior y en forma acumulada. Para los efectos de calcular el porcentaje de este reajuste, se tomará el número de ____ meses inmediatamente anterior al mes en que se deba reajustar la renta de arrendamiento para su pago. Si durante algún periodo resulta un IPC negativo, se mantendrá el canon de arriendo que está rigiendo en ese momento hasta el próximo reajuste.

6.- El arrendatario entrega en este acto la cantidad correspondiente a 1 mes de renta, (\$...) con el fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que la recibe; la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indicarán en el inventario; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder del fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato de arrendamiento, en concepto de fianza o mes de garantía, suma que se entrega en efectivo, y deberá devolverse con los debidos reajustes de IPC – y también en efectivo- en el plazo de un mes a contar desde el día en que se devuelvan las llaves al arrendador. El mes de garantía no podrá ser cargado a mes de arriendo, y se autoriza al arrendatario, desde ahora, a deducir de su monto los detrimentos sufridos en el inmueble cuya responsabilidad sea atribuible al arrendador.

7.- El arrendatario está obligado a pagar puntualmente los consumos de servicios básicos como electricidad, agua potable, gas, extracción de basura y los gastos comunes que tiene el departamento. El atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador para solicitar la suspensión de los servicios respectivos. Asimismo, el arrendatario deberá enviar oportunamente al domicilio del arrendador, el aviso de pago del Impuesto Territorial (o Contribuciones) que afecta al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

8.- Queda expresamente prohibido al arrendatario y su infracción acarreará el término Ipso-Facto del presente contrato de arrendamiento con la sola notificación del arrendador por carta certificada al arrendatario dándose cumplimiento a la cláusula 2ª del presente contrato de arrendamiento:

(Nota: los que se indican a continuación se refieren al arriendo destinado a habitación, por lo que para otros efectos pueden cambiarse por otro tipo de restricciones)

- a) Ceder, subarrendar, transferir a cualquier título y destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente al convenido en la cláusula 1ª del presente contrato de arrendamiento (habitación).
- b) No mantener la propiedad arrendada en buen estado de conservación.
- c) Atrasarse en el pago de las cuentas de luz, agua, gas y gastos comunes.
- d) Ejecutar obra alguna en la propiedad, sin previa autorización escrita del arrendador.
- e) Reiterados ruidos molestos que afecten la buena convivencia de la comunidad.
- f) Clavar o agujerear paredes, introducir materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.
- g) No dar cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Convivencia Interno del Condominio el cual fue comentado por su arrendador.
- i) Introducir animales, materiales explosivos, inflamables o de mal olor en la propiedad arrendada.

9.- El arrendatario debe devolver la vivienda, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Entrega que deberá hacerse mediante la desocupación total de la propiedad poniéndola a disposición del arrendador entregándoles las llaves y todas sus copias.

La no restitución de la propiedad en la época señalada, hará incurrir al arrendatario en una multa mensual equivalente al ... de la renta pactada en este contrato de arrendamiento, suma en que las partes avalúan anticipadamente y de común acuerdo los perjuicios.

10.- En cuanto a la mantención del inmueble:

a) De parte del arrendador: El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones necesarias en el inmueble, que ocurran o hubiesen acaecido por menoscabado por el tiempo o por causa inevitable, o fuerza mayor, a fin de que el inmueble esté en óptimas condiciones para ser habitado al momento de ser arrendado y mientras dure el arrendamiento, para conservar la vivienda en estado de servir para el uso al que ha sido destinado, sin tener derecho a elevar la renta por ello, así como a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.-

b) De parte del arrendatario: Se obliga a mantener en buen estado el aseo y conservación de la propiedad arrendada y todas las instalaciones del departamento, como asimismo a arreglar por su cuenta deterioros que haya

producido por su acción en los cielos, pisos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones, grifería u otros. Del mismo modo se obliga la arrendataria a responder de los deterioros que en los bienes comunes o en el resto del inmueble, o propiedades vecinas puedan causar el mismo, el personal que trabaje para él o bajo su dependencia y las personas que visiten o concurran al inmueble arrendado por cualquier motivo, siendo de su cargo la reparación de los daños causados. El arrendatario no tendrá obligación de efectuar mejoras, conviniéndose que las que haga el arrendatario queden a beneficio de la propiedad sin que el dueño este obligado a cancelar suma alguna por ella, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto sin perjuicio de poder convenirse otra norma por escrito. Toda transformación en el inmueble deberá contar con la aprobación previa y escrita de la parte arrendadora.

11.- El arrendatario se obliga a dar facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble cuando lo desee para verificar el estado de mantención en que se encuentra. Asimismo, en caso de que se desee venderlo o arrendarlo si está pronto a terminar el presente contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a permitir su visita, a lo menos, ... días de cada semana, durante ... horas cada día, entre las ... horas, a su elección. La parte arrendataria se obliga a dar las facilidades para mostrarla acordando día y hora.

12.- El arrendador no responderá por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada o por perjuicio causados por incendio, inundaciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, etc. Se prohíbe al arrendatario modificar desagües, instalaciones de agua, luz eléctrica, sin permiso escrito del arrendador, como a si mismo hacer variaciones en parte algunas de la propiedad, como en la pintura, estructuras internas o separaciones de ambientes. De producirse desperfectos en el inmueble cuya reparación correspondan al arrendador, el arrendatario deberá darle aviso inmediato de lo sucedido. Si los arreglos no se efectuaren dentro de 10 días, el arrendatario estará facultado para reparar los desperfectos él mismo, y descontar los gastos del pago de la renta de arrendamiento del mes siguiente.

13.- Con el objeto de dar cumplimiento a la ley N° 19.628, sobre protección de datos de carácter personal el arrendatario faculta irrevocable al arrendador o al administrador del inmueble arrendado indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales en el que funcione SICOM (sistema consolidado de morosidades y protesto) de Dicom S.A., o la empresa que asuma estas funciones con el objeto de que sea divulgado, relevando el arrendamiento o la responsabilidad que se pueda derivar al efecto.

14.- Serán motivos plausibles para que el arrendador desahucie el contrato de arrendamiento, los generales previstos en la ley, y especialmente los siguientes: cuando el arrendatario incumpla su obligación de pago de la renta, así cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, y cuando se incumpla por parte del arrendatario lo dispuesto en las cláusulas del presente contrato de arrendamiento, y/o lo estipulado en el Reglamento de copropiedad que la arrendataria declara conocer.

15.- Como garantía de fiel cumplimiento don/ña ..., cédula de identidad número ..., con domicilio en ... comuna de ..., se constituye como codeudor/a del arrendatario, obligándose solidariamente a todas las obligaciones que asume don/ña... que emanen del presente contrato de arrendamiento. Quien firma el presente instrumento en señal de aceptación. El Codeudor Solidario Además acepta una letra a favor del arrendador, a la vista por \$... para hacerla efectiva en caso de incumplimiento de contrato por parte del arrendatario y se liquidará al término de éste. Por acuerdo entre las partes, el dinero de la garantía se devolverá después de 20 días de entregado el inmueble en un término de contrato normal, con menos las diferencias de los consumos de luz, agua, gas, lavado de alfombra, el último gasto común vivido, deterioros de pisos, muros, cielos e inventarios.

16.- Se deja constancia que se entrega el inventario completo de las especies que quedan en el inmueble, de propiedad del arrendador, como anexo del presente contrato de arrendamiento, debidamente firmado por los contratantes, el departamento se entrega en buenas condiciones, sus servicios se encuentran cancelados y funcionando en buena forma.

17.- La propiedad se arrienda con sus servicios de luz, agua, gas y gastos comunes al día.

18.- El presente contrato se otorga en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder del arrendatario y uno en poder del propietario.

19.- El arrendatario como su aval y codeudor solidario que suscriben el presente contrato, quedan obligados a informar al arrendador cualquier cambio de domicilio laboral, en el caso del arrendatario y domicilio particular y laboral del aval y codeudor, como sus correos electrónicos y sus números de teléfonos. Para todos los efectos legales que deriven del presente contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad de ..., y se someten a la Jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

Para constancia firman:

2.- CONTRATO DE ARRIENDO RÚSTICO

En ..., a ... de ... de ..., comparece, como arrendador, don/a ..., cédula de identidad ..., domiciliado en ... comuna de ..., y como arrendatario don/a ... cédula de identidad ..., domiciliado en ... comuna de ..., quienes vienen a celebrar el siguiente contrato de Arrendamiento de Predio Rústico:

1.- Don/a ... es dueño y poseedor, legal y material, del inmueble denominado ..., ubicado en la localidad de ..., comuna de ..., tiene una superficie de ... hectáreas/metros cuadrados y deslinda: NORTE: con ... ; SUR: con ...; ORIENTE: con ... y PONIENTE: con Inmueble inscrito a fojas ... numero ... del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ... correspondiente al año Para efectos de su avalúo fiscal tiene asignado el Rol... de la comuna de

Para efectos del contrato será objeto de arrendo el denominado lote ... , según levantamiento topográfico realizado por don/a ... , cuyo plano es firmado por ambas partes, el cual se protocoliza bajo el número ..., y que forma parte de este instrumento para todos los efectos legales, el cual tiene una superficie de ... hectáreas y los siguientes deslindes particulares, AL NORTE: con ...; AL SUR: con ...; AL ORIENTE: con ... y AL PONIENTE: con

2. Por el presente instrumento, el arrendador da en arrendamiento a don ... el lote señalado del inmueble particularizado de la cláusula anterior de esta escritura, quien lo acepta para sí.

3.- El presente contrato tendrá una duración a contar de esta fecha de ... años.

4.- La renta de arrendamiento será la suma anual de ... (pesos/UF) anual, durante los primeros diez años, desde el año once en adelante la renta se incrementará en la suma de ... anuales. En consecuencia, desde el año once en adelante, la renta anual será la cantidad de ... por la totalidad del predio arrendado. Suma que se pagará los días ... de cada año a contar del año ... mediante pago efectivo, depósito o transferencia electrónica efectuada a la cuenta corriente bancaria de la arrendadora. Las partes dejan expresa constancia que en este acto el arrendatario paga al arrendador la suma de ..., por concepto de rentas de arrendamiento correspondiente al primer año de arrendamiento.-

(También puede fijarse como modalidad la mediería, en que se paga con una parte, generalmente la mitad, de la producción del arrendatario en el año)

5.- Se faculta expresamente al arrendatario para subarrendar la totalidad del inmueble arrendado o retazos del mismo, ceder su derecho, o la tenencia total o parcial del inmueble arrendado, según estime conveniente, a cualquier sociedad o persona jurídica relacionada con el arrendatario, entendiendo por tales cualquier

entidad en que el arrendatario forme parte, posea derechos o acciones, sea en calidad de socio y/o accionista o en calidad de representante legal, con independencia de la forma societaria de dicha entidad y sea que esta se encuentre o no constituida a la fecha de la suscripción del presente instrumento.

6.- El arrendamiento se hace en las condiciones en que actualmente se encuentra el predio, que son conocidas por el arrendatario y que este se obliga a restituirlo en el mismo estado en que lo recibió. Las contribuciones a los bienes raíces son de cargo del arrendador.-

7.- La arrendadora faculta al arrendatario para efectuar mejoras al inmueble arrendado, las que quedaran a beneficio del predio, desde el momento en que se practiquen, sin costo alguno para la propietaria.

8.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 5° del D.L. N° 993 de 1975, el arrendador declara estar afecta al impuesto de primera categoría sobre la base de renta presunta. -

9.- La arrendadora propietaria autoriza expresamente al arrendatario para acogerse a toda clase de beneficios que pudiera favorecer al predio arrendado, en especial al sistema de incentivos para la recuperación de suelos degradados u otros similares y renuncia postular con la superficie singularizada.

10.- Para todos los efectos legales las partes fijan domicilio en la ciudad de ... y se someten a la competencia de sus tribunales ordinarios de justicia.

11.- Si la arrendadora vendiera o transfiriera el predio arrendado antes del vencimiento del contrato, el nuevo propietario estará obligado a mantenerlo en los mismos términos, salvo acuerdo escrito con la arrendataria. Para el caso de expropiación, en cambio, que afecte a todo el predio o solo al retazo arrendado, el arrendatario queda facultado para poner término unilateral e inmediato al presente contrato de arriendo, sin responsabilidad alguna, cargo u obligación de indemnizar a la propietaria o arrendadora.

12.- Los comparecientes otorgan poder especial al arrendatario para que concurra a otorgar las escrituras públicas que fueren necesarias de aclaración, rectificación, complemento o adición a la presente escritura, en lo relativo a la indicación y señalización de deslindes, inscripciones y demás antecedentes que sirvan para determinar física y jurídicamente el inmueble arrendado, que no signifiquen alteración de los elementos esenciales del presente contrato, y que sean necesarias para obtener la inscripción del presente contrato.

(Optativo, si decide realizarse por escritura pública). Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir las inscripciones,

anotaciones y subinscripciones que fueren procedentes en los respectivos Registros del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

En comprobante, firman.

3.- CONTRATO DE ARRIENDO DE VEHÍCULO

En ..., a ... de ... de ..., comparece, como arrendador, don/a ..., cédula de identidad ..., domiciliado en ... comuna de ..., y como arrendatario don/a ... cédula de identidad ..., domiciliado en ... comuna de ..., quienes vienen a celebrar el siguiente contrato de Arrendamiento de Vehículo:

1.- El arrendador es dueño del vehículo motorizado marca ... modelo ... año de fabricación ..., color ..., placa patente ... número de motor _____, inscrito en el Registro Nacional de Vehículos Motorizados a cargo del Servicio de Registro Civil e Identificación bajo patente _____.

2.- El arrendador da en arriendo al arrendatario, quien acepta y toma en arriendo para si el vehículo individualizado en la cláusula precedente.

3.- La renta del arriendo asciende a la cantidad de \$... que se pagarán cada ..., suma que el arrendatario se obliga a pagar en dinero efectivo y de contado en el domicilio del arrendador o en su equivalente mediante el depósito en la cuenta ... número ... , de banco ... , el día ... del respectivo mes de vigencia del presente contrato. El comprobante de transferencia electrónica será suficiente recibo o comprobante de pago.

4.- El presente contrato comenzará ... y durará hasta El presente contrato se podrá renovar automáticamente y por periodos iguales de Este contrato podrá terminarse tanto por el arrendador como por el arrendatario, en cualquier momento y por cualquier causa, bastando para ello, dar aviso con al menos 30 días de anticipación al término del periodo de arriendo y encontrarse al día con los pagos correspondientes.

En comprobante firman:

4.- DEMANDA DE DESAHUCIO DE ARRIENDO

EN LO PRINCIPAL: Demanda de restitución y lanzamiento por término de arriendo, e indemnización de perjuicios. **PRIMER OTROSÍ:** En subsidio, desahucio. **SEGUNDO OTROSÍ:** Acompaña documentos. **TERCER OTROSÍ:** Absolución de posiciones. **CUARTO OTROSÍ:** Pruebas. **QUINTO OTROSÍ:** Derecho legal de retención. **SEXTO OTROSÍ:** Patrocinio y poder.

S.J.L. EN LO CIVIL DE ...

..., de profesión ..., domiciliado en ..., comuna de ..., a Us. digo con todo respeto:

Que vengo en demandar de terminación de contrato de arrendamiento, restitución y lanzamiento de arrendatario por no pago de rentas, e indemnización de perjuicios, en juicio especial de la ley 18.101, en contra de ..., de profesión ..., domiciliado para el efecto en ..., comuna de ..., por las siguientes razones fácticas y jurídicas:

HECHOS

Con fecha ... celebré contrato de arrendamiento de inmueble con el demandado, en el cual otorgaba al mismo el derecho a arrendar el inmueble ubicado en ..., comuna de ..., para uso de vivienda, con una renta de \$... mensuales más la asunción de los gastos de luz, agua y otros ítems básicos.

Se señala, además, en la cláusula ... del contrato "...".

Asimismo, la cláusula ... señala "...".

La demandada, no obstante, incumplió reiteradamente sus obligaciones como arrendatario del bien señalado, especialmente en lo relativo al pago de la renta y el mantenimiento del bien.

En efecto, la demandada ha incumplido ya ... meses de arrendamiento, que suman ... en total, sin considerar intereses ni variaciones inflacionarias.

Asimismo, la demandada ha incumplido con ..., razón por la que también demando de indemnización de perjuicios.

DERECHO

Señala el art. 7 de la ley 18.101, sobre Arrendamientos Urbanos:

“Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1º de esta ley.

Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes: 1) Desahucio; 2) Terminación del arrendamiento; 3) Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 4) Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador; 5) De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y 6) Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos”.

Por otro lado, el art. 10 de la ley señala:

“Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda.

Al ejercitarse la acción aludida en el inciso precedente podrán deducirse también, conjuntamente, la de cobro de las rentas insolutas en que aquella se funde y las de pago de consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden.

Demandadas esas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que la restitución o el pago se efectúe”.

Asimismo, el art. 1977 del Código Civil señala:

“La mora de un período entero en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, entre las cuales medien 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”.

Sólo para agregar, en lo no regulado por la ley 18.101 ya citada rigen las normas del Título XXVI del Libro IV del Código Civil, y especialmente para el caso cito los arts. 1942 inc. 1º (*“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.”*) y 1945 (*“Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. [2º] Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona*

idónea que le substituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente”).

INDEMNIZACIONES PEDIDAS

Conforme al art. 1556 del Código Civil, la indemnización cubre tanto el daño emergente como el lucro cesante. Asimismo, como lo ha desarrollado la jurisprudencia, la indemnización del daño moral es procedente.

1. Daño emergente: se refiere a lo efectivamente dañado por culpa del incumplimiento. En este caso, se refiere a la deuda impaga del arrendatario, más la deuda por las cuentas de luz, agua y otros servicios, que asciende a ... pesos (\$...).
2. Lucro cesante: se refiere a la ganancia no percibida. En este caso, se refiere a los meses en que no he podido arrendar el inmueble a otras personas por causa del contrato celebrado y de la ocupación. Lo taso en ... pesos (\$...).
3. Daño moral: se refiere a la afectación en lo síquico, en lo emocional, que no es medible de manera objetiva. Para estos efectos, propongo como suma la de ... pesos (\$...).

En total, demando la suma de ... pesos (\$...). Todo ello con los reajustes e intereses señalados en el art. 21 de la ley 18.101.

POR TANTO, en conformidad a lo dispuesto en el art. 256 y sgtes. y 680 y sgtes. del Código de Procedimiento Civil, arts. 1915 y sgtes del Código Civil, y arts. 1, 7, 8, 10 y siguientes de la Ley 18.101,

RUEGO A US. Tener iniciado juicio de lanzamiento de arrendatario en contra de ..., ya individualizado, a fin de que, primeramente, ordene que se practiquen las reconvencciones legales por las sumas indicadas en el cuerpo de este escrito, la primera al notificarse la demanda y la segunda en la audiencia de estilo, y, en definitiva, acoger esta demanda y declarar:

1. Se tenga por terminado el contrato de arrendamiento entre las partes.
2. se ordene su inmediato abandono del inmueble materia del arriendo antes señalado, desde que la sentencia se halle ejecutoriada, o en el plazo que Us. determine de justicia.
3. sea condenada a pagar a título de indemnización la suma ... pesos (\$...), comprendiéndose en ella el lucro cesante, daño emergente y daño moral, más los intereses y reajustes legales.
4. se condene al demandado al pago de costas de la causa.

PRIMER OTROSÍ: Que, en subsidio de lo solicitado en lo principal, vengo en deducir demanda de desahucio de contrato de arrendamiento solicitando se notifique la voluntad de no perseverar en el contrato de arrendamiento a don ..., ya individualizado. En cuanto a los hechos, son los mismos de la demanda principal y que por economía procesal doy por reproducidos.

En cuanto al derecho, me acojo a lo dispuesto en los arts. 3 y siguientes de la ley 18.101 y 680 y ss. del Código de Procedimiento Civil.

Por tanto, ruego a Us., se sirva ordenar se notifique a la demandada del desahucio de la propiedad arrendada, y declarar, en el evento de que el demandado enerve la acción principal mediante el pago de lo adeudado, terminado el contrato de arrendamiento y disponer se me haga entrega de la propiedad en el plazo que Us. se sirva fijar, con costas.

SEGUNDO OTROSÍ: Ruego a Us. tener por acompañados los siguientes documentos, con citación:

1) Contrato de arrendamiento de las partes de fecha

TERCER OTROSÍ: Ruego a Us. se sirva citar al demandado don ... bajo el apercibimiento del art. 393 del C. de Procedimiento Civil, a absolver posiciones en la audiencia sobre hechos de la causa, al tenor de pliego que acompaño y cuya custodia solicito.

CUARTO OTROSÍ: Sin perjuicio de lo señalado en los otrosíes segundo y tercero, Ruego a Us. tener presente que, para acreditar lo expuesto en esta demanda me he de valer de todo medio de prueba que me franquea la ley para acreditar los hechos en que se funda el derecho de este demandante, en conformidad al art. 8 N.º 3 de la ley 18.101.

QUINTO OTROSÍ: Ruego a Us. que, ante el temor de que la demandada, al ser notificada de la demanda de autos, burle la acción de la justicia, y abandone subrepticamente la propiedad arrendada, lo que significaría el no pago de las rentas devengadas y los consumos domiciliarios pendientes, o los daños que pudiese ocasionar al inmueble, solicito de US. y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1942 del Código Civil, y artículo 598 del Código de Procedimiento Civil, se sirva ordenar la retención de los bienes muebles que el arrendatario ingresó al inmueble arrendado, los que se presumen de su propiedad.

SEXTO OTROSÍ: Ruego a Us. tener presente que designo abogado patrocinante a don ..., a quien además confiero poder con facultades de ambos incisos del art. 7 del Código de Procedimiento Civil, domiciliado en ..., comuna de

5.- DEMANDA DE COBRO DE RENTAS ATRASADAS

EN LO PRINCIPAL: Demanda cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecuencial del inmueble arrendado; **PRIMER OTROSÍ:** En subsidio, desahucio y restitución de la propiedad arrendada; **SEGUNDO OTROSÍ:** Notificación a las empresas que indica; **TERCER OTROSÍ:** Acompaña documentos; **CUARTO OTROSÍ:** Patrocinio y poder.

S.J.L. EN LO CIVIL DE ...

..., de profesión ..., domiciliado en ..., comuna de ..., a Us. digo con todo respeto:

Que, por este acto, conforme al Artículo 18-A introducido por modificación de la Ley 21.461, a la Ley 18.101, deduzco demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamiento y restitución consecuencial del inmueble arrendado, en contra de ..., profesión ..., domiciliado en ..., por las siguientes consideraciones de hecho y derecho que paso a exponer:

LOS HECHOS.

1.- Inmueble arrendado: Es del caso señalar que soy propietario de un inmueble ubicado en ... comuna de ..., el cual está inscrito a mi nombre a fojas ... número ... del Registro de Propiedad del año ... del Conservador de Bienes Raíces de

Con fecha ... celebré de manera consensual y de palabra un contrato de arrendamiento con el demandado de autos, ya individualizado, respecto del bien raíz señalado, el cual comenzaría a regir desde el ...

2.- Renta pactada: La renta convenida en dicho acuerdo era de \$120.000 (ciento veinte mil pesos) que debían pagarse los primeros días de cada mes, debiendo la demandada, además, pagar las cuentas de servicios básicos de luz y agua.

3.- Cuentas adeudadas: El demandado adeuda actualmente las rentas por concepto de arrendamiento desde el mes de ... a la fecha, cantidad que asciende a la suma de \$... (... pesos). Además, mantiene deudas por concepto de suministros básicos de \$... (... pesos) correspondientes a luz y \$... (... pesos) de agua potable.

4.- Relación precisa de los antecedentes y razones que explican tales deudas: En los primeros meses el contrato se cumplió normalmente, situación que se mantuvo

hasta ..., ya que, desde dicho entonces el demandado empezó a cumplir su obligación de forma parcial e intermitente, efectuando pagos por montos inferiores a lo acordado, por este motivo, acordamos rebajar el precio de renta a \$.... Sin embargo, a pesar de acceder a una rebaja en el precio de la renta, en el mes de octubre del año 2019, el demandado simplemente dejó de pagar.

A lo anteriormente señalado, se agrega el hecho de que el demandado ha dejado de cumplir con los pagos de los servicios de suministros básicos de agua y luz que le corresponden, los cuales se detallan en las respectivas boletas que se acompañan en esta presentación.

Con fecha ... decidí dar termino al contrato de arrendamiento de mi propiedad, dirigiéndole al efecto carta certificada al demandado, otorgándole un plazo de ... para desocupar la vivienda, por los motivos que aquí se exponen, esto es, no pago de la renta y deudas por concepto de servicios básicos de luz y agua, lo que hasta el día de hoy no ha sucedido.

Es del caso señalar a Us. que el contrato de arrendamiento que celebramos el demandado y yo no consta por escrito, pero su existencia y validez será probada por otros medios de prueba de los cuales me haré valer (*o también: consta en contrato de arrendamiento celebrado en ... ante ...*).

EL DERECHO.

1.- El artículo 1915 del Código Civil señala que: *“el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

2.- En relación con lo anterior, el artículo 1942 del mismo cuerpo legal establece la obligación esencial del arrendatario: *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”*.

3.- A su vez, el artículo 1944 de dicho texto legal dispone: *“El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:*

La renta de predios urbanos se pagará por meses (...).”

Por otra parte, el artículo 18-A y siguientes de la Ley 18.101 (modificada por la Ley 21.461), que establece un procedimiento de carácter monitorio, del cual, puede el arrendador, solicitar que el arrendatario pague las rentas y las cuentas de gastos comunes, de consumos adeudados y las que se devenguen con posterioridad a la

presentación de la demanda. En consecuencia, existiendo mora en el pago de la renta de arrendamiento y de las cuentas de Agua y Gas, respectivamente, procede que US., conforme a lo que establece el artículo 18-C acceda sin más trámite a la demanda monitoria.

POR TANTO, conforme lo dispuesto por los artículos 1915, 1942 y 1944 del Código Civil, artículos 7, 18-A y siguientes de la Ley 18.101 (modificada por la Ley 21.461), y artículos 607 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas legales pertinentes.

RUEGO A US. tener por interpuesta demanda monitoria de cobro de rentas de arrendamientos y restitución consecuencial del inmueble arrendado en ..., en contra de don ..., ya individualizado, admitirla a tramitación y ordenar:

1. Que, se requiera al deudor para que, dentro del plazo de diez días corridos, pague las rentas y las cuentas de consumo adeudadas, y las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, más los intereses y costas que correspondan;
2. Que, para el caso de que el deudor no pagare o no compareciere o no formule oposición, que se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada, bajo el apercibimiento previsto en el artículo 18-C inciso 2 de la ley 18.101, esto es, en caso de no pago, no comparezca o no formule oposición, se le tenga por condenado al pago de la obligación reclamada;
3. Que, se disponga el lanzamiento y el de los otros ocupantes del inmueble en el plazo no superior a diez días, contado desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria; y
4. Que, en mérito del art.18 C inciso 1 de la Ley 18.101, se le condene expresamente al pago de las costas.

PRIMER OTROSÍ: En subsidio, en el caso que el demandado enervara la acción interpuesta en lo principal, pagando en la oportunidad legal, y puesto que no deseo perseverar en dicho contrato, vengo en demandar de Desahucio a ..., ya individualizado en lo principal de esta presentación, solicitando a SS., se sirva ordenar la restitución del inmueble de mi propiedad dado en arrendamiento al demandado en autos, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y siguientes de la ley 18.101, y artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y disponer, en el caso que éste enervara la acción de terminación del contrato mediante el pago de lo debido, que se me restituya la propiedad desde la notificación de esta demanda; o dentro del plazo que US. se sirva fijar de acuerdo al mérito de autos, con costas.

SEGUNDO OTROSÍ: Ruego a US. se sirva ordenar se notifique esta demanda a la compañía de electricidad ..., y a la empresa de agua potable ..., a fin de que, desde la notificación respectiva, la suscrita quede relevada de la responsabilidad del pago de los consumos del arrendatario, conforme lo permite el artículo 14 de la ley 18.101.

TERCER OTROSÍ: Ruego a US. se sirva tener por acompañados con citación o bajo el apercibimiento legal del art. 346 del Código de Procedimiento Civil, según corresponda, los siguientes documentos:

1. Copia Dominio Vigente del inmueble ubicado en ...
2. *(Contrato de arrendamiento de fecha ... celebrado ante ...)*
3. Carta certificada de aviso de término de contrato de arrendamiento de fecha ...
4. Boleta emitida por Aguas Araucanía de fecha
5. Boleta emitida por ... de fecha

CUARTO OTROSÍ: Ruego a US. tener presente que designo abogado patrocinante a don ..., a quien además confiero poder con facultades de ambos incisos del art. 7 del Código de Procedimiento Civil, domiciliado en ..., comuna de ...

