

## LEY DE ARRIENDO

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

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

Tampoco se aplica la ley de arriendo a los inmuebles fiscales, viviendas que se arriendan amobladas por temporadas no superiores a tres meses para fines de descanso o turismo, ni a los hoteles o residenciales. No aplica a estacionamientos, ni rige para las viviendas que se arriendan con promesa de venta, sistema conocido como de leasing.



### ¿Es necesario escribir el contrato?

La legislación chilena no obliga a escribir el contrato. Sin embargo, es aconsejable que quede por escrito, en especial para evitar los conflictos y probar ante tribunales los incumplimientos. Un contrato ante notario, puede contener el valor de la renta, la forma de reajuste, la duración del contrato y en

general cualquier otra cláusula que ambas partes acuerden. Puede también incorporar el inventario de los bienes que componen la propiedad.

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

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

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

### ¿Qué tipos de contratos existen?

Existen contratos, temporales pactados mes a mes, contratos indefinidos sin fecha de término y contratos a plazo fijo, en que se establece una fecha para el término del arrendamiento.

### ¿Qué es el desahucio del contrato?

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

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

En estos casos, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente

o mediante notificación personal efectuada por un notario.



El plazo para el desahucio es de dos meses, plazo que se cuenta desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses.

El arrendatario una vez que se le comunica la decisión unilateral del arrendador puede restituir el bien raíz antes de que termine el plazo y sólo tiene obligación de pagar la renta hasta el día en que se va del inmueble.

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

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



### **¿Puede el arrendatario subarrendar?**

En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año, se entenderá siempre implícita la facultad del arrendatario de subarrendar, salvo estipulación en contrario en el mismo contrato.

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

Debe pagar la renta y los gastos comunes si los hubiera hasta que efectúe la restitución del inmueble.

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

Los procedimientos se llevan ante los juzgados civiles o juzgados de letras de competencia común. Estos tribunales ven las siguientes materias: desahucio del contrato, terminación del arrendamiento, restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo, restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador, indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y otros casos que se refieren a las demás cuestiones derivadas de estos contratos.



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

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

# Acceso a playas, ríos y lagos

## **¿Existen las playas de mar privadas?**

No. Según el Código Civil, las playas son bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Esto implica que el dominio y su uso pertenecen a todos los habitantes de la nación. Por lo tanto, no existen las playas privadas en ninguna región de nuestro país.

## **¿Qué pasa con las riberas de lagos y ríos?**

También son considerados bienes nacionales de uso público y por tanto pertenecientes a todos los habitantes de la nación.

## **¿Qué se entiende por playa de mar, según la ley?**

Según el artículo 594 del Código Civil, se entiende por playa del mar la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan las más altas mareas.

## **¿Se puede solicitar vías de acceso al propietario de un terreno o casa que está junto a la playa, río o lago para poder llegar a ésta?**

Si usted quiere ir a la playa con fines turísticos o de pesca, y no existen vías o caminos públicos para poder llegar a ella, los dueños de los terrenos **deben** facilitar su acceso de forma gratuita. Tal derecho está amparado en el artículo 13 de la Decreto Ley N° 1.939, de 1977.

La fijación de las vías de acceso corresponde al Intendente, previa audiencia de los propietarios, arrendatarios o tenedores del terreno. Si no asisten o no se llega a acuerdo, el Intendente debe determinarla prudencialmente, evitando causar daños innecesarios.

Sin perjuicio, los afectados podrán oponerse a lo que decida el Intendente concurriendo a los Tribunales Ordinarios.

## **¿Me pueden negar la entrada a una playa que pertenezca a un hotel ubicado en la costa?**

No, un hotel no puede negar la entrada a la playa. Debe habilitar un paso para que todos puedan acceder a ella. Pero eso no significa que se pueda entrar a cualquier dependencia del hotel aduciendo el libre acceso a la playa. El hotel puede negar el paso a sectores que se consideran de propiedad privada o de uso exclusivo de sus pasajeros.

## **¿Hay alguna forma de denunciar la existencia de una playa privada?**

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene habilitado un número telefónico para denunciar la existencia de playas privadas, como también gente que esté "privatizando" ríos y lagos. El número es 800 104 559, y está a disposición de todos los veraneantes del país.

## **¿Qué es un bien nacional?**

Se llaman bienes nacionales de uso público (o bienes públicos), aquellos cuyo dominio pertenece a toda la nación y su uso es para todos sus habitantes. Ejemplos de bienes públicos son calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas.

## **¿Se pueden ingresar vehículos a la playa?**

Existe una orden ministerial (Orden Ministerial N° 2 del Ministerio de Defensa del 15 de enero de 1998, transcrita en el Instructivo de la Armada), sobre la prohibición de ingreso y tránsito de vehículos en arenas de playa, terrenos de playa, dunas costeras y demás bienes nacionales que administra el Ministerio de Defensa, bajo penas de multa. Sin embargo, hay excepciones: vehículos en labores de mantenimiento o aseo, vigilancia, fiscalización, seguridad y socorro, así como otras actividades debidamente autorizadas.

## **¿Por qué hay algunos territorios naturales a los que no se puede acceder, como ciertas reservas naturales?**

Esto se debe a que el Estado protege y maneja ciertos ambientes naturales, terrestres o acuáticos, para lograr su conservación, tales como las Torres del Paine o la Laguna del Laja. El Sistema de Áreas Silvestres Protegidas del Estado (SNASPE) se encarga de este aspecto. El SNASPE está formado por parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales. Así, se evita que sean explotados económicamente y maltratados por visitantes.

Web: [www.hazbunymunoz.cl](http://www.hazbunymunoz.cl)

E-mail: [contacto@hazbunymunoz.cl](mailto:contacto@hazbunymunoz.cl)

Oficina: Pje. Dr. Sótero del Río 508 Of. 636, Santiago.  
(coordinar cita previamente vía e-mail o al número 7-9893789)