

CONFLICTOS DE ARRIENDO:

GUÍA LEGAL PARA RECUPERAR TU TRANQUILIDAD Y PROTEGER TUS DERECHOS

• • • • •



No estás solo en esto, hay un camino a seguir

Sentir que la conversación se vuelve imposible. Revisar la cuenta bancaria y confirmar, una vez más, que el pago del arriendo no llegó. Recibir una notificación inesperada para abandonar la que consideras tu casa. Descubrir que la propiedad que con tanto esfuerzo cuidas ha sufrido daños importantes. Rogar por reparaciones que nunca se hacen mientras vives en condiciones que no son las pactadas.

Si alguna de estas situaciones te suena familiar, queremos que sepas algo muy importante: no estás solo y lo que sientes es completamente válido. La frustración, la ansiedad, la rabia y la incertidumbre son emociones comunes cuando la seguridad de tu hogar o tu patrimonio se ven amenazadas. Un conflicto de arriendo no es solo un problema de dinero o un simple desacuerdo contractual; afecta tu paz mental, tu estabilidad y tu día a día. En esencia, un contrato de arriendo es un acuerdo donde una parte (el arrendador) se obliga a entregar el goce temporal de una propiedad, y la otra (el arrendatario), se obliga a pagar un precio o "renta" por ese goce. Cuando una de las partes falla, el equilibrio se rompe.

Puede que te sientas atrapado, sin saber qué hacer, a quién recurrir o si la ley está de tu lado. Afortunadamente, la legislación chilena se ha modernizado para ofrecer soluciones más rápidas y efectivas. Esta guía es el primer paso para cambiar esa situación. No es un manual legal denso e incomprensible; es una brújula, una herramienta práctica diseñada para darte claridad y empoderarte. Aquí traduciremos el lenguaje legal a un español simple y te mostraremos, paso a paso, cuáles son tus derechos y cómo puedes ejercerlos. Considera este documento como una señal de que tu problema tiene solución. Hay un camino legal claro y definido para proteger lo que es tuyo y recuperar tu tranquilidad.

Entendiendo tus derechos como arrendador o arrendatario

Transitar por el mundo legal puede parecer intimidante, pero en realidad, las leyes que regulan los arriendos en Chile buscan establecer un equilibrio justo. El problema es que, sin una guía, es fácil perderse.

Obligaciones fundamentales en el contrato

Antes de ver los conflictos, es vital entender las obligaciones básicas que asume cada parte, ya que su incumplimiento es la raíz de casi todas las disputas. Las obligaciones principales del arrendatario son:

1.

Pagar el precio o la renta convenida: Esta es la obligación central del contrato.

2.

Usar la propiedad según lo acordado: El inmueble debe ser utilizado para el fin que se pactó (por ejemplo, habitacional y no comercial).

3.

Cuidar la cosa como un "buen padre de familia": Esto significa ser diligente y responsable, respondiendo por los daños que cause por su propia culpa.

4.

Restituir la propiedad al final del contrato: Debe devolver el inmueble al término del plazo.

¿Qué dice la normativa chilena?

En Chile, los arriendos urbanos se rigen principalmente por el Código Civil y la Ley N° 18.101. Recientemente, se sumó la Ley N° 21.461, más conocida como "Devuélveme mi Casa", que vino a agilizar drásticamente los procesos de desalojo por no pago.

Esta ley aplica a casi todos los arriendos de propiedades urbanas y viviendas rurales cuya superficie no exceda una hectárea. Sin embargo, no aplica en casos como:

1.

Predios de más de una hectárea con fines agrícolas o forestales.

2.

Inmuebles fiscales.

3.

Viviendas amobladas para arriendos de temporada (turismo, descanso) por menos de tres meses.

4.

Hoteles, residenciales y estacionamientos.

CONFLICTOS DE ARRIENDO:

LOS CONFLICTOS MÁS COMUNES Y CÓMO ENFRENTARLOS



1. Conflicto por no pago de la renta y cuentas de servicios

Este es, sin duda, el incumplimiento más común y perjudicial. La ley te protege.

Para el arrendador: Con un solo mes de arriendo o de gastos comunes sin pagar, ya puedes iniciar acciones legales. La Ley "Devuélveme mi Casa" creó el procedimiento monitorio, un juicio rápido y simplificado. Una vez presentada la demanda, el tribunal notifica al arrendatario y le da un plazo fatal de 10 días corridos para actuar.

Escenario 1: Paga la deuda. Si dentro de esos 10 días paga todo lo adeudado (rentas, cuentas, intereses y costas), el juicio termina.

Escenario 2: No responde (Silencio). Si ignora la notificación, se le tiene por condenado automáticamente. El juez dictará sentencia ordenando el pago y el lanzamiento (el desalojo forzoso) en un plazo no superior a 10 días.

Escenario 3: Se opone. Puede oponerse por escrito, pero debe presentar fundamentos serios y pruebas. Si la oposición es débil, el juez puede desestimarla y ordenar igualmente el desalojo.

Para el arrendatario: Si estás pasando por dificultades económicas, la peor estrategia es desaparecer. Ignorar el problema solo hará que la deuda crezca. Si tienes una justificación válida o si la deuda no es la que se alega, es fundamental que respondas a la demanda judicial dentro de los 10 días.

2. Conflicto por el término del contrato

Desahucio: Este es el término legal para el aviso formal de que una de las partes quiere poner fin al contrato.

En contratos mes a mes o de duración indefinida, el arrendador debe dar un aviso con al menos dos meses de anticipación, más un mes adicional por cada año completo de arriendo, con un tope de seis meses. El arrendatario, en cambio, solo necesita dar un aviso de dos meses.

En contratos a plazo fijo, el contrato termina automáticamente en la fecha pactada.

Término anticipado por incumplimiento: Si una de las partes comete una falta grave (como no pago, daños a la propiedad, subarrendar sin permiso, etc.), la otra parte puede demandar el término inmediato del contrato sin esperar los plazos del desahucio.

3. Conflicto por el estado del inmueble y las reparaciones

La ley distingue entre distintos tipos de reparaciones:

Reparaciones necesarias: Son indispensables para que la propiedad sirva para su propósito (problemas en el techo, fallas estructurales, sistemas sanitarios). Son siempre responsabilidad del arrendador.

Reparaciones locativas: Se deben al uso y desgaste normal (cambiar una ampollita, arreglar una llave que gotea). Son generalmente responsabilidad del arrendatario.

Para el arrendatario: Si tu arrendador no realiza las reparaciones necesarias, no puedes simplemente dejar de pagar el arriendo. Lo correcto es notificarlo formalmente y, si no hay respuesta, puedes solicitar una autorización judicial para hacerlas tú mismo y que el costo se descuente del arriendo.

Para el arrendador: Tienes la obligación de mantener la propiedad en buen estado. Ignorar una notificación sobre un problema grave puede llevar a que un juez te obligue a reparar y pagar indemnizaciones.

4. Conflicto por la garantía

El mes de garantía es una caución. Legalmente, el arrendador sólo puede retenerla para cubrir reparaciones de daños causados por el arrendatario o para pagar cuentas de servicios básicos impagas. No puede usarla para compensar rentas no pagadas. Una vez terminado el contrato, si todo está en orden, debe ser restituida (usualmente reajustada).

El proceso: tu camino legal paso a paso

Aunque cada caso es único, la mayoría sigue una ruta similar.

Paso 1: La comunicación formal. Antes de ir a tribunales, intenta resolver el conflicto directamente, pero por escrito (carta certificada o correo). Esto puede solucionar el problema y, si no, sirve como prueba.

Paso 2: La demanda judicial. Si la comunicación no funciona, necesitas un abogado para presentar una demanda. En ella se exponen los hechos, se adjuntan las pruebas y se le pide al tribunal que tome una decisión.

Paso 3: El juicio y las audiencias. El tribunal notifica a la otra parte y se fija una audiencia de contestación, conciliación y prueba. Allí se responde la demanda, el juez intenta un acuerdo y, si no se logra, se presentan las pruebas.

Paso 4: La sentencia y su cumplimiento. Después de la audiencia, el juez dicta una sentencia. Si la otra parte no la cumple voluntariamente, se debe solicitar el cumplimiento forzoso, como el lanzamiento (desalojo).

Para abordar este tipo de situaciones lo mejor es contar con la asesoría de un abogado civil experto.



TU PLAN DE ACCIÓN: PASOS PRÁCTICOS PARA TOMAR EL CONTROL

LA INFORMACIÓN ES PODER, PERO LA ACCIÓN ES LO QUE GENERA RESULTADOS.

- Acciones inmediatas que puedes tomar:
- Documenta todo: No confíes en acuerdos de palabra. Guarda correos, mensajes de WhatsApp y envía cartas certificadas.
- No tomes la justicia por tu mano: Como arrendador, jamás cambies la chapa o cortes los servicios básicos. Es ilegal. Como arrendatario, nunca dejes de pagar para presionar por reparaciones.
- Reúne tu evidencia: El éxito en un juicio depende de las pruebas. Busca asesoría experta.
- Checklist de documentos esenciales:
- Contrato de arriendo (si está firmado ante notario, es tu mejor prueba).
- Cédulas de identidad de las partes.
- Comprobantes de pago (o no pago) y lista detallada de deudas.
- Boletas de luz, agua, gas y gastos comunes.
- Comunicaciones escritas (emails, WhatsApp, cartas).
- Inventario de la propiedad (con fotos).
- Fotografías o videos de daños o reparaciones no realizadas.
- Lista de posibles testigos (conserjes, vecinos).

Errores frecuentes y cómo evitarlos

- No tener un contrato escrito o notariado: Un contrato con firmas notariadas es un antecedente suficiente para la demanda monitoria y facilita enormemente el proceso.
- Ser impreciso con la deuda: Detalla con exactitud las rentas y gastos adeudados en la demanda.
- Ignorar a los subarrendatarios: Si existen y no son notificados de la demanda, la sentencia no les afectará, dificultando el desalojo.
- Confundir procedimientos: El procedimiento monitorio es específico para el cobro de rentas. Otros conflictos se rigen por el procedimiento declarativo general.



Preguntas frecuentes

¿Qué es el "procedimiento monitorio"? Es un juicio especial y rápido, diseñado para el cobro de rentas de arriendo y la restitución del inmueble cuando la causa es el no pago.

¿Qué pasa si el arrendatario se opone a la demanda monitoria? Si la oposición es fundada, el procedimiento monitorio termina y se da paso a un juicio declarativo posterior.

¿Un subarrendatario puede evitar el desalojo? Sí, si paga la deuda del arrendatario principal antes de la sentencia de primera instancia, puede detener la acción.

¿Es obligatorio tener contrato escrito y notariado? No es obligatorio para que el contrato sea válido, pero simplifica y agiliza enormemente un futuro proceso judicial.

Conceptos que debes dominar

Contrato de arrendamiento: El documento fundamental. Siempre debe ser por escrito. Si no lo hay, la ley presume que la renta es la que declara el arrendatario.

Desahucio: El aviso formal (judicial o notarial) de que se quiere poner fin al contrato.
Lanzamiento: La medida judicial de ejecución forzada, es decir, el desalojo del arrendatario con auxilio de la fuerza pública si es necesario.

Procedimiento monitorio: La "vía rápida" de la Ley "Devuélveme mi Casa" que se aplica solo para demandas de cobro de rentas y restitución por no pago.
Sana crítica: El sistema de valoración de pruebas del juez, basado en la lógica, la experiencia y los conocimientos científicos.

En Abogaley, contamos con equipo de abogados de propiedades expertos en solucionar conflictos de arriendo, no dudes en contactarnos hoy.