

Ley 18101

FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Publicación: 29-ENE-1982 | Promulgación: 07-ENE-1982

Versión: Texto Original De : 29-ENE-1982

Inicio Vigencia: 29-ENE-1982

Fin Vigencia: 03-FEB-1982

Url Corta: <https://bcn.cl/2jzqd>



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

Ambito de aplicación de la ley

Artículo 1°.- El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá 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 2°.- 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.- Estacionamientos de automóviles y vehículos.

No obstante, los juicios que se originen en relación con los contratos a que se refieren los N°s 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 3°.- A los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y a los de duración indefinida, el arrendador sólo podrá ponerles término mediante desahucio judicial.

En los casos a que se refiere el inciso anterior, el plazo de desahucio será de cuatro meses, contado desde la notificación de la demanda, y se aumentará en dos meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble. Pero dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de doce 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 4°.- 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 cuatro 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 aquella se efectúe.

Artículo 5°.- 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 6°.- 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.

TITULO III

De la competencia y del procedimiento

Artículo 7°.- 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 1° 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 8°.- Los juicios a que se refiere el artículo anterior se tramitarán conforme al procedimiento sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, con las siguientes modificaciones:

1) No regirá respecto de ellos lo dispuesto en los artículos 681, 684, 685 y 689 y en el inciso primero del artículo 691;

2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553;

3) No procederá la ampliación del plazo a que se refiere el artículo 683;

4) la audiencia tendrá lugar con sólo la parte que asista y no se requerirá la concurrencia del defensor público. En ella el demandado podrá reconvenir al actor y se aplicarán las normas del Título VIII del Libro II del Código de Procedimiento Civil, en cuanto fueren procedentes, de acuerdo con la naturaleza del procedimiento de que aquí se trata. Del traslado de la reconvenición tendrá el actor seis días para su contestación;

5) El llamado a conciliación será obligatorio;

6) La sentencia que dé lugar el desahucio, restitución o terminación del contrato será apelable en el solo efecto devolutivo.

En los casos de desahucio y restitución el tribunal superior podrá decretar, a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia por el tribunal inferior mientras se encuentre pendiente la apelación, si se solicitase con justa causa, petición que, tratándose de un tribunal colegiado, se resolverá en cuenta, y

7) 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 de fomento.

Artículo 9°.- 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 683 del Código de Procedimiento Civil. El tribunal resolverá en la sentencia definitiva si ha lugar o no a la retención solicitada.

Artículo 10.- 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.

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 seis meses.

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 y apreciará la prueba en conciencia en todos los juicios a que se refiere este Título.

Artículo 16.- Si se declarare sin lugar el desahucio o la restitución, el actor no podrá intentar nuevamente tales acciones sino transcurrido un año 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 y a los de subdelegación.

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.

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 no consten por escrito, se presumirá que la renta será 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 aquella en la unidad del Servicio de Tesorería 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.

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.

LEY 19866
Art. 1° N° 11
D.O. 11.04.2003

Artículo 24.- Serán sancionados con multas de una a sesenta unidades de fomento, que impondrá el juez que conozca del juicio en que sea convertido 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, y

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

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

TITULO V 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".- Ninguna obra podrá ser habilitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles construidos 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 inhabilidad 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 regirán, 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 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 hubiere 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 N° 2, de 1959, o a la ley N° 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. Llévase 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.

Lo que transcribo a US., para su conocimiento.- Dios guarde a US.- Enrique Labarca Ricci, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo subrogante.