

ÍNDICE

TIPOLOGÍA LEGAL DEL ARRENDAMIENTO	13
--	-----------

PRIMERA PARTE

ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. El arrendamiento en general	15
2. Regulación del arrendamiento de propiedades urbanas.....	16
3. El leasing y su relación con el arrendamiento	18
4. La promesa de compraventa	19
5. Arrendamientos a los que se les aplica esta ley.....	19
6. Arrendamientos a los que no se les aplica esta ley	20
7. El arrendamiento de establecimientos comerciales	21
8. Arrendamiento de propiedades situadas en la playa	22
9. Arrendamiento de propiedades no recepcionadas	23
10. Arrendamiento de viviendas SERVIU	23
11. Arrendamiento de propiedades a extranjeros	24

12. Eventual discriminación en la negativa a arrendar a un extranjero u otra persona	24
13. La “cláusula diplomática” o de extranjería, para arriendo de viviendas a extranjeros	25
14. Arriendo de viviendas amobladas	26
15. Arrendamiento de departamentos sujetos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.....	27
16. Irrenunciabilidad de los derechos de los arrendatarios	29
17. Diferentes clases de arriendo que pueden recaer sobre una propiedad.....	30
18. El tiempo compartido	32
19. Cómo comienza el contrato. Su celebración por el solo consentimiento y la necesidad de alguna solemnidad	33
20. Monto de la garantía que entrega el arrendatario al arrendador.....	34
21. Limitaciones en el arriendo por representantes y administradores de bienes ajenos	35
22. Limitaciones en la sociedad conyugal	35
23. Escritura pública en el arrendamiento y sus ventajas para cuando se vende la cosa.....	36
24. En caso de recibirse la propiedad por herencia ¿se debe respetar los arriendos?.....	37
25. Validez de la cláusula de no enajenar en el arrendamiento	37
26. La escritura pública de arrendamiento como título ejecutivo	37

27. Requisitos del inmueble arrendado.....	38
28. Requisitos de la renta	38
29. Aumento de la renta por parte del arrendador	39
30. Inexistencia legal de la “renta congelada”	39
31. Obligaciones del arrendador	40
32. Obligaciones del arrendatario	42
33. El pago de los derechos de aseo municipal.....	45
34. El derecho a visitar el bien por el arrendador.....	46
35. La cesión del contrato de arriendo.....	46
36. Caso en que el arrendatario no pague alguna de las rentas de arrendamiento	47
37. Caso de negativa del arrendador de recibir el pago. Consignación de la renta	47
38. El desahucio y los plazos de gracia.....	48
39. Desahucio y restitución en la Ley N° 18.101. Cuadro esquema	49
40. Pago de servicios comunes	50
41. Derecho legal de retención del arrendatario.....	51
42. Mejoras efectuadas por el arrendatario y posibilidad de reembolsarlas	52
43. Interpretación del contrato de arriendo.....	53
44. La posibilidad de mandar a DICOM a un arrendatario moroso	54

45. La renovación del contrato de arrendamiento o tácita reconducción.....	55
46. Presunción en el monto de la renta	55
47. Otras causales de terminación del contrato de arrendamiento, aparte del desahucio.....	56
48. El subarriendo	58
49. Aspectos procesales del subarriendo	59
50. Caso de sanción al subarrendador	60
51. Caso de arriendo a una sociedad creada por el propio arrendatario.....	60
52. El pacto comisorio en el arrendamiento.....	61
53. El embargo de la cosa arrendada	62
54. Caso fortuito y cambio de circunstancias en el arrendamiento	63
55. Prescripción de las rentas de arrendamiento.....	64
56. Multas contractuales (cláusula penal)	64
57. La posibilidad de fijar una cláusula de aceleración.....	65
58. Aplicación o renuncia de los plazos de prescripción por las partes	66
59. El salvoconducto. Actual “declaración jurada”	67
60. Caso de abandono del inmueble. Posibilidad de ingresar a la propiedad	68
61. Caso en que el arrendatario se arrogue propiedad del inmueble	69
62. Reflexiones sobre el contrato de arriendo y el libre mercado.....	69

SEGUNDA PARTE
PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

63. Antecedentes.....	73
64. Tribunal competente para tramitar los juicios por arriendo	74
65. Procedimiento verbal, y comparecencia.....	75
66. Citación a audiencia de contestación y prueba.....	76
67. Notificaciones	76
68. Medios de prueba.....	77
69. Realización de la audiencia. Demanda y contestación	78
70. Reconvención del demandado	78
71. Llamado a conciliación	79
72. Fijación de puntos de prueba	80
73. Rendición de la prueba	80
74. Valoración de la prueba por la sana crítica	81
75. Citación a oír sentencia.....	82
76. Incidentes y su tramitación	82
77. Contenido de la sentencia	83
78. Plazo para dictar la sentencia	83
79. Recurso de apelación	83
80. Procedimiento especial para el caso de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta.....	84

81. Ejecución del lanzamiento	85
82. Plazo por el cual el juez puede suspender el lanzamiento.....	85
83. Inexistencia de registro judicial de arrendatarios condenados.....	86
84. Posibilidad de demandar nuevamente	86
85. Arriendo y precario	86
86. Arrendamiento y arbitraje.....	87

**TERCERA PARTE
MODELOS DE CONTRATOS Y FORMULARIOS**

87. Formulario contrato de arrendamiento.....	89
88. Contrato de arrendamiento de vivienda destinada a la habitación.....	97
89. Autorización de la mujer en contrato de arrendamiento de inmueble.....	104

**CUARTA PARTE
ESCRITOS JUDICIALES**

90. Demanda de desahucio del contrato de arrendamiento pactado mes a mes o de plazo indefinido, o de menos de un año	107
--	-----

91. Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas	109
92. Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas conjuntamente con desahucio	111
93. Demanda de restitución por vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento	113
94. Contestación de la demanda en juicio de arrendamiento.....	115
95. Solicitud de retención de muebles en favor de arrendador	116
96. Solicitud de citación para oír sentencia	117
97. Solicita lanzamiento	118
98. Fuerza pública.....	118
99. Transacción en juicio de arrendamiento	119

QUINTA PARTE
LEYES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

100. Ley N° 18.101, fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, de 1982.....	123
101. Código Civil, de 1855	135
102. Decreto con Fuerza de Ley N° 216, de 1931	151
103. Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, de 1997	153

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

1. Libros	157
2. Revistas	158
3. Fuentes digitales	158