

Arrendamiento de inmuebles urbanos (2a. ed.)

Autor: Carlos López Díaz

Editorial Metropolitana /2023

www.librotecna.cl

TIPOLOGÍA LEGAL DEL ARRENDAMIENTO	15
---	----

PRIMERA PARTE

ASPECTOS LEGALES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

1. El arrendamiento en general	19
2. Regulación del arrendamiento de propiedades urbanas	21
3. El leasing y su relación con el arrendamiento	23
4. La promesa de compraventa	25
5. Arrendamientos a los que se les aplica esta ley	27
6. Arrendamientos a los que no se les aplica esta ley	29
7. El arrendamiento de establecimientos comerciales	31
8. Arrendamiento de propiedades situadas en la playa	33
9. Arrendamiento de propiedades no recepcionadas	35
10. Arrendamiento de viviendas SERVIU	37

www.librotecna.cl

11. Arrendamiento de propiedades a extranjeros.....	39
12. Eventual discriminación en la negativa a arrendar a un extranjero u otra persona	41
13. La “cláusula diplomática” o de extranjería, para arriendo de viviendas a extranjeros	43
14. Arriendo de viviendas amobladas.....	45
15. Arrendamiento de departamentos y unidades sujetos a la Ley N° 21.442, Nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria.....	47
16. Irrenunciabilidad de los derechos de los arrendatarios.....	51
17. Diferentes clases de arriendo que pueden recaer sobre una propiedad	53
18. El tiempo compartido	57
19. Cómo comienza el contrato. Su celebración por el solo consentimiento y la necesidad de alguna solemnidad.....	59
20. Monto de la garantía que entrega el arrendatario al arrendador.....	61
21. Limitaciones en el arriendo por representantes y administradores de bienes ajenos	63
22. Limitaciones en la sociedad conyugal	65
23. Escritura pública en el arrendamiento y sus ventajas para cuando se vende la cosa.....	67
24. En caso de recibirse la propiedad por herencia ¿se debe respetar los arriendos?	69
25. Validez de la cláusula de no enajenar en el arrendamiento.....	71
26. La escritura pública de arrendamiento como título ejecutivo	73

www.librotecnia.cl

27. Requisitos del inmueble arrendado	75
28. Requisitos de la renta.....	77
29. Aumento de la renta por parte del arrendador	79
30. Inexistencia legal de la “renta congelada”	81
31. Obligaciones del arrendador	83
32. Obligaciones del arrendatario	87
33. El pago de los derechos de aseo municipal.....	91
34. El derecho a visitar el bien por el arrendador	93
35. La cesión del contrato de arriendo	95
36. Caso en que el arrendatario no pague alguna de las rentas de arrendamiento	97
37. Caso de negativa del arrendador de recibir el pago. Consignación de la renta.....	99
38. El desahucio y los plazos de gracia	101
39. Desahucio y restitución en la Ley N° 18.101. Cuadro esquema.....	103
40. Pago de servicios comunes	105
41. Derecho legal de retención del arrendatario	107
42. Mejoras efectuadas por el arrendatario y posibilidad de reembolsarlas	109
43. Interpretación del contrato de arriendo	111
44. La posibilidad de mandar a DICOM a un arrendatario moroso	113

www.librotecnia.cl

45. La renovación del contrato de arrendamiento o tácita reconducción	115
46. Presunción en el monto de la renta.....	117
47. Otras causales de terminación del contrato de arrendamiento, aparte del desahucio	119
48. El subarriendo	123
49. Aspectos procesales del subarriendo	125
50. Caso de sanción al subarrendador.....	127
51. Caso de arriendo a una sociedad creada por el propio arrendatario.....	129
52. El pacto comisorio en el arrendamiento.....	131
53. El embargo de la cosa arrendada.....	133
54. Caso fortuito y cambio de circunstancias en el arrendamiento.....	135
55. Prescripción de las rentas de arrendamiento.....	137
56. Multas contractuales (cláusula penal).....	139
57. La posibilidad de fijar una cláusula de aceleración	141
58. Ampliación o renuncia de los plazos de prescripción por las partes	143
59. El salvoconducto. Actual “declaración jurada”.....	145
60. Caso de abandono del inmueble. Posibilidad de ingresar a la propiedad.....	147
61. Caso en que el arrendatario se arrogue propiedad del inmueble.....	149
62. Reflexiones sobre el contrato de arriendo y el libre mercado	151
63. El arrendamiento o subarrendamiento abusivo	153

SEGUNDA PARTE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

64. Antecedentes	159
65. Tribunal competente para tramitar los juicios por arriendo	161
66. Procedimiento verbal, y comparecencia	163
67. Citación a audiencia de contestación y prueba	165
68. Notificaciones	167
69. Medios de prueba	169
70. Realización de la audiencia. Demanda y contestación	171
71. Reconvención del demandado	173
72. Llamado a conciliación	175
73. Fijación de puntos de prueba	177
74. Rendición de la prueba	179
75. Valoración de la prueba por la sana crítica	181
76. Citación a oír sentencia	183
77. Incidentes y su tramitación	185
78. Contenido de la sentencia	187
79. Plazo para dictar la sentencia	189
80. Recurso de apelación	191
81. Procedimiento especial para el caso de terminación del arrendamiento por falta de pago de la renta	193

www.librotecna.cl

82. Ejecución del lanzamiento.....	195
83. Plazo por el cual el juez puede suspender el lanzamiento	197
84. Inexistencia de registro judicial de arrendatarios condenados.....	199
85. Posibilidad de demandar nuevamente.....	201
86. Arriendo y precario.....	203
87. Arrendamiento y arbitraje.....	205

TERCERA PARTE

LEY N° 21.461, QUE INCORPORA MEDIDA PRECAUTORIA DE RESTITUCIÓN ANTICIPADA DE INMUEBLES Y ESTABLECE PROCEDIMIENTO MONITORIO DE COBRO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO

88. Antecedentes de la Ley N° 21.461.....	209
89. Contenido de la ley. (I) Aplica esta ley al precario y el comodato precario	213
90. (II) Incorpora un procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento y restitución	215
91. (III) Incorpora la figura de la restitución anticipada del inmueble y el lanzamiento	217
92. (IV) Celebración de arrendamiento deberá ser ante un notario público y se deberá exhibir el título de la propiedad. eventuales problemas con presentación de demandas que no cumplen este requisito.....	219
93. (V) Se derogan normas ya innecesarias	221

www.librotecna.cl

CUARTA PARTE MODELOS DE CONTRATOS Y FORMULARIOS

94. Formulario contrato de arrendamiento	225
95. Contrato de arrendamiento de vivienda destinada a la habitación	233
96. Autorización de la mujer en contrato de arrendamiento de inmueble	241

QUINTA PARTE ESCRITOS JUDICIALES

97. Demanda de desahucio del contrato de arrendamiento pactado mes a mes o de plazo indefinido, o de menos de un año	245
98. Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas	247
99. Demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas conjuntamente con desahucio	249
100. Demanda de restitución por vencimiento del plazo pactado en el contrato de arrendamiento	253
101. Contestación de la demanda en juicio de arrendamiento	255
102. Solicitud de retención de muebles en favor de arrendador	257
103. Solicitud de citación para oír sentencia	259
104. Solicita lanzamiento	261

www.librotecna.cl

105. Fuerza pública 263

106. Transacción en juicio de arrendamiento 265

SEXTA PARTE
LEYES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

107. Ley N° 18.101, fija normas especiales sobre arrendamiento
de predios urbanos, de 1982 269

108. Código Civil, de 1855 285

109. Decreto con Fuerza de Ley N° 216, de 1931 301

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA 303

1. Libros 303

2. Revistas 304

3. Fuentes digitales 304

www.librotecnia.cl