



HAZBUN ABOGADOS ASOCIADOS
ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL

www.hazbunabogados.cl

E-mail

contacto@hazbunabogados.cl

Fono de contacto:

9-79893789

BOLETIN JURIDICO

ENERO 2018

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 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.

INCENDIOS FORESTALES

¿Qué pena se aplica a quien comete incendios forestales?

La normativa señala que se castigará con presidio mayor en cualquiera de sus grados (de 5 años y un día a 20 años de cárcel) a quien incendie bosques, mieses (sembrados), pastos, montes, cierros (cercos), plantíos o formaciones xerofíticas contempladas en la ley sobre recuperación del bosque nativo (Ley N° 20.283). Estas últimas se definen en esa ley como especies autóctonas preferentemente arbustivas o suculentas, de áreas de condiciones áridas o semiáridas ubicadas entre las Regiones I y VI, incluidas la Metropolitana y la XV y en las depresiones interiores de las Regiones VII y VIII.

Se aplicará el mismo rango de penas al que provoque un incendio que afecte gravemente las condiciones de vida animal o vegetal de un área silvestre protegida.

¿Se puede emplear el fuego en faenas agrícolas?

Está prohibida la roza a fuego (limpieza de terrenos), salvo en casos en que se cuente con un permiso escrito otorgado por el gobernador al propietario del terreno o a otra persona autorizada por el dueño. Ese permiso debe ser concedido previo informe favorable del Ministerio de Agricultura.

¿Qué pasa si se emplea fuego contraviniendo las normativas?

El empleo del fuego, en contravención a las disposiciones legales y reglamentos que las regulan, siempre que no se produzca un incendio, será castigado con presidio menor en sus grados mínimo a medio (de 61 días a tres años) y multa de once a cincuenta unidades tributarias mensuales (UTM). El que use fuego para limpiar terrenos infringiendo las disposiciones legales y reglamentarias y a consecuencia de ello destruya bosques, mieses,

pastos, montes, cierros, plantíos o formaciones xerofíticas de aquellas definidas en la Ley N° 20.283, ganado, construcciones u otros bienes pertenecientes a terceros o afectare gravemente el patrimonio forestal del país, será castigado con presidio menor en sus grados medio a máximo (de 541 días a 5 años) y multa de cincuenta a ciento cincuenta unidades tributarias mensuales.

¿Se puede encender fuego en áreas protegidas?

Sí, pero sólo en lugares autorizados. La normativa señala que está prohibido encender fuego o la utilización de fuentes de calor en las áreas silvestres protegidas en todos aquellos lugares no autorizados y señalizados por la autoridad a cuyo cargo se encuentre la administración de las mismas. Quienes enciendan fuego o cualquier otra fuente de calor en lugares no autorizadas de áreas silvestres protegidas recibirán la pena de presidio menor en su grado mínimo a medio (de 61 días a 3 años) y multa de once a cincuenta unidades tributarias mensuales.

¿Hay sanciones para quienes provoquen incendios sin intención?

El que por mera imprudencia o negligencia en el uso del fuego u otras fuentes de calor en zonas rurales o en terrenos urbanos o semiurbanos destinados al uso público, provoque un incendio sufrirá la pena de presidio menor en su grado medio a máximo (de 541 días a 5 años) y multa de cincuenta a ciento cincuenta unidades tributarias mensuales.

Si el incendio se produjera en un área silvestre protegida o se propagara a alguna de ellas, el responsable del uso del fuego u otras fuentes de calor en las zonas y terrenos sufrirá la pena de presidio menor en su grado máximo (3 años y un día a cinco años) y multa de cien a doscientas unidades tributarias mensuales.



HAZBUN ABOGADOS ASOCIADOS
ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL

Web: www.hazbunabogados.cl
contacto@hazbunabogados.cl
Oficina: Serrano 73, Oficina 1102,
Santiago.