



HAZBUN ABOGADOS ASOCIADOS
ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL

www.hazbunabogados.cl

E-mail

contacto@hazbunabogados.cl

Fono de contacto:

9-79893789

BOLETIN JURIDICO

JUNIO 2018

LEY DE ARRENDAMIENTO

¿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.

LEY DICOM

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.

¿Qué es la comunicación de un dato económico, financiero, bancario y comercial?

Es dar a conocer de cualquier forma estos datos a personas distintas del titular.



¿Qué obligaciones se pueden comunicar?

Los registros o bancos de datos pueden comunicar aquella información referida a obligaciones de carácter económico, financiero, bancario o comercial, cuando éstas cumplen los siguientes requisitos:

- Consten en letras de cambio y pagarés protestados.
- Consten en cheques protestados por falta de fondos, por haber sido girados contra cuenta corriente cerrada o por otra causa.
- Sean obligaciones derivadas de mutuos hipotecarios y de préstamos o créditos de bancos, sociedades financieras, administradoras de mutuos hipotecarios, cooperativas de ahorros y créditos, organismos públicos y empresas del Estado sometidas a la legislación común, y de sociedades administradoras de créditos otorgados para compras en casas comerciales.
- Se trate de otras obligaciones de dinero que determine el Presidente de la República mediante decreto supremo, las que deberán estar sustentadas en instrumentos de pago o de crédito válidamente emitidos, en los cuales conste el consentimiento expreso del deudor u obligado al pago y su fecha de vencimiento.

¿Qué cambios incorpora la nueva ley?

Los principales cambios incorporados son:

- Sólo permite el tratamiento de estos datos para la evaluación de riesgo comercial y para el proceso de crédito y dispone que su comunicación puede efectuarse, exclusivamente, al comercio establecido y a las empresas que se dedican a la evaluación de riesgo.
- Prohíbe exigir estos datos para trámites de selección de personal, admisión preescolar, escolar o de educación superior, atención médica de urgencia o postulación a un cargo público.
- Permite al titular de los datos requerir a los distribuidores la información personal contenida en ellos para fines distintos a los permitidos, en cuyo caso recibirá un certificado “para fines especiales”, el que contendrá sólo las obligaciones vencidas y no pagadas del solicitante.
- Impide comunicar la información relacionada con obligaciones repactadas, renegociadas o novadas, o éstas se encuentren con alguna modalidad pendiente. Asimismo, prohíbe comunicar la información relacionada con deudas contraídas con concesionarios de autopistas por el uso de ésta.
- Se establece el deber de los distribuidores de datos económicos, financieros, bancarios y comerciales de disponer de un sistema que registre el acceso y entrega de los antecedentes contenidos en ellos, que individualice el nombre de quien los ha requerido, el motivo, la fecha y la hora de la solicitud.
- Permite al titular de los datos poder solicitar a los distribuidores, gratuitamente y cada cuatro meses, la información contenida en este registro de acceso y entrega referida a sus datos personales.
- Introduce mecanismos destinados a facilitar el ejercicio de los derechos de los titulares. En este sentido:
 - Se invierte la carga de la prueba, estableciendo la obligación del distribuidor o responsable de los registros o bancos de datos de probar ante el juez que dio cumplimiento a las normas que rigen el tratamiento y comunicación de datos; y
 - Se establece la obligación de los distribuidores de designar una persona natural encargada del tratamiento de datos, frente a la cual los titulares de datos puedan hacer efectivos los derechos reconocidos en la ley, sin perjuicio de su facultad de iniciar las acciones legales que esta misma reconoce.

¿Qué otros beneficios considera?

Por única vez, se borrarán las obligaciones totales impagas que informe el registro hasta el 31 de diciembre de 2011, siempre y cuando el deudor registre deudas totales impagas por un monto inferior a \$2.500.000, por concepto de capital, excluidos intereses, reajustes o cualquier otro rubro.

¿Qué pasa si las obligaciones impagas totales exceden los \$ 2.500.000?

El beneficio de borrar las obligaciones totales impagas no se aplica. Tampoco disminuye en ese monto la deuda impaga.

¿Qué normas regulan el tratamiento de datos personales de carácter económico, financiero, bancario y comercial?

El artículo 19 N° 4 de la Constitución y la Ley N° 19.628. Este último cuerpo es el encargado de regular el tratamiento de los datos de carácter personal, principalmente protegiéndolos, mediante el reconocimiento legal de un catálogo de derechos de los titulares de los datos, cuyo respeto se cautela mediante el establecimiento de una acción judicial, conocida comúnmente como “Habeas Data”.



HAZBUN ABOGADOS ASOCIADOS
 ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL

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