CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO

ACTUALIZADO CONFORME A LEY 18.101 Y LEY 21.461 ("DEVUÉLVEME MI CASA")

En **[CIUDAD]**, a **[DÍA]** de **[MES]** de **[AÑO]**

COMPARECEN

ARRENDADOR

Campo	Datos
Nombre completo	[NOMBRE COMPLETO ARRENDADOR]
RUT	[XX.XXX.XXX-X]
Nacionalidad	[NACIONALIDAD]
Profesión u oficio	[PROFESIÓN]
Estado civil	[ESTADO CIVIL]
Domicilio	[DIRECCIÓN COMPLETA]
Correo electrónico	[EMAIL ARRENDADOR]
Teléfono	[TELÉFONO]

ARRENDATARIO

Campo	Datos
Nombre completo	[NOMBRE COMPLETO ARRENDATARIO]
RUT	[XX.XXX.XXX-X]
Nacionalidad	[NACIONALIDAD]
Profesión u oficio	[PROFESIÓN]
Estado civil	[ESTADO CIVIL]
Domicilio actual	[DIRECCIÓN ACTUAL]
Correo electrónico	[EMAIL ARRENDATARIO]
Teléfono	[TELÉFONO]

CODEUDOR SOLIDARIO (OPCIONAL)

Campo	Datos
Nombre completo	[NOMBRE COMPLETO CODEUDOR]
RUT	[XX.XXX.XXX-X]
Domicilio	[DIRECCIÓN COMPLETA]
Correo electrónico	[EMAIL CODEUDOR]
Teléfono	[TELÉFONO]

Las partes, en adelante denominadas "el Arrendador" y "el Arrendatario", han convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las disposiciones de la Ley N° 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, modificada por la Ley N° 21.461, y supletoriamente por las normas del Código Civil, conforme a las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE

El Arrendador es dueño (o administrador autorizado) del siguiente inmueble:

Característica	Descripción
Tipo de propiedad	[ ] Casa [ ] Departamento [ ] Otro: _____
Dirección completa	[CALLE, NÚMERO, DEPTO/CASA]
Comuna	[COMUNA]
Ciudad	[CIUDAD]
Región	[REGIÓN]
Rol de avalúo	[ROL SII]
Superficie aproximada	[XX] m²
Número de dormitorios	[X]
Número de baños	[X]
Estacionamiento	[ ] Sí, N°: _____ [ ] No
Bodega	[ ] Sí, N°: _____ [ ] No

Descripción adicional del inmueble: [DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL INMUEBLE, INCLUYENDO CARACTERÍSTICAS ESPECIALES]

CLÁUSULA SEGUNDA: DESTINO DEL INMUEBLE

El inmueble arrendado será destinado exclusivamente a **uso habitacional** del Arrendatario y su grupo familiar directo, compuesto por las siguientes personas:

1. [NOMBRE Y RUT OCUPANTE 1]
2. [NOMBRE Y RUT OCUPANTE 2]
3. [NOMBRE Y RUT OCUPANTE 3]
4. […]

Queda expresamente prohibido destinar el inmueble a fines comerciales, industriales, o cualquier otro uso distinto al habitacional, salvo autorización escrita del Arrendador.

CLÁUSULA TERCERA: PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO Y CESIÓN

Queda estrictamente prohibido al Arrendatario:

a) **Subarrendar** total o parcialmente el inmueble a terceros.

b) **Ceder** el presente contrato sin autorización previa y por escrito del Arrendador.
c) Permitir la **ocupación** del inmueble por personas distintas a las indicadas en la cláusula segunda.

El incumplimiento de esta cláusula facultará al Arrendador para poner término inmediato al contrato, conforme a lo establecido en la Ley N° 21.461.

CLÁUSULA CUARTA: DURACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tendrá una duración de:

[ ] **PLAZO FIJO:** - Vigencia: Desde el [**FECHA INICIO**] hasta el [**FECHA TÉRMINO**] - Duración total: [**XX**] meses

[ ] **PLAZO INDEFINIDO:** - Vigencia: A partir del [**FECHA INICIO**]

Renovación Automática (marcar si aplica):

[ ] **Sí, renovación automática**: Al vencimiento del plazo, el contrato se renovará automáticamente por períodos iguales y sucesivos de [**XX**] meses, salvo que alguna de las partes comunique su voluntad de no renovar con al menos [**30/60/90**] días de anticipación al vencimiento, mediante comunicación escrita enviada al correo electrónico o domicilio registrado en este contrato.

[ ] **No, sin renovación automática**: Al vencimiento del plazo, el Arrendatario deberá restituir el inmueble en las condiciones pactadas.

CLÁUSULA QUINTA: RENTA DE ARRENDAMIENTO

5.1 Monto de la Renta

El Arrendatario pagará al Arrendador una renta mensual de:

[ ] **EN PESOS CHILENOS:** - Monto: **$[MONTO]** (son: [MONTO EN PALABRAS] pesos)

[ ] **EN UNIDADES DE FOMENTO (UF):** - Monto: [**XX,XX**] **UF** (son: [MONTO EN PALABRAS] Unidades de Fomento) - Valor de referencia al inicio: UF = $[VALOR] al [FECHA]

5.2 Forma y Lugar de Pago

Aspecto	Detalle
Fecha de pago	Dentro de los primeros [**5**] días de cada mes
Forma de pago	[ ] Transferencia electrónica [ ] Depósito [ ] Cheque [ ] Efectivo
Banco	[NOMBRE BANCO]
Tipo de cuenta	[CORRIENTE/VISTA/AHORRO]
Número de cuenta	[NÚMERO]
Titular	[NOMBRE TITULAR]
RUT titular	[RUT]
Correo para comprobantes	[EMAIL]

Aspecto	Detalle

5.3 Cláusula de Reajuste (si el arriendo es en pesos)

El valor de la renta mensual será reajustado automáticamente cada **[6/12]** meses, conforme a la variación del **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** informado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), considerando el período comprendido entre el mes inmediatamente anterior al inicio del contrato y el mes anterior al reajuste.

- **Primer reajuste:** [FECHA DEL PRIMER REAJUSTE]
- **Reajustes sucesivos:** Cada [6/12] meses a partir del primer reajuste

En caso de variación negativa del IPC, la renta permanecerá sin modificación.

5.4 Mora en el Pago

En caso de mora en el pago de la renta, el Arrendatario deberá pagar:

a) **Interés por mora:** Un interés del **[1%/1,5%]** mensual sobre el monto adeudado, calculado proporcionalmente por cada día de atraso.

b) **Procedimiento monitorio:** Conforme a la Ley N° 21.461, si el Arrendatario incurre en mora superior a **un período de pago** (un mes), el Arrendador quedará facultado para iniciar el procedimiento judicial de cobro de rentas y restitución del inmueble, el cual deberá resolverse en un plazo máximo de 60 días corridos.

CLÁUSULA SEXTA: GARANTÍA

6.1 Monto de la Garantía

El Arrendatario entrega en este acto, en garantía del fiel cumplimiento de todas las obligaciones que emanan del presente contrato, la suma equivalente a:

[ ] UN (1) mes de arriendo [ ] DOS (2) meses de arriendo

Monto: **$[MONTO]** o **[XX,XX] UF** (son: [MONTO EN PALABRAS])

6.2 Destino de la Garantía

La garantía tiene por objeto responder por:

a) El pago de rentas, gastos comunes y cuentas de servicios básicos que el Arrendatario adeude al término del contrato.
b) Los daños o deterioros que presente el inmueble, sus instalaciones o las especies inventariadas, más allá del desgaste normal derivado del uso legítimo y del paso del tiempo.
c) Cualquier otra obligación emanada del presente contrato.

6.3 Prohibición de Imputación

Queda expresamente prohibido al Arrendatario imputar la garantía al pago de la última o últimas rentas de arrendamiento. El incumplimiento de esta prohibición facultará al Arrendador para exigir judicialmente el pago de dichas rentas.

6.4 Devolución de la Garantía

La garantía será devuelta al Arrendatario dentro de los **treinta (30) días** siguientes a la fecha de restitución material del inmueble, una vez verificado:

a) Que el inmueble se encuentra en buen estado, conforme al inventario adjunto.
b) Que no existen deudas pendientes de arriendo, gastos comunes o servicios básicos.
c) Que el Arrendatario ha obtenido el salvoconducto de mudanza correspondiente.

En caso de existir daños o deudas, el Arrendador descontará de la garantía los montos correspondientes, entregando al Arrendatario un detalle escrito de los descuentos efectuados.

CLÁUSULA SÉPTIMA: GASTOS COMUNES Y SERVICIOS BÁSICOS

7.1 Gastos Comunes

[ ] **El Arrendatario** pagará directamente los gastos comunes ordinarios del inmueble. [ ] **El Arrendador** pagará los gastos comunes e incluirá el costo en la renta.

Los gastos comunes **extraordinarios** (mejoras, reparaciones mayores, fondos de reserva) serán de cargo del **Arrendador**, salvo acuerdo distinto por escrito.

7.2 Servicios Básicos

Los siguientes servicios serán de cargo del Arrendatario:

☐ **Electricidad** (Número cliente: _____)
☐ **Agua potable** (Número cliente: _____)
☐ **Gas** (Número cliente: _____)
☐ **Internet/Televisión** (si aplica)
☐ **Otros:** _____

El Arrendatario se obliga a mantener al día el pago de estos servicios y a presentar los comprobantes de pago cuando el Arrendador lo requiera, especialmente al término del contrato.

7.3 Consecuencias del No Pago

Conforme a la Ley N° 21.461, el **no pago de los gastos comunes** por un período superior a tres meses constituye causal para solicitar la restitución del inmueble mediante el procedimiento monitorio.

CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El Arrendatario se obliga a:

a) Uso y cuidado del inmueble: - Usar el inmueble exclusivamente para el destino convenido en la cláusula segunda. - Cuidar el inmueble como un buen padre de familia, manteniéndolo en buen estado de conservación e higiene. - Restituir el inmueble al término del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal y legítimo.

b) Reparaciones y mantención: - Efectuar por su cuenta las reparaciones locativas menores que se requieran (cambio de ampolletas, fusibles, llaves de agua que goteen, cerraduras, vidrios rotos, entre otros). - Comunicar de inmediato al Arrendador cualquier desperfecto o daño mayor que afecte la estructura o instalaciones del inmueble.

c) Modificaciones al inmueble: - No efectuar modificaciones, ampliaciones, construcciones ni instalaciones de ningún tipo sin autorización previa y por escrito del Arrendador. - Las mejoras autorizadas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a indemnización, salvo pacto en contrario.

d) Normativas: - Cumplir el reglamento de copropiedad del edificio o condominio, si existiere. - Respetar las normas de convivencia y no realizar actividades que causen molestias a los vecinos.

e) Acceso al inmueble: - Permitir el acceso al Arrendador o a quien este designe, previo aviso con al menos 24 horas de anticipación, para verificar el estado del inmueble o efectuar reparaciones necesarias.

CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El Arrendador se obliga a:

a) Entrega del inmueble: - Entregar el inmueble en buen estado de conservación y habitabilidad, conforme se detalla en el inventario adjunto.

b) Mantención: - Efectuar las reparaciones mayores necesarias para mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad (techumbre, estructura, instalaciones eléctricas y sanitarias principales, entre otras). - Responder por los vicios ocultos del inmueble que impidan su uso normal.

c) Uso pacífico: - Garantizar al Arrendatario el uso pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA: TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO

10.1 Por el Arrendador

El Arrendador podrá poner término anticipado al contrato en los siguientes casos:

a) Mora en el pago de la renta por un período de pago o más.
b) Mora en el pago de gastos comunes por tres o más meses.
c) Incumplimiento grave de las obligaciones del Arrendatario establecidas en este contrato.
d) Subarriendo o cesión no autorizada.
e) Uso del inmueble para fines distintos a los convenidos.
f) Daños o deterioros imputables al Arrendatario.

10.2 Por el Arrendatario (Cláusula de Salida Anticipada - Opcional)

[ ] **SÍ APLICA:** El Arrendatario podrá poner término anticipado al contrato, siempre que: - Notifique al Arrendador con al menos **[60/90]** días de anticipación. - Pague una multa equivalente a **[1/2]** meses de arriendo. - Se encuentre al día en el pago de rentas, gastos comunes y servicios.

[ ] **NO APLICA:** El Arrendatario se obliga a cumplir íntegramente el plazo pactado.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

11.1 Obligaciones al Término

Al término del contrato, el Arrendatario deberá:

a) Restituir el inmueble y las llaves al Arrendador, en el mismo estado en que lo recibió conforme al inventario, salvo el deterioro por uso normal.
b) Encontrarse al día en el pago de rentas, gastos comunes y servicios básicos.
c) Presentar los comprobantes de pago de luz, agua, gas y gastos comunes de los últimos tres meses.
d) Obtener el **salvoconducto de mudanza** en notaría, para lo cual deberá acreditar el cumplimiento de las obligaciones anteriores.

11.2 Autorización para Salvoconducto

El Arrendador se obliga a otorgar la autorización necesaria para el salvoconducto de mudanza, una vez que el Arrendatario haya cumplido con todas las obligaciones señaladas en el numeral anterior.

11.3 Procedimiento de Entrega

Las partes realizarán una inspección conjunta del inmueble al momento de la restitución, comparando el estado actual con el inventario inicial. Se levantará un acta de entrega que será firmada por ambas partes.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: INVENTARIO

Forma parte integrante del presente contrato el **Anexo de Inventario Detallado**, que describe el estado del inmueble, sus instalaciones, artefactos y especies incluidas en el arrendamiento.

El Arrendatario declara recibir el inmueble y las especies inventariadas a su entera satisfacción.

Nota Legal (Ley 21.461): Si no existe inventario firmado por las partes, la ley presume que el Arrendatario recibió el inmueble en buen estado de conservación.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: MASCOTAS

[ ] **SE PERMITEN mascotas**, bajo las siguientes condiciones: - Tipo de mascota autorizada: [PERRO/GATO/OTRO] - Cantidad máxima: [X] - El Arrendatario será responsable de cualquier

daño causado por la mascota. - Deberá cumplir con la tenencia responsable conforme a la Ley N° 21.020.

[ ] **NO SE PERMITEN mascotas** de ningún tipo.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA: NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones entre las partes podrán realizarse válidamente mediante:

a) **Correo electrónico:** A las direcciones indicadas en la comparecencia de este contrato.
b) **Carta certificada:** A los domicilios indicados en la comparecencia de este contrato.
c) **Comunicación personal:** Con constancia escrita firmada por ambas partes.

Las partes se obligan a informar cualquier cambio de domicilio o correo electrónico dentro de los cinco días siguientes a dicho cambio.

Nota: Conforme a la legislación vigente, las notificaciones judiciales podrán realizarse al correo electrónico pactado en este contrato.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA: CODEUDOR SOLIDARIO

En caso de haberse designado codeudor solidario, este se constituye en fiador y codeudor solidario del Arrendatario, respondiendo conjuntamente con este del cumplimiento de todas las obligaciones emanadas del presente contrato, renunciando expresamente al beneficio de excusión.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN

Para todos los efectos legales derivados del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de [**CIUDAD**] y se someten a la jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA: AUTORIZACIÓN DE FIRMA

Para efectos de acceder al **procedimiento monitorio** establecido en la Ley N° 21.461, que permite la tramitación expedita de las demandas de cobro de rentas y restitución del inmueble, las partes acuerdan que las firmas del presente contrato sean autorizadas ante notario público.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA: EJEMPLARES

El presente contrato se firma en **tres (3)** ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte y el tercero para archivo notarial.

FIRMAS

Las partes, en señal de conformidad con todas las cláusulas precedentes, firman el presente contrato.

_____

ARRENDADOR

Nombre: _____

RUT: _____

Firma: _____

_____

ARRENDATARIO

Nombre: _____

RUT: _____

Firma: _____

_____

CODEUDOR SOLIDARIO (si aplica)

Nombre: _____

RUT: _____

Firma: _____

_____

AUTORIZACIÓN NOTARIAL

En [**CIUDAD**], a [**DÍA**] de [**MES**] de [**AÑO**], ante mí, [**NOMBRE NOTARIO**], Notario Público de la [**NÚMERO**] Notaría de [**CIUDAD**], comparecieron las personas individualizadas precedentemente, quienes acreditaron su identidad con las cédulas de identidad indicadas, y firmaron en mi presencia.

Firma y Timbre Notario:

_____

_____

ANEXOS

- ☐ **Anexo 1:** Inventario Detallado del Inmueble
- ☐ **Anexo 2:** Fotografías del estado del inmueble (opcional pero recomendado)
- ☐ **Anexo 3:** Reglamento de Copropiedad (si aplica)
- ☐ **Anexo 4:** Otros documentos: _____

_____

Este contrato fue redactado conforme a la legislación chilena vigente, incluyendo la Ley N° 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos y sus modificaciones introducidas por la Ley N° 21.461 ("Devuélveme mi casa"). Se recomienda la revisión por un abogado en casos de situaciones particulares o montos elevados.