Guía Rápida de Llenado

Contrato de Arrendamiento Habitacional 2025

Antes de Empezar: Lo que Necesitas Tener a Mano

Documentos del Arrendador

- ☐ Cédula de identidad vigente
- ☐ Certificado de dominio del inmueble (Conservador de Bienes Raíces)
- ☐ Rol de avalúo fiscal (Servicio de Impuestos Internos)
- ☐ Certificado de deuda de gastos comunes al día (si aplica)
- ☐ Reglamento de copropiedad (si es departamento)

Documentos del Arrendatario

- ☐ Cédula de identidad vigente
- ☐ Comprobante de ingresos (últimas 3 liquidaciones o declaración de renta)
- ☐ Referencias de arriendos anteriores (recomendado)
- ☐ Datos del codeudor solidario (si se solicita)

Para el Inventario

- ☐ Teléfono con cámara para fotografías
- ☐ Linterna (para revisar espacios oscuros)
- ☐ Lápiz y papel para notas

Paso 1: Datos de las Partes

Arrendador (Propietario)

Completa estos campos con los datos del dueño o administrador autorizado:

Campo	Qué escribir	Ejemplo
Nombre completo	Nombre tal como aparece en la cédula	María José Pérez González
RUT	Con puntos y guión	12.345.678-9
Nacionalidad	País de origen	Chilena
Profesión	Ocupación principal	Ingeniera Comercial
Estado civil	Situación legal actual	Casada
Domicilio	Dirección donde recibe notificaciones	Av. Providencia 1234, Depto 501, Providencia
Correo electrónico	Email que revise frecuentemente	maria.perez@email.com
Teléfono	Celular de contacto	+56 9 8765 4321

Importante: El correo electrónico puede usarse para notificaciones judiciales, así que indica uno que revises regularmente.

Arrendatario (Inquilino)

Campo	Qué escribir	Ejemplo
Nombre completo	Nombre tal como aparece en la cédula	Juan Carlos López Muñoz
RUT	Con puntos y guión	15.678.901-2
Nacionalidad	País de origen	Chilena
Profesión	Ocupación principal	Contador Auditor
Estado civil	Situación legal actual	Soltero
Domicilio actual	Donde vive actualmente	Los Leones 567, Depto 302, Las Condes
Correo electrónico	Email de contacto principal	jlopez@email.com
Teléfono	Celular de contacto	+56 9 1234 5678

Codeudor Solidario (Opcional pero Recomendado)

El codeudor responde solidariamente si el arrendatario no paga. Es común pedirlo cuando: - El arrendatario es joven o tiene poca historia crediticia - El arriendo es de alto valor - El arrendatario es trabajador independiente

Si decides incluirlo, completa los mismos datos que para el arrendatario.

Paso 2: Datos del Inmueble

Información Básica

Campo	Dónde encontrarlo	Ejemplo
Tipo de propiedad	Marca la casilla correcta	[X] Departamento
Dirección completa	Exacta, con número de depto/casa	Av. Apoquindo 4500, Depto 1201
Comuna	Según división administrativa	Las Condes
Ciudad	Capital regional o ciudad	Santiago
Región	Una de las 16 regiones	Metropolitana
Rol de avalúo	Boleta de contribuciones o SII	1234-5678
Superficie	Escritura o plano del inmueble	85 m²
Dormitorios	Contar habitaciones	3
Baños	Contar baños completos y de visita	2
Estacionamiento	Si incluye, indicar número	Sí, N°: 45
Bodega	Si incluye, indicar número	Sí, N°: 23

Lista de Ocupantes

Indica todas las personas que vivirán en el inmueble:

1. Juan Carlos López Muñoz (arrendatario) - RUT 15.678.901-2
2. Ana María Silva Rojas (pareja) - RUT 16.789.012-3
3. Sofía López Silva (hija) - RUT 23.456.789-0

Importante: Si luego se suma alguien no incluido en la lista, debes notificar al arrendador.

Paso 3: Duración del Contrato

Opciones de Plazo

Plazo Fijo (más común): - Marca la casilla "Plazo Fijo" - Indica fecha de inicio: 1 de marzo de 2025 - Indica fecha de término: 28 de febrero de 2026 - Duración: 12 meses

Plazo Indefinido: - Marca la casilla "Plazo Indefinido" - Indica solo fecha de inicio

Renovación Automática

Si deseas que el contrato se renueve automáticamente: - Marca "Sí, renovación automática" - Define el período de renovación (ej: 12 meses) - Define con cuántos días de anticipación se debe avisar si no se quiere renovar (30-60-90 días)

Paso 4: Renta y Forma de Pago

Definir el Monto

Opción 1 - En Pesos (requiere cláusula de reajuste): - Monto: $650.000 - En palabras: "seiscientos cincuenta mil pesos"

Opción 2 - En UF (se ajusta automáticamente): - Monto: 17,50 UF - En palabras: "diecisiete coma cincuenta Unidades de Fomento" - Valor de referencia: UF = $37.000 al 1 de marzo de 2025

Datos de Pago

Campo	Ejemplo
Fecha de pago	Primeros 5 días de cada mes
Forma de pago	[X] Transferencia electrónica
Banco	Banco de Chile
Tipo de cuenta	Cuenta Corriente
Número	00-123-45678-90
Titular	María José Pérez González
RUT titular	12.345.678-9
Correo para comprobantes	arriendos.maria@email.com

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

- Frecuencia de reajuste: Cada 12 meses
- Fecha del primer reajuste: 1 de marzo de 2026
- Índice a usar: IPC (Índice de Precios al Consumidor)

Ejemplo de cálculo: Si el IPC subió 5% en el año, el arriendo de $650.000 pasará a $682.500.

Paso 5: Garantía

Monto Estándar

Tipo de propiedad	Garantía sugerida
Sin amoblar	1 mes de arriendo
Amoblado/equipado	2 meses de arriendo

Ejemplo: - Arriendo: $650.000 - Garantía (1 mes): $650.000

Puntos Clave sobre la Garantía

1. **No se puede usar como último mes:** El arrendatario debe pagar todos los arriendos y la garantía se devuelve al final.
2. **Cuándo se retiene:** Para cubrir daños, rentas impagas o deudas de servicios.
3. **Plazo de devolución:** 30 días después de entregar el inmueble, una vez verificado que todo está en orden.

Paso 6: Gastos Comunes y Servicios

Gastos Comunes

Marca quién paga los gastos comunes ordinarios: - [X] El Arrendatario paga directamente a la administración - [ ] El Arrendador incluye en la renta

Nota: Los gastos comunes extraordinarios (fondos de reserva, mejoras) son siempre del arrendador.

Servicios Básicos

Marca los servicios que pagará el arrendatario: - [X] Electricidad (N° cliente: 12345678) - [X] Agua potable (N° cliente: 87654321) - [X] Gas (N° cliente: 11223344) - [X] Internet/TV

Importante: Anota los números de cliente para facilitar el cambio de nombre o la verificación de pagos.

Paso 7: Cláusulas Opcionales

Término Anticipado por el Arrendatario

Si quieres permitir que el arrendatario termine antes: - [X] Sí aplica - Anticipación requerida: 60 días - Multa: 1 mes de arriendo

Si no quieres permitirlo: - [ ] No aplica (el arrendatario debe cumplir todo el plazo)

Mascotas

☐ Se permiten: Tipo _____, Cantidad _____
☒ No se permiten

Paso 8: El Inventario (No te lo Saltes)

Por qué es Fundamental

La Ley 21.461 establece que si no hay inventario firmado, se presume que el inmueble fue entregado en buen estado. Esto significa que si te devuelven la propiedad con daños, será muy difícil reclamar sin un inventario.

Cómo Completarlo

1. **Hazlo en conjunto:** Arrendador y arrendatario deben recorrer la propiedad juntos.
2. **Revisa cada ítem:** Marca el estado real (Excelente, Bueno, Regular, Malo).
3. **Sé específico en las observaciones:**
   - Malo: "Mancha de humedad en esquina superior"
   - Bueno: Solo marca, no necesita observación
4. **Toma fotografías:**
   - Cada habitación desde distintos ángulos
   - Detalles de cualquier daño preexistente
   - Artefactos y su estado
   - Medidores con su lectura
5. **Envía las fotos por correo:** Al email del arrendatario el mismo día, así queda registro con fecha.

Lecturas de Medidores

Servicio	Dónde encontrar el medidor	Cómo leerlo
Luz	Tablero eléctrico o afuera de la propiedad	Anota los números en negro
Agua	Generalmente en el exterior o sótano	Anota los números antes de la coma
Gas	Cerca del calefont o cocina	Anota el número completo

Paso 9: Firma del Contrato

Opciones para Firmar

Opción A: Firma Digital con Autorización Notarial - Usa una plataforma de firma electrónica que incluya certificación notarial - Más rápido y cómodo - Costo: Según proveedor

Opción B: Notaría Presencial 1. Imprime 3 copias del contrato completo (incluido inventario) 2. Ambas partes acuden con cédula vigente 3. Firman ante el notario 4. Costo aproximado: $15.000 - $25.000

Por qué Autorizar ante Notario

Para usar el procedimiento rápido de la Ley 21.461 ("Devuélveme mi casa"), las firmas deben estar autorizadas ante notario. Sin esta autorización, en caso de problemas tendrás que ir a un juicio más largo.

Paso 10: Después de Firmar

Checklist del Arrendador

- ☐ Entregar llaves al arrendatario
- ☐ Entregar copia del contrato firmado
- ☐ Entregar copia del inventario firmado
- ☐ Entregar reglamento de copropiedad (si aplica)
- ☐ Informar a la administración del edificio del nuevo arrendatario
- ☐ Guardar copia del contrato en lugar seguro

Checklist del Arrendatario

- ☐ Recibir llaves y verificar que funcionan
- ☐ Recibir copia del contrato firmado
- ☐ Recibir copia del inventario
- ☐ Cambiar nombre en servicios (luz, agua, gas) o acordar cómo se pagarán
- ☐ Tomar fotos adicionales del estado del inmueble
- ☐ Guardar todos los comprobantes de pago desde el primer mes

---

Checklist Final Antes de Firmar

Datos Verificados

- ☐ RUT del arrendador coincide con el dueño del inmueble
- ☐ RUT y nombres verificados con cédula en mano
- ☐ Correos electrónicos correctos (se usarán para notificaciones)
- ☐ Teléfonos actualizados

Condiciones Claras

- ☐ Monto del arriendo definido (pesos o UF)
- ☐ Fecha de pago acordada
- ☐ Fecha de reajuste establecida (si aplica)
- ☐ Monto y condiciones de la garantía claras

Reglas del Inmueble

- ☐ ¿Se permiten mascotas? Respuesta clara
- ☐ ¿Se puede subarrendar? (Usualmente no)
- ☐ ¿Quién paga gastos comunes?
- ☐ ¿Qué pasa si quiero irme antes?

Documentación

- ☐ Inventario completado y firmado
- ☐ Fotografías tomadas y enviadas por correo
- ☐ Lecturas de medidores registradas

Preguntas Frecuentes

¿Qué pasa si no legalizo el contrato ante notario?

El contrato es válido igual, pero pierdes la posibilidad de usar el juicio rápido de la Ley 21.461. En caso de no pago, tendrás que ir a un juicio sumario que puede durar meses.

¿Puedo modificar las cláusulas de la plantilla?

Sí, siempre que ambas partes estén de acuerdo. El contrato es un acuerdo entre partes. Lo importante es que no contradiga la ley y que todo quede por escrito.

¿Cada cuánto puedo subir el arriendo?

Lo que diga el contrato. Lo más común es: - Si es en UF: Se ajusta automáticamente - Si es en pesos: Una vez al año según IPC

¿Qué hago si el arrendatario no paga?

1. Contactarlo para conocer la situación
2. Enviar carta de cobro por correo certificado o email
3. Si persiste la mora (más de 1 mes), puedes iniciar el procedimiento judicial de la Ley 21.461
4. El juicio debe resolverse en máximo 60 días

¿El arrendatario puede irse antes del plazo?

Solo si el contrato incluye una cláusula de salida anticipada. Si no la incluye, debe pagar hasta el fin del contrato o negociar con el arrendador.

¿Qué necesito para el salvoconducto de mudanza?

El arrendatario necesitará presentar en notaría: - Contrato de arriendo - Comprobante del último mes de arriendo pagado - Comprobantes de servicios al día (luz, agua, gas) - Certificado de gastos comunes al día (si aplica) - Autorización del arrendador (puede ser firmada en el mismo contrato)

Resumen: Los 5 Errores que Debes Evitar

1. **No hacer inventario:** Sin él, no podrás reclamar por daños.
2. **No legalizar las firmas:** Pierdes el juicio rápido de la Ley 21.461.
3. **Dejar el arriendo en pesos sin reajuste:** Con inflación, perderás dinero cada año.
4. **No incluir correos electrónicos:** Las notificaciones judiciales pueden hacerse por email si está en el contrato.
5. **Permitir que la garantía se use como último mes:** Es para cubrir daños y deudas, no para reemplazar el pago.

Recursos Adicionales

- **Valor de la UF hoy:** www.sii.cl
- **Calcular variación IPC:** www.ine.cl
- **Ley 18.101 completa:** www.bcn.cl/leychile
- **Ley 21.461 completa:** www.bcn.cl/leychile

Esta guía es informativa y no reemplaza el asesoramiento legal profesional. Para situaciones complejas, consulta con un abogado especializado.