1. **Nombre documento:** Contrato de arrendamiento de inmueble urbano con fines habitacionales.
2. **Descripción:** Documento, con vigencia por un año, por el cual quien tiene el derecho de disposición sobre una casa o departamento ubicado dentro de los límites urbanos, entrega el uso de ese bien a un tercero con el objeto que sea destinado a habitación, a cambio de una renta que se devenga mensualmente.
3. **Legalidad:**

El arrendamiento es un contrato nominado, regulado en el artículo 1915 y siguientes del Código Civil, que señala que se trata de un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso de una cosa y la otra a pagar por este uso un precio determinado.

Es asimismo un contrato consensual que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, y también es contrato bilateral, oneroso y conmutativo, siendo sus elementos esenciales la cosa sobre la que versa el negocio, el precio por el uso de la misma y el consentimiento de las partes.

Ahora bien, el arrendamiento es un título de mera tenencia, en que se reconoce el dominio ajeno y, finalizado el goce, el bien debe ser restituido.

El art. 1916 CC establece la regla general en la materia: son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar.

En cuanto al precio, este debe ser serio y determinado, no pudiendo ser fingido o simulado o irrisorio y, además, el puede fijarse por las partes o por un tercero; pero no puede dejarse al arbitrio de una de las partes.

1. **Usos:**

Su uso es probatorio tratándose de inmuebles urbanos y además constitutivo en los predios rústicos.

Se recomienda suscribir por escrito, porque conforme a los artículos 1708 y siguientes el contrato no podrá probarse por testigos si el precio excede las dos UTM.

Tratándose de arrendamiento de predios urbanos de la mujer que el marido, como administrador de la sociedad conyugal, da en arrendamiento por un plazo superior a 5 años, se debe concurrir además la mujer (art. 1756 CC).

1. I**nstitución a la que se presenta:**

El contrato de arrendamiento, por regla general, se utiliza como medio de prueba entre las partes que los suscriben; sin perjuicio de ello suele ser utilizado ante instituciones de crédito para acreditar rentas, y frente a compañías de servicios básicos a efectos de solicitar la prestación de servicios domiciliarios, como Internet o telefonía.

Asimismo podrá ser presentado en juicio para acreditar el contrato o las obligaciones a que da lugar.

1. **Suscripción electrónica**

Si bien el contrato de arrendamiento es por regla general, es consensual (basta el consentimiento de las partes), incluso cuando recae en inmuebles. Sin embargo, en la materia rige lo dispuesto en los artículos 1708 y siguientes del Código Civil, por lo que no basta que se acuerde de palabra, pues no vale la prueba de testigos, debiendo cnstar por escrito si la cosa que se arrienda vale más de 2 UTM.

Conforme a la ley de firma electrónica, se reputará como escrito el documento suscrito con firma electrónica así que es factible su firma a través de este método.

En el caso de los predios rústicos, podrá suscribirse por escritura pública o por escritura pública o privada con la presencia de dos testigos, conforme al artículo 5º del Decreto Ley número 993, del año 1975.

Además, dados los términos de los incisos 2º y 3º del artículo citado, el contrato será inoponible y carecerá de mérito ejecutivo, si se omite la declaración concerniente al régimen tributario al que se encuentre afecto el arrendador.

1. **Existencia de canal en línea para presentación:**

Dado que se trata de un instrumento entre partes contratantes, el mero envío a través de correo electrónico u otras formas de transferencia de documentos electrónicos es suficiente.

1. **Modelo:**

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE URBANO**

**ENTRE**

**[ARRENDADOR]**

**Y**

**[ARRENDATARIO]**

En [Ciudad], a [fecha], entre [**NOMBRE DEL ARRENDADOR**], cédula de identidad número [número de cédula de identidad], [nacionalidad], [estado civil], [profesión u oficio], domiciliada en [dirección y comuna], correo electrónico [correo electrónico], por una parte, en adelante “la arrendadora”; y [**NOMBRE DEL ARRENDATARIO**], cédula de identidad número [número de cédula de identidad], [nacionalidad], [estado civil], [profesión u oficio], domiciliada en [dirección y comuna], correo electrónico [correo electrónico], en adelante e indistintamente “la arrendataria”, se ha convenido en celebrar el contrato de arrendamiento que consta de las siguientes cláusulas:

**PRIMERO**: El arrendador es dueño del [individualización de la propiedad] ubicado en [dirección completa de la propiedad], en adelante e indistintamente la "Propiedad".

**SEGUNDO:** Por este acto la Arrendadora da en arrendamiento a la Arrendataria la Propiedad con el objeto preciso que sean destinadas a casa habitación, para el Arrendatario y su familia. Queda prohibido al Arrendatario subarrendar, ceder o transferir a cualquier título el presente contrato, o destinar el inmueble arrendado a un objeto diferente del convenido; hacer variaciones en las Propiedades sin previa consulta y aprobación de la Arrendadora; clavar o agujerear las paredes más allá de los usos normales; causar molestias a los vecinos; introducir en la propiedad arrendada materias explosivas, inflamables o de mal olor, siendo de cargo y responsabilidad del Arrendatario cualquier tipo de sanción, parte o multa que ocasione el incumplimiento de esta cláusula. Toda consulta y su correspondiente autorización o negativa, se enviará a través del correo electrónico.

**TERCERO**: El presente arrendamiento comenzará a regir el día [día en que empieza a regir el contrato] del presente año y durará hasta por [cantidad de tiempo de duración del contrato; se sugiere un año] a contar de esta fecha. Sin embargo, una vez vencido este plazo resolutorio, el presente contrato se renovará en forma automática y sucesiva por períodos de un año, si a la fecha de su expiración ninguna de las partes hubiere notificado a la otra el desahucio o restitución. En caso de que el arrendatario desee poner término al contrato, deberá comunicarlo a la arrendadora mediante aviso vía correo electrónico enviado con una anticipación no inferior a 60 días respecto de la fecha de término originalmente estipulada o de cada una de sus prórrogas. Asimismo, en caso de que la arrendadora desee poner término al contrato deberá comunicarlo al arrendatario a través de correo electrónico.

En todo caso, el Arrendatario siempre tendrá derecho a poner término anticipado en cualquier momento al presente contrato, mediante notificación escrita enviada a la Arrendadora con al menos 30 días de anticipación a la fecha en que se espera poner término al mismo y renunciando a la devolución de la garantía.

En todo caso, la arrendataria estará obligado al pago de gastos por la renta, servicios y gastos comunes hasta la fecha de la restitución efectiva del inmueble al arrendador.

**CUARTO:** La renta mensual de arrendamiento será de [precio en números (y palabras)] pagadera por períodos mensuales anticipados dentro de los 10 primeros días de cada mes, por medio de depósito o de transferencia electrónica en [señalar banco y número de cuenta bancaria] a nombre de la Arrendadora, constituyendo el comprobante bancario de depósito o de transferencia el correspondiente recibo de pago.

Si el pago se efectúa con posterioridad al día 10 del mes, a la renta se le sumará la variación del IPC determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE), computado desde la fecha del pago anterior hasta la fecha del pago efectivo. Así, por ejemplo, si la variación del IPC es del 1%, el monto a pagar será de [señalar el precio del arrendamiento aumentado en un 1%]. Además, si hubiere gastos de cobranza, sean judiciales o no, el Arrendatario pagará dichos gastos sobre la renta morosa reajustada, esto sin perjuicio del derecho del arrendador a poner término inmediato al contrato si el retardo se repitiere tres periodos continuos o discontinuos dentro de un año calendario.

**QUINTO**: El Arrendatario estará obligado a pagar con puntualidad y a quien corresponda, los consumos de electricidad, agua potable, gas, teléfono, televisión por cable o satelital, Internet y gastos comunes en todos sus conceptos, además de la cuota de aseo municipal. El atraso de una semana en los pagos indicados dará derecho a la Arrendadora para cortar los servicios respectivos y para poner término inmediato al presente arrendamiento, sin perjuicio de las demás indemnizaciones y pagos que fueran procedentes. A tales efectos, la Arrendadora podrá solicitar al Arrendatario, cuando lo estime pertinente, la exhibición de los respectivos documentos que acrediten el pago de los servicios y gastos indicados.

**SEXTO**: El Arrendatario se obliga a mantener en perfecto estado y funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes e interruptores del sistema eléctrico, haciéndolos arreglar o cambiar, por su cuenta, cada vez que sea necesario; a mantener la Propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación; y, en general, a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones necesarias para la conservación y el buen funcionamiento de las mismas, todo ello derivado del desgaste por el uso normal de éstas. Se obliga, asimismo, el Arrendatario a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio.

**SÉPTIMO**: La Arrendadora no tendrá obligación alguna de efectuar mejoras en el inmueble arrendado, conviniéndose que las que haga el Arrendatario quedarán en beneficio de la propiedad desde el momento mismo en que sean efectuadas, sin que la Arrendadora deba pagar suma alguna por ellas, cualquiera sea su carácter, naturaleza o monto. En todo caso, el Arrendatario sólo podrá introducir mejoras en las Propiedades previa autorización escrita de la Arrendadora, comunicada vía correo electrónico.

**OCTAVO**: Comunicaciones: Cualquier comunicación entre las partes se realizará a través de carta certificada o correo electrónico. Para estos efectos las partes designan los siguientes correos electrónicos:

Arrendadora: [señalar correo electrónico de la parte arrendadora]

Arrendataria: [señalar correo electrónico de la parte arrendadora]

Es de responsabilidad de la cada parte informar a la otra cualquier cambio en dichas direcciones.

**NOVENO**: El Arrendatario se obliga a restituir la Propiedad debidamente aseada, inmediatamente después que termine el presente contrato, entrega que deberá efectuar mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago de los gastos comunes y/o servicios especiales, los consumos de energía eléctrica, gas, agua potable, teléfono, internet, televisión por cable y otros, hasta el último día que ocupó las Propiedades.

**DÉCIMO**: Garantía: El arrendatario paga en este acto la suma de [fijar un monto de la garantía; usualmente corresponde a un mes de renta] por concepto de garantía por los eventuales daños y pérdidas que puedan producirse en el inmueble que sean de su responsabilidad. Esta suma, de carácter nominal se restituirá total o parcialmente, dependiendo de si es necesario efectuar reparaciones, al momento del término del contrato y una vez liquidados los saldos de cuentas y gastos que dichas reparaciones, salvo lo previsto sobre término anticipado intempestivo de parte del arrendatario.

**UNDÉCIMO**: La Arrendadora no responderá, de manera alguna, por robos que puedan ocurrir en las propiedades arrendadas o por perjuicios que puedan producirse por incendio, inundación, filtración, rotura de cañerías, efectos de humedad o calor, etc., que no se deban al estado de las cosas.

**DUODÉCIMO:** El incumplimiento por parte del Arrendatario de una cualquiera de las obligaciones del presente contrato facultará expresamente a la Arrendadora para poner término inmediato al mismo, pudiendo solicitar la restitución de la Propiedad sin sujeción a plazo alguno. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora de solicitar el cumplimiento forzado de la respectiva obligación y de demandar los perjuicios respectivos.

**DECIMOTERCERO**: Serán de cargo del arrendador los gastos que puedan demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad, ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas, eléctricas, de gas o reglamentarias de la propiedad, salvo en cuanto implique realizar obras mayores y sean necesarias para el uso normal del inmueble para sus fines propios, los que serán de cargo de la Arrendadora.

**DECIMOCUARTO**: Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su cumplimiento, interpretación, validez, terminación o cualquiera otra causa relacionada con el contrato, se resolverá por los tribunales de justicia de la ciudad de [señalar ciudad, usualmente aquella en que vive el arrendador].

**DECIMOQUINTO**: Para todos los efectos de este Contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de [señalar ciudad o ciudades, según corresponda].

**DECIMOSEXTO:** El presente contrato se firma en ejemplar digital suscrito por las partes con firma electrónica avanzada, quedando cada parte con un ejemplar del mismo.

[ARRENDATARIO]
C.I. Nº [RUT del arrendatario]

[ARRENDADOR]
C.I. Nº [RUT del arrendador]