



# Regulación de algunos aspectos del arrendamiento de inmuebles urbanos.

## Autor

---

Verónica de la Paz Mellado.  
[vdelapaz@bcn.cl](mailto:vdelapaz@bcn.cl)  
(56) 32 226 3907

## Comisión

---

Elaborado para la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, de la Cámara de Diputadas y Diputados, en el marco de la discusión del Proyecto de ley Modifica la ley N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para regular los requisitos de postulación al arriendo, establecer un estatuto de la garantía que cauciona las obligaciones del arrendador y prohibir el cobro de las rentas en unidades de fomento y otros cobros abusivos (Boletín N° [16.019-14](#))

N.º SUP: 139262

---

## Resumen

---

Se revisan las normas que regulan el arrendamiento, en cuatro materias específicas: los requisitos de postulación exigibles para arrendar; el monto y condiciones de la fianza o garantía de arrendamiento; el pago de los intermediarios en el arrendamiento y sobre el mecanismo de reajustabilidad de los montos de arrendamiento previsto en cada norma. Con este objeto se consulta la legislación de España, Francia y Nueva Zelanda.

En estos países las normas de arrendamiento han sido recientemente modificadas, distinguen el arrendamiento habitacional de otras formas de arrendamiento y en tal sentido, se concibe el arrendamiento habitacional como una forma de satisfacer un derecho básico.

Las normas señaladas buscan mantener el equilibrio entre arrendadores y arrendatarios, y describen acuciosamente las responsabilidades de las partes.

Los principales hallazgos de esta revisión dicen relación con:

- En todas las legislaciones se prohíben requisitos discriminatorios.
- El monto de la fianza está regulado y es el equivalente a un mes de arriendo. En los casos en que está prevista su actualización este monto es homologa al reajuste aplicado al arrendamiento.
- Sobre los intermediarios, en los casos en que está permitido, Francia y España, son de cargo del arrendador, e incluso en el caso francés se encuentran regulados sus honorarios.
- Finalmente, sobre los mecanismos de reajustabilidad estos aplican anualmente, y se establecen reglas sobre el porcentaje de reajustabilidad aplicable.

## Introducción

---

En el marco del estudio del Boletín N° 16.019-14 que modifica la ley N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos se ofrece un análisis de los aspectos más relevantes del proyecto de ley. A continuación, se indaga en las legislaciones de arriendo de predios urbanos de España, Francia y Nueva Zelanda, por tratarse de países que han innovado en los últimos años en el tratamiento legal del contrato de arriendo, en especial en los casos en que este versa sobre inmuebles destinados a la vivienda. El análisis se ha organizado a partir de temáticas concretas que se describen para cada uno de los países.

La iniciativa en análisis propone modificaciones cuyo objeto es regular:

- Los requisitos de postulación exigibles.
- La fianza o garantía de arrendamiento.
- El pago de los intermediarios en el arrendamiento.
- El mecanismo de reajustabilidad de los montos de arrendamiento

Desde esta perspectiva, y como se adelantaba, se revisan las legislaciones de España, Francia y Nueva Zelanda. La selección de estos casos obedece a los siguientes criterios de análisis:

- Se trata de normas recientemente modificadas.
- En estas legislaciones se concibe el arrendamiento como una forma de acceder a la vivienda, entendiéndola como un derecho y sujeta a parámetros obligatorios para asegurar la certeza de su tenencia al arrendatario a la vez que resguardar los derechos del propietario.
- Tiene como objeto equilibrar la relación entre arrendadores y arrendatarios.
- Reconocen distinciones entre tipos de arrendamiento, como el habitacional, del arrendamiento de inmuebles destinados a otros usos.
- También distinguen el arrendamiento a largo plazo, como vivienda principal y permanente; de otras formas de arrendamiento habitacional temporal, amoblado y otras variantes cuyo objeto es resolver otras necesidades habitacionales.
- Tanto en el caso español como el francés, las normas distinguen al arrendador persona natural o propietario de un inmueble de aquel que se organiza como una persona jurídica o gran tenedor, estableciendo exigencias diferenciadas para uno y otro caso.
- Tanto el caso francés como el neozelandés, dan cuenta de una institucionalidad pública que aborda específicamente las relaciones de arrendamiento.
- Todas las normas estudiadas describen detalladamente las condiciones del arrendamiento, en aspectos tales como exigencias que deben cumplir los inmuebles habitacionales puestos en arrendamiento; las obligaciones de arrendadores y arrendatarios respecto del contrato de arrendamiento y del inmueble; y las causales de término de los contratos entre otras materias. A partir de esto es posible describir un modelo en que la relación contractual está más acotada en sus derechos y obligaciones, lo que podría facilitar la resolución de diferencias durante los procesos judiciales que se originen en torno al contrato, ya se trate de su terminación y restitución de los inmuebles, como del cumplimiento de alguna de las demás obligaciones que impone el contrato.

## Marco general del arrendamiento

---

### a) España

La ley de Arrendamientos Española (Ley 29 de 1994<sup>1</sup>) contempla las siguientes características generales del arrendamiento:

- Se distinguen con toda claridad dos ámbitos de aplicación distintos de la Ley. El primero es el de la vivienda, en que el contrato recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario. El segundo es el que recae en edificaciones con un destino primordial distinto del anterior, ya sea arriendos de temporada o para el ejercicio de una actividad económica o profesional, entre otras.
- En cuanto a la forma en que se perfecciona el contrato, la norma establece en su artículo 37 que las partes pueden obligarse mutuamente a establecer un contrato por escrito, norma particularmente relevante en el caso del arrendamiento de viviendas.
- Establece las obligaciones del arrendador de poner a disposición en el arrendamiento de una unidad habitable y segura, con las condiciones adecuadas, teniendo la obligación de realizar las obras necesarias a su costa y sin aumentar el monto del arrendamiento.
- Los contratos de arrendamiento pueden inscribirse en el Registro de Propiedades según establece el artículo 2, número quinto de la Ley Hipotecaria<sup>2</sup> y puede hacerse tanto con los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, como los subarriendos, cesiones y subrogaciones de los mismos. Para ser inscritos (artículo 2) deben ser consignados en escritura pública, ejecutoria o documento emitido por una autoridad judicial, de gobierno o de algunos de sus agentes.
- Establece la compra preferente del inmueble para el arrendatario en aquellos casos en que se defina la venta del inmueble durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- Establece con precisión las causales de término de contrato para arrendatarios y arrendadores. Una norma general que señala (artículo 27):

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

---

<sup>1</sup> Ley 29 de 1994, de arrendamientos, España. Disponible en <http://bcn.cl/3errq> (agosto 2023)

<sup>2</sup> Ley Hipotecaria, España. Disponible en <http://bcn.cl/3errr> (agosto 2023)

- En cuanto a las normas que regulan el término del contrato, el mismo artículo 27 establece la posibilidad para el arrendador de resolverlo de pleno derecho en casos de incumplimientos culpables específicos, atribuibles al arrendatario. Lo mismo opera en los casos en que el arrendamiento de finca urbana esté inscrito en el Registro de Propiedad y se hubiere estipulado el término del contrato por no pago de renta. La posibilidad de terminar el contrato de pleno derecho existe para el arrendatario en caso de que el arrendador incumpla con las reparaciones legales; o perturbe de hecho o de derecho al arrendatario en el uso de la vivienda (artículo 27, número 3).
- La cesión del contrato de arriendo de vivienda, de acuerdo con el artículo 8 sólo puede realizarse por el arrendatario con el consentimiento escrito del arrendador. La misma regla opera para el caso de subarriendo.
- Asimismo, el artículo 32 se refiere a la cesión del contrato y al subarriendo, en el contexto de arrendamientos para usos distintos del de vivienda. La ley española entiende que, cuando la finca arrendada tiene como destino el ejercicio de una actividad empresarial o profesional, procede el subarriendo o la cesión del contrato sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador. No obstante, tanto la cesión como el subarriendo deben notificarse al arrendador.
- Finalmente, la ley establece en el artículo 35 casos de resolución de pleno derecho. Estos obedecen a haber incurrido el arrendatario en determinados incumplimientos del artículo algunos incumplimientos del arrendatario de acuerdo al artículo 27, así como el subarriendo o cesión sin la debida notificación al arrendador.

**Tabla N° 1: Causales de término de contrato**

<b>Causales de termino de contrato atribuibles al arrendador</b>	<b>Causales de termino de contrato atribuibles al arrendatario</b>
a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21 referidas a las obras de mantención y conservación. b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.	a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización. c) El subarriendo o la cesión in consentidos. d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario. e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de cónyuge e hijos dependientes.

Fuente: Ley de Arrendamiento Española (Ley 29 de 1994)

Se contempla que en el contrato se pueda consignar explícitamente que el arrendamiento terminará por falta de pago de la renta de arrendamiento y en cuyo caso se deberá restituir inmediatamente el inmueble. Una vez que el arrendador haya requerido judicial o notarialmente el pago al arrendatario y este no hubiese contestado en el plazo de diez días hábiles siguientes, o hubiese aceptado tendrá efecto de pleno derecho.

El acta de requerimiento, el resultado de la notificación ya sea la no respuesta o falta de ella en el plazo señalado, es título suficiente para realizar la cancelación del arrendamiento en el registro de propiedad, resolviéndose con posterioridad otras cuestiones que pudiera existir entre las partes.

Adicionalmente, la ley contempla normas que regulan la tramitación de los procesos judiciales que versan sobre el arrendamiento, su término, la restitución del inmueble o algún otro conflicto derivado de las obligaciones de las partes:

- Se establece la competencia del Juez de Primera Instancia del lugar en donde se emplace la propiedad para conocer las controversias.
- Las partes pueden pactar la utilización del procedimiento arbitral para la resolución de conflictos. Según señala el artículo 4 número 5, serán aplicables las normas de mediación establecidas en la legislación reguladora de la mediación en asuntos civiles y mercantiles y del arbitraje.
- Se establece un procedimiento especial para el juicio de desahucio, y del juicio verbal en relación a determinar las rentas o importes que se deben cancelar al arrendatario.
- Se regulan las condiciones en que el arrendatario puede enervar o rehabilitar la relación de arrendamiento.
- Se establecen algunos supuestos bajo los cuales es posible la acumulación de acciones de los arrendatarios a un mismo arrendador cuando la reclamación se funde en hechos comunes, esto bajo la lógica de la existencia de grandes tenedores de viviendas, particularmente destinada al arrendamiento. Asimismo, la norma prevé que en los casos de término de contrato por falta de pago, realizar simultáneamente acciones para lograr la resolución del contrato y la reclamación de la deuda.
- Sobre el recurso de casación, el preámbulo de la ley señala:

...establece la regulación del recurso de casación en materia arrendaticia por entender que la materia, dada su importancia y la trascendencia de los cambios normativos que esta norma introduce, debe poder ser objeto de una doctrina jurisprudencial elaborada en sede del Tribunal Supremo

- La regulación precisa que sólo serán aplicables los recursos de casación en sentencias dictadas en los procesos seguidos por juicio de cognición, siempre que las sentencias de primera y segunda instancia no sean conformes y en aquellos casos en que renta de los contratos se encuentre por debajo de los límites que impone la ley.

## b) Francia

Las características de la norma en el caso francés dicen relación con:

- La norma contempla un capítulo especial referido al arrendamiento de locales de uso residencial y mixto profesional - residencial, así como a las dependencias relacionadas como estacionamientos, zonas comunes, etc. El inmueble debe encontrarse ocupado al menos 8 meses al año salvo razones profesionales, de salud o fuerza mayor<sup>3</sup> (artículo 2).
- El arrendamiento habitacional es concebido como un modo de residencia bajo el cual las personas acceden a un derecho y está sujeto a consideraciones para evitar la discriminación. En caso de producirse y llevarse a juicio, es el arrendador quien debe demostrar que no cometió tal infracción (artículo 1).
- El contrato de arrendamiento consta por escrito y bajo un modelo que establece la autoridad, con contenidos mínimos exigibles. (artículo 3). Dentro de esta información se incluye información de las normas de la copropiedad en caso de que el inmueble estuviera regulado por esta norma.
- Se contempla que las partes pueden, dentro de los 30 primeros días de vigencia, precisar en el contrato aspecto o condiciones que hayan detectado y que modifiquen las características y descripciones originales (artículo 3).
- La norma precisa las responsabilidades que tiene el arrendador respecto de inmueble que pone en arrendamiento. Dispone lo siguiente:

El arrendador está obligado a proporcionar al inquilino un alojamiento digno que no presente riesgos evidentes que puedan afectar a la seguridad o la salud física, libre de cualquier infestación de especies nocivas y parásitas, cumpliendo un criterio mínimo de eficiencia energética, definido por un consumo máximo de energía final, umbral por metro cuadrado y por año, y equipado con elementos que lo adecuen al uso residencial.

- Junto con el contrato se debe adjuntar por el arrendador una ficha de diagnóstico técnico de la propiedad que señale el cumplimiento de las exigencias normativas de la propiedad, y un inventario (de entrada y de salida) sobre la propiedad.
- La norma establece la prohibición de la cesión o subarrendamiento de la propiedad, salvo que el contrato lo establezca expresamente. Además, la norma define el coarrendamiento como la posibilidad de que las responsabilidades del arrendamiento las asuma más de una persona. (artículo 8), existiendo la posibilidad de contratar un seguro especial para este tipo de arrendamiento.
- Establece plazo mínimo de arrendamiento de tres años para arrendadores que son personas naturales y de seis para las personas jurídicas. Si no hay aviso en contrario, en la forma y plazo previsto, el contrato se renueva tácitamente, mínimo, por igual periodo.

<sup>3</sup> Esto porque en la regulación francesa se sanciona la existencia de viviendas desocupadas en zonas de alta demanda habitacional.

- El aviso de término de contrato, (preaviso) debe ser justificado por la decisión de recuperar o vender la vivienda, por un motivo legítimo y grave, como podría serlo el incumplimiento del arrendatario de las obligaciones que le corresponden. Debe ser notificado mediante un medio que asegure la recepción, en el caso francés, mediante carta certificada, receptor o por mano con firma de recepción.
- Cuando el arrendatario origina el aviso el plazo es de seis meses. Cuando el arrendador es quien solicita el término del contrato, el plazo de notificación es con tres meses de antelación. Hay casos en que este plazo puede ser inferior, un mes y corresponde cuando: el arrendador requiere un traslado por razones profesionales, por pérdida o recuperación de un empleo; cuando la vivienda está localizada en una “zona tensionada”<sup>4</sup>, o cuando hay una situación que afecta al inquilino como una enfermedad, la asignación de una vivienda social, situaciones de violencia doméstica, o es beneficiado con beneficio del estado por vulnerabilidad, adulto mayor o discapacidad.
- Cuando el preaviso del arrendador es por causa de venta debe contener la información sobre las condiciones de venta de la propiedad, constituye una oferta para el arrendatario y este dispone de un plazo de dos meses para formalizar la escritura de compraventa por la vivienda. Si el arrendatario debe recurrir a un crédito hipotecario el plazo aumenta a cuatro meses. La falta de esta información es causal de nulidad del aviso.
- La norma regula expresamente las condiciones que debe respetar un comprador de una vivienda ocupada y los plazos que debe otorgar, según el tiempo de duración que tenga el contrato, en el caso de que necesita terminarlo.

### c) Nueva Zelanda

En el caso de Nueva Zelanda, se contemplan las siguientes medidas:

- Exigencias específicas sobre el arrendamiento habitacional, caso en el que la vivienda debe cumplir con todas las exigencias legales necesarias para su uso, para ser sometida a este régimen.
- Se dispone de un órgano específico, *Services Tenancy*, encargado de velar por el adecuado proceso de arrendamiento. Actúa tanto estableciendo modelos tipo para la postulación como para la celebración del contrato de arrendamiento, y también es el órgano que vela como administrador de las garantías.
- Los avisos de arrendamiento deben indicar el monto de arrendamiento y no permite la realización de ofertas para adjudicarse la vivienda por mayor valor de arrendamiento.
- El contrato de arrendamiento deberá ser por escrito y establece los derechos y obligaciones de las partes.
- Se utiliza la fórmula de una inspección de arrendamiento, como opción para establecer las condiciones de la unidad.

---

<sup>4</sup> Ley ALUR, N° 2014-366, de 24 de marzo de 2014, de acceso a la vivienda y urbanismo renovado, establece zonas tensas o tensionadas, en donde la demanda por vivienda supera a la oferta. Francia Disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256> (agosto 2023)

- La norma detalla claramente las responsabilidades de las partes, y los casos que pueden someterse al tribunal establecido en la agencia de arrendamientos gubernamental.
- Existen normas específicas para el arrendamiento multifamiliar.

## **Regulación de los requisitos exigibles para arrendar un bien inmueble**

---

### **a) España**

Ley 12/2023, de 24 de mayo<sup>5</sup>, por el derecho a la vivienda, establece en su artículo 6º los principios de igualdad y no discriminación en la vivienda. Señala que todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos, sin ser sujetos de discriminación, exclusión, acoso o violencia de ningún tipo.

Establece, además, la responsabilidad de las administraciones públicas competentes, en los distintos niveles de actuación, de garantizar el cumplimiento de este principio. Distingue situaciones diferentes que perjudican el cumplimiento de este principio, la discriminación directa, la indirecta y el acoso inmobiliario, definidos como:

La **discriminación directa**, que se produce cuando una persona o grupo de personas recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

La **discriminación indirecta**, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona o grupo de personas respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

El **acoso inmobiliario**, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.

Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de **alojamiento ilegal**, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.

---

<sup>5</sup> Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, España. Disponible en <http://bcn.cl/3eryj> (agosto 2023)



En el artículo 30, se establecen obligaciones de información<sup>6</sup> que deben cumplir quienes operen en el sector edificación, rehabilitación de viviendas, y prestación de servicios inmobiliarios. Estos deben cumplir con el deber de información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, incluida la publicidad. Se entiende por información toda comunicación dirigida a los demandantes de vivienda, usuarios o público en general para promover directa o indirectamente la transmisión, arrendamiento o cualquier forma de cesión.

La información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento corresponde a la siguiente enumeración (artículo 31):

- Identificación de vendedor o arrendador y de la persona natural o jurídica que intermedie en el procedimiento.
- Condiciones económicas de la operación, precio total y conceptos.
- Características de la vivienda o del edificio entre las que se incluye: certificado o cédula de habitabilidad, acreditación de superficie útil, construida, en el caso de división horizontal (equivalente a la copropiedad nacional) superficie de la unidad y de los bienes comunes, antigüedad, reformas, servicios e instalaciones (individuales o comunes), certificado de eficiencia energética, condiciones de accesibilidad, estado de ocupación y disponibilidad, e información jurídica. En este último concepto se incluye la identificación registral, hipotecas, gravámenes y otras afectaciones, cuota o porcentaje de participación en la propiedad horizontal.
- En el caso de una vivienda protegida, se debe indicar esta condición y el régimen aplicable.
- Se debe indicar si la edificación cuenta con alguna declaración de protección arquitectónica (equivalente a una declaración de inmueble de protección patrimonial, monumento nacional o emplazado en una zona típica, en la legislación nacional) y las condiciones y limitaciones que implica.
- Finalmente se deben entregar otras informaciones relevantes de carácter urbanístico, territorial, o administrativo.

También está previsto que el arrendatario solicite información sobre la existencia de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas en la vivienda, edificio o sector.

Particularmente en los casos de arrendamiento de una vivienda para uso habitual que se encuentre emplazada en una zona declarada “**mercado residencial tensionado**” el propietario o quien intervenga en la intermediación deberá informar esta condición además de la información de la propiedad referida a la renta de los últimos cinco años y sus variaciones, así como el valor que le corresponda según el índice de referencia de precios de alquiler de vivienda.

---

<sup>6</sup> Se entiende incompleta, insuficiente o deficiente la información que omita datos esenciales o los contenga en términos capaces de inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso.

## b) Francia

La Ley N°89-462 de 1989<sup>7</sup> establece en su artículo 1° establece que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental y su ejercicio se ejerce dentro de un marco legal. Este derecho implica la libertad del modo de residencia entre los que se encuentra el alquiler, sector que deber regularse y permitir el acceso de todas las clases sociales. En tal sentido el objeto de la norma es la regulación de los derechos y obligaciones recíprocos entre propietarios y arrendadores, tanto en sus relaciones individuales como colectivas.

Expresamente señala que a ninguna persona se le puede negar el alquiler por una razón discriminatoria según la definición que señala al respecto el Código Penal francés en su artículo 225-1, en los términos siguientes:

Constituye discriminación toda distinción que se haga entre personas físicas en razón de su origen, su sexo, su situación familiar, su embarazo, su apariencia física, la especial vulnerabilidad resultante de su situación económica, aparente o conocida por su autor, su apellido, su lugar de residencia, su estado de salud, su pérdida de autonomía, su discapacidad, sus características genéticas, sus costumbres, su orientación sexual, su identidad de género, su edad, sus opiniones políticas, sus actividades sindicales, su condición de denunciante, facilitador o persona vinculada a un denunciante en el sentido, respectivamente, del I del artículo 6 y del 1° y 2° del artículo 6-1 de la ley N° 2016-1691 de 9 de diciembre de 2016 relativa a la transparencia, la lucha contra la corrupción y la modernización de la vida económica, su capacidad de expresarse en un idioma distinto del francés, su pertenencia o no pertenencia, real o supuesta, a una etnia, a una Nación, a una supuesta raza o una determinada religión.

Las mismas condiciones aplican también a las personas jurídicas cuando toman el rol de arrendadores. La norma también precisa que, en el caso de una controversia sobre esta materia, la persona, natural o jurídica, a quién se le haya denegado el arrendamiento puede presentar los elementos que, directa o indirectamente sugieren una discriminación, ante un juez. Le corresponderá al demandado probar que su decisión está justificada.

Además, según señala el artículo 1 sección 3, el contrato de arrendamiento es siempre por escrito y en base a un modelo oficial que señala la información y domicilio del arrendador y arrendatario, vigencia y duración del contrato, descripción de la unidad (superficie, características y normas aplicables según el Código de Edificación y Vivienda), derechos de la unidad en caso de que corresponda tanto de uso exclusivo, equipamiento, como de servicios de tecnologías de información y comunicación), el monto de la renta de arrendamiento, condiciones de pago (periodicidad y fecha de pago) y las reglas de revisión, información del contrato anterior en los 18 meses precedentes (monto de la renta, fecha de pago y plazo hasta el que estuvo vigente el arrendamiento), mejoras introducidas en la unidad desde el último contrato o desde la última renovación del mismo, y el monto de la fianza (o garantía) si estuviese previsto.

<sup>7</sup> Ley N° 89-462 de 6 de julio de 1989 para mejorar las relaciones de arrendamiento y reforma la Ley N° 86-1290 de 23 de diciembre de 1986, Francia. Norma cuyas últimas actualizaciones fueron a Julio 2023. Disponible en <http://bcn.cl/3eryy> (agosto 2023)

Desde enero de 2023, al momento de celebrarse el arrendamiento el arrendador junto con el contrato debe entregar una ficha de evaluación técnica de la vivienda que señala las condiciones del inmueble en materias como su eficiencia energética, declaración de riesgo de exposición al amianto (asbesto) y al plomo, presencia o ausencia de materiales de construcción que contengan amianto, declaración interior de electricidad y gas que evalúa los riesgos a las personas, y en casos específicos información sobre riesgos naturales, como la exposición al ruido de un aeródromo cercano a la unidad. Estas condiciones de la propiedad no pueden ser invocadas posteriormente como causales de término de contrato por el arrendatario (artículo 1 sección 3-3).

Finalmente, y en relación a esta materia, se tienen por no escritas aquellas cláusulas relativas a (artículo 1 sección 4):

- Obligación de permitir visitas para la venta o arrendamiento en días festivos o por más de dos horas en días laborales.
- Contratos de seguros en una empresa elegida por el arrendador.
- Imponer formas de pago mediante depósito en cuenta corriente o firma anticipada de letras de cambio o pagares.
- Autorización al arrendador para cobrar rentas directamente del salario.
- Que prevé responsabilidad de los arrendatarios ante daños en elementos comunes del inmueble arrendado.
- Que comprometa anticipadamente reembolso de reparaciones con presupuesto realizado unilateralmente.
- Que prevea extinción del arrendamiento por causa relacionadas con disturbios vecinales constatados judicialmente.
- Que permita al arrendador cancelar o reducir, sin compensación, los servicios estipulados en el contrato.
- Que establezca multas o sanciones en caso de violación de las normas de un contrato de arrendamiento o del reglamento interno de las edificaciones.
- Que prohíba al arrendatario el ejercicio de una actividad política, gremial, asociativa o confesional.
- Que imponga la facturación del inventario al término del contrato sin la intervención de un comisario de justicia establecido por la norma para tal efecto.
- Que disponga la renovación del contrato de arrendamiento por plazos inferiores a los establecidos en la norma.
- Que prohíban al arrendatario exigir la responsabilidad del arrendador o lo exoneren.
- Que prohíban al arrendatario hospedar a personas que quienes no conviva habitualmente.
- Que imponga al arrendatario cobros adicionales a los previstos relacionados con la persona encargada de participar o asistir en la mediación o negociación del alquiler de la vivienda, o con la fianza (garantía)
- Que responsabilice a los arrendatarios de las costas de los recordatorios o costas de procedimiento civil.
- Que responsabilice automáticamente al arrendatario de los daños existentes en la unidad.

- Que prohíba al arrendatario exigir las indemnizaciones que corresponda cuando se realicen obras por más de 21 días (la norma establece que este plazo como el máximo de días para obras en la propiedad sin compensación, las que además no pueden abarcar más del 20% de la propiedad)
- Que permita al arrendador obtener la extinción automática del contrato.
- Que exija al arrendatario la suscripción de un contrato de alquiler de equipos además de la renta de la unidad.

### **c) Nueva Zelanda**

La Ley de arrendamientos residenciales del año 2020<sup>8</sup> es la última actualización de la norma sobre arrendamientos de 1986 en Nueva Zelanda. Aplica exclusivamente a los arrendamientos residenciales, es decir al arrendamiento de vivienda.

En relación a los requisitos para el arrendamiento, la norma establece un formulario de pre arrendamiento, en el cual se consignan los datos sobre nombre, información de contacto, vivienda actual, historial de arrendamiento, referencias y autorización para verificación de datos crediticios en una agencia autorizada de verificación de créditos.

Esto permite a las partes el acceso a datos sobre ocupación, empleador, impagos, acciones de cobranza, sentencias judiciales, quiebras y otra información financiera de fuentes públicas. También se considera información sobre otras consultas realizadas y calificación crediticia. La obtención de esta información, así como la elección del arrendatario debe realizarse respetando tanto la Ley de privacidad, 2020<sup>9</sup> como la Derechos Humanos de 2003<sup>10</sup>.

En tal sentido se dispone de una página web del Comisionado de Privacidad<sup>11</sup>, organismo público que entrega asesoría a los propietarios sobre las exigencias de arrendamiento y recibe denuncias en los casos de incumplimiento.

Explícitamente la norma, en su artículo 12 declara la discriminación como un acto ilícito, tanto la ejercida contra cualquier persona en el proceso de concesión permanencia, extensión, variación, termino o renovación de un contrato de arrendamiento; también señala situaciones como la entrega de información o manifestación de discriminación o dar indicaciones a un tercero para que ejerza discriminación.

Cabe mencionar que la norma señala que el arrendador debe informar el monto del arrendamiento públicamente, el que no estará sujeto a ofertas, ni aumentos del monto por parte de los posibles arrendatarios.

---

<sup>8</sup> Ley de arrendamientos residenciales. Disponible en <https://www.hud.govt.nz/our-work/residential-tenancies-amendment-act-2020/> (agosto 2023)

<sup>9</sup> Ley de privacidad 2020 Nueva Zelanda. Disponible en <http://bcn.cl/3es03> (agosto 2023)

<sup>10</sup> Ley de Derechos Humanos 2003, Nueva Zelanda. Disponible en <http://bcn.cl/3es04> (agosto 2023)

<sup>11</sup> Comisionado de Privacidad, Nueva Zelanda. . Disponible en <http://bcn.cl/3es07> (agosto 2023)

## Regulación de la fianza o garantía de arrendamiento

---

### a) España

El artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que al momento de celebrar el contrato de arrendamiento se debe exigir y pagar una fianza en efectivo o metálico, equivalente en el caso del arrendamiento de viviendas a una renta mensual, y en caso de otros destinos a dos rentas mensuales.

Esta fianza estará sujeta a actualización del monto una vez transcurridos cinco años en el caso de un arrendador persona jurídica y de siete años en el caso de una persona física. El monto de esta actualización tendrá como límite el monto de arriendo vigente y el ajuste del monto se negociará entre las partes. A falta de una regulación específica en el contrato de arrendamiento, su alza se realizará en la misma proporción del alza del monto de la renta.

Al término del periodo de arrendamiento, la fianza en efectivo deberá ser restituida al arrendatario, en un plazo máximo de un mes luego de la entrega materia de la unidad. En caso de demora en la devolución esta estará sujeta al interés legal.

Adicionalmente las partes podrán pactar otro tipo de garantías para el cumplimiento de las obligaciones contraídas, sin embargo, esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

Los arrendamientos a órganos públicos como la Administración General del Estado, Administraciones Autónomas, locales, empresas públicas, y otros en que los cargos de arrendamiento están previstos en los presupuestos institucionales quedan excluidos de la obligación de presentar fianza.

### b) Francia

La Ley de arrendamiento establece en su artículo 22, la posibilidad de que algunos contratos de alquiler (detallados a continuación) contemplen una fianza o depósito de seguridad para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones económicas. El monto de este depósito no puede exceder el monto de un mes de arrendamiento y su pago se realizará al momento de la firma del contrato de arrendamiento.

El monto puede ser pagado directamente al arrendador o a través de una Organización de Inquilinos a la que el arrendador haya recurrido. No está previsto el incremento del monto de la fianza o depósito durante la vigencia del contrato.

El depósito no es exigible cuando el arrendamiento se paga por adelantado por períodos de dos meses o más. Tampoco están sujetos al pago de depósito los contratos de movilidad referidos a viviendas temporales cuya duración de ocupación no excede de 10 meses y se arriendan amoblados.

Respecto del plazo para devolver estos recursos una vez finalizado el arrendamiento, este varía según si dispone o no de un inventario<sup>12</sup> a la entrada y a la salida del arrendatario de la propiedad. Si hay conformidad entre ambos documentos el plazo de devolución es de un mes; si no es así el plazo es de dos meses y en tal caso se deben solucionar las diferencias producidas por disconformidad, como en los casos en que el inventario no se hubiese realizado, caso en que el arrendatario deberá demostrar el buen estado de la propiedad<sup>13</sup>.

También está previsto que en los casos de unidades que son partes de un edificio colectivo el arrendador pueda reservar hasta el 20% del total de la garantía para liquidar las cuentas anuales de la comunidad. Una vez aprobado las cuentas anuales se dispone de un mes para liquidar estos recursos, aunque existe la posibilidad que de común acuerdo las partes establezcan otra forma de liquidación.

En ninguno de los casos previstos las fianzas o depósitos producen intereses a favor del arrendador, y en los casos en que la devolución correspondiente no se efectúe en los plazos previstos, por cada periodo de retraso el monto se incrementa en un 10% del monto la última renta convenida.

Cabe considerar que la regulación francesa contempla, en su artículo 7, letra g, la obligación de los arrendatarios de asegurar la unidad contra aquellos daños por los que debe responde en su calidad de usuario. Este seguro debe ser renovado anualmente, y debe ser entregado al arrendatario.

En caso de incumplimiento, el arrendador deberá notificar al arrendatario, quien dispone de un plazo de 30 días para el cumplimiento, transcurrido dicho plazo podrá contratar el seguro y exigir su pago o señalarlo como causal para la rescisión automática del contrato.

Este seguro corresponde a un seguro de responsabilidad civil de alquiler, de cobro anual, y cuyo costo es fijado mediante decreto del Consejo de Estado, y que es recuperado por el arrendatario en doceavas partes en cada pago del arrendamiento.

### **c) Nueva Zelanda**

La Ley de arrendamiento residencial de 1986 establece en relación a la fianza (artículo 18 y 18 A), que el monto de esta no puede superar el monto de 4 semanas de arrendamiento y sólo es exigible al momento de la firma del contrato. En caso de aumento del monto del arrendamiento, se podrá exigir la

<sup>12</sup> En inventario es definido en la norma como un documento que describe el estado del alojamiento y su equipamiento al entrar en las instalaciones y posteriormente cuando el arrendatario entregue la propiedad. En caso de litigio se utiliza la comparación entre ambos instrumentos para revisar las responsabilidades. El inventario debe indicar: el tipo de inventario al que corresponda (entrada o salida), fecha, ubicación de la propiedad, nombre de las partes, y domicilios, información de quien realiza el inventario (agente inmobiliario, por ejemplo); lecturas de medidores de servicios básicos, llaves y otros medios de acceso a la vivienda en partes privadas o colectivas, para cada habitación se precisa el estado de los revestimientos de piso, muros y cielos, equipamientos u otros elementos de los recintos complementados con imágenes, fotografías u observaciones y la firma de los involucrados. Información disponible en <http://bcn.cl/3es0k> . (agosto 2023).

<sup>13</sup> La norma contempla la posibilidad de solicitar por cualquiera de las partes un comisario de justicia que levante el inventario en aquellos casos en que durante la entrega de la propiedad no se hubiera efectuado. Incluso se puede solicitar la revisión durante el primer en caso de cuestiones detectadas durante ese periodo. (artículo 3 Ley N° 89-462 del 6 de julio de 1989)

cancelación de una suma adicional como aumento de la fianza o garantía, equivalente al monto aumentado. El mismo criterio aplica en caso de disminución del monto del arrendamiento, caso en que corresponderá la devolución del exceso.

La fianza resguarda el alquiler impago, algún daño a la propiedad o cualquier reclamación sobre el arrendamiento entre las partes.

Si un arrendador incumple esta obligación comete un ilícito sancionado con una multa o tarifa de infracción según lo especificado en la misma norma que fluctúa entre 500 y 3.000 dólares neozelandeses.

Además, la norma establece la prohibición expresa de solicitar cualquier otro tipo de fianza para garantizar el pago o cumplimiento del arrendamiento. Esta obligación también está sujeta a una multa similar a la ya mencionada (ver en anexo Figura N°1). Tampoco puede establecerse un medio de pago específico.

La norma sí establece la posibilidad de una responsabilidad solidaria, es decir que la responsabilidad del pago y del resto de las obligaciones como arrendatario recaigan sobre más de una persona de las que vivirán en la propiedad.

Al momento de recibir la fianza o garantía, el arrendador o quien lo represente está obligado a entregar un recibo por escrito, firmado y que indique la dirección de la propiedad a que se refiere la fianza, el monto y naturaleza del pago, la fecha y el nombre de quien realiza el pago. Luego de esto dispone de 23 días laborales (hábiles) para remitir la fianza o garantía al director ejecutivo de la oficina de Servicios de Arrendamiento<sup>14</sup>, quienes custodiarán el dinero y la información. Las infracciones a esta obligación también están sujetas a multa.

Los recursos recibidos por la agencia u oficina de Servicios de Arrendamiento deberán ser depositados en una cuenta fiduciaria de arrendamientos residenciales y deberá emitirse un comprobante que indique los datos de la propiedad, arrendador y arrendatario, monto y naturaleza del pago. Copia de este depósito deberá ser remitido al arrendatario. También está prevista la posibilidad de que el arrendatario pague directamente a la agencia la fianza correspondiente. Cualquier información sobre variación en el monto, contrato de arriendo u otro debe ser informada a la agencia por arrendatario o arrendador.

Cuando sea necesario las partes pueden solicitar de común acuerdo, que parte o toda la fianza se destine a una de las causales para los que fue prevista. También puede hacerlo una de las partes, y en tales casos, incluido el término del arrendamiento (plazo máximo de 2 meses) se procederá a informar a la otra. Si hubiera acuerdo se procederá a la cancelación: si no hubiese respuesta el director de la agencia podrá definir la situación, o al igual que en el caso de disconformidad (voluntad de impugnación de la otra parte, presentada antes de 10 días) podrá remitir los antecedentes a un tribunal para su resolución.

---

<sup>14</sup> Oficina de servicios de arrendamiento. Página web disponible en <http://bcn.cl/3es1q> (agosto 2023).

El artículo 21 precisa que tribunal resolverá la controversia y ordenará el pago correspondiente indicando destinatario y monto. Los pagos los hará efectivos la agencia desde la cuenta fiduciaria constituida para el efecto. Sin perjuicio de lo anterior, el directo de la agencia dispondrá de atribuciones para resolver en aquellos casos no previstos en la normativa (artículo 22).

## **Regulación del pago a los intermediarios en el arrendamiento**

---

### **a) España**

La Ley de arrendamientos urbanos, modificada en mayo 2023 por la Ley por el Derecho a la Vivienda establece en su artículo 20 que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización de los contratos son de cargo del arrendador. La norma no señala explícitamente otros costos que tengan otro tipo de asignación.

### **b) Francia**

El artículo 5 de la Ley N°89-462 establece que el pago de las personas encargadas de participar o asistir en la mediación o negociación de un alquiler de viviendas, es de responsabilidad exclusiva del arrendador, salvo los honorarios de:

- La **persona encargada de visitar al arrendatario, elaborar su expediente y redactar el contrato de arrendamiento** cuyo monto no podrá exceder el límite máximo del monto por metro cuadrado de superficie habitable de la unidad a arrendar establecido reglamentariamente y anualmente por ver responsable de este reglamento. Esta tarifa se cancela al momento de la firma del contrato.
- El honorario de la **persona encargada de realizar el inventario**, cuyo monto se reparte entre el arrendador y el arrendatario. Este monto incluido el importe y el impuesto, asciende al monto establecido para el efecto por metros cuadrado de superficie habitable de la unidad que establezca el reglamento respectivo.

El impago de estos montos es causal de nulidad del contrato de arrendamiento. Además, los profesionales que intervengan en las distintas calidades señaladas tienen la obligación de comunicar al “Observatorio Local del Alquiler”, la información relativa a la unidad y a las condiciones del contrato. El incumplimiento de esta obligación está sancionado con una multa administrativa máxima de 5.000 euros en caso de una persona natural y de 15.000 euros en el caso de una persona jurídica, según la gravedad de los hechos.

### **c) Nueva Zelanda**

El artículo 17 A de la Ley de arrendamiento establece la prohibición de exigir al arrendatario cualquier pago a algún agente de alquiler.



Los agentes de alquiler no se encuentran regulados en Nueva Zelanda. No obstante, durante el mes de agosto de 2023, se ingresó un proyecto de ley al parlamento que regula a los administradores de propiedades residenciales.

El proyecto contempla un registro y licencia obligatorios para los administradores individuales u organizaciones o compañías; requisitos de formación y acceso; estándares de prácticas y un proceso quejas y sanciones.

## **Mecanismo de reajustabilidad de los montos de arrendamiento**

---

### **a) España**

La Ley de arrendamientos Urbanos señala que durante la vigencia del contrato la actualización de la renta mensual de arrendamiento sólo podrá realizarse con una periodicidad anual, en los términos pactados entre las partes o según la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, en caso de que no haya una cláusula en ese sentido<sup>15</sup>.

El monto máximo del incremento no podrá exceder el porcentaje de la variación anual en el periodo del Índice de Precios al Consumo. La renta actualizada será exigible al mes siguiente de la notificación de la modificación.

La realización de obras en el inmueble sólo permitirá la reajustabilidad en los casos en que hubiesen transcurrido más de cinco y siete años de manera proporcional al costo de las obras. Para valorarlas se deberá cuantificar su costo, descontando los recursos que hubieran provenido de subvenciones públicas, con un monto máximo de incremento de un 20%.

Cuando las obras beneficien a varias propiedades dentro de una copropiedad se deberá considerar una distribución proporcional entre ellas tanto de costo como del incremento.

Es importante distinguir que estas obras son distintas de aquellas que debe realizar el arrendador a su cargo y que corresponden a las obligaciones de cuidado y mantención del inmueble.

### **b) Francia**

En el caso francés, la regulación establece, es su artículo 17, que la revisión del alquiler se realizará anualmente en la fecha pactada entre las partes o al final de cada año de contrato. La variación en el monto de la renta de arrendamiento no podrá ser superior a la última variación publicada del índice de

---

<sup>15</sup> Índice de Garantía de Competitividad: Este índice establece una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de competitividad frente a la zona euro. Según la Ley 272015 sobre desindexación de la economía española. El Instituto Nacional de Estadísticas, INE es responsable del cálculo y publicación mensual del Índice de garantía de competitividad (IGC). Disponible en <http://bcn.cl/3es2n> (agosto 2023).

referencia de alquileres, que publica trimestralmente por el Instituto Nacional de Estadística y Estudios Económicos.

Este indicador se calcula con la media de la evolución de los precios al consumo (similar al IPC en Chile), restando el precio del tabaco y agregando los precios de los arrendamientos en los últimos doce meses precedentes.

Si el contrato no establece la voluntad del arrendador de revisar el monto del arrendamiento anualmente se entiende que renuncia a ejercer esta posibilidad. Si decide aplicarlo con posterioridad, esta cláusula operara transcurrido un año desde la notificación.

También existe la posibilidad de que las partes acuerden expresamente obras de mejora sujetas al incremento del monto de la renta de arrendamiento, una vez ejecutadas las obras. Este tipo de incremento no puede ser objeto de una rebaja en el monto del arrendamiento.

Adicionalmente la norma contempla la posibilidad de realizar una revalorización de la renta de un contrato vigente, de más de tres años de antigüedad, cuando el monto de ella es notoriamente inferior a los precios de mercado en el sector en que se emplaza. Para aplicar esta posibilidad el arrendador debe informar al arrendatario del proceso de revalorización con seis meses de anticipación, adjuntar un nuevo contrato que señale las nuevas condiciones adjuntando entre tres y seis rentas de referencia del sector y de similares características, de acuerdo con lo que señale la ordenanza de cada municipio.

En caso de desacuerdo, cualquiera de las partes podrá recurrir a la comisión departamental de conciliación y, de no solucionarlo en esta instancia, ante el juez correspondiente, todo lo anterior antes de la finalización del contrato. Si esto no fuera posible, se renovará automáticamente el contrato vigente. El juez podrá determinar el aumento del contrato y estará vigente por el siguiente periodo siguiente.

El incremento, por acuerdo o judicialmente, establecido se aplicará en tercios o sextos según la duración del contrato, es decir un tercio o un sexto del incremento por cada uno de los años.

En el caso de las edificaciones clasificadas en las categorías F y G (de peores resultados) de la clasificación de rendimiento térmico y emisión de gases de efecto invernadero, no puede aplicársele un aumento de la renta, ni el procedimiento de revalorización.

Finalmente, según el artículo 18, si la vivienda se encuentra emplazada en una zona con más de 50.000 habitantes y en la cual existe un marcado desequilibrio entre la oferta y la demanda que provoca dificultades en el acceso a la vivienda por un elevado monto de arrendamiento, se fijará anualmente por decreto del Consejo de Estado<sup>16</sup>, que establecerá el monto máximo del arrendamiento para viviendas desocupadas y para nuevos contratos. Este decreto también contemplara mecanismos específicos en aquellos casos en que se requiera revalorizar una renta de arrendamiento.

---

<sup>16</sup> Consejo de Estado es una institución francesa que ejerce funciones consultivas y jurisdiccionales. Disponible en <http://bcn.cl/3es2x> (agosto 2023).

### c) Nueva Zelanda

En el caso neozelandés, la regulación establece que el aumento del monto del arrendamiento es posible sólo si se cumplen las siguientes condiciones:

- Se entrega una notificación por escrito con el aumento de la renta.
- El aviso señala el monto y el día desde el cual se comenzará a aplicar.
- El plazo no podrá inferior a 60 días después de la fecha de la notificación.
- El aumento no puede realizarse antes de 12 meses desde la entrada en vigor del contrato y que el contrato especifique la posibilidad de aumento de la renta.

Se entiende que una notificación de alza del monto de arrendamiento es una modificación al contrato, y puede realizarse una corrección en el caso en que sea necesario sólo si fuese un error involuntario.

El artículo 25 establece que el arrendatario puede solicitar al tribunal una verificación del monto del arrendamiento, de un contrato nuevo o una vigente, para comprobar si el arrendamiento excede de forma sustancial el arrendamiento de mercado. De ser positiva la verificación puede ordenar la reducción del alquiler, pero sin aplicación retroactiva salvo que haya correspondido a un cobro ilegal (artículo 27).

Esta revisión no puede solicitarse, antes de transcurridos al menos tres meses de iniciado el alquiler o de la revisión anterior.

La definición de alquiler de mercado es:

...el alquiler que, sin tener en cuenta las circunstancias personales del propietario o del inquilino, un propietario dispuesto razonablemente podría esperar recibir y un inquilino dispuesto razonablemente esperar pagar por el arrendamiento, teniendo en cuenta el nivel general de los alquileres comparables de locales comparables en la localidad o en localidades similares...  
(Artículo 25 numero 3)

También está previsto que las partes puedan acordar alzas de monto de arrendamiento vinculadas a obras de mejorar sustanciales, que no se correspondan con las reparaciones necesarias o generales, que aumentan el valor material de la vivienda y constituyen un beneficio para el arrendatario. En estos casos si hay oposición del arrendatario también puede solicitarse un pronunciamiento del tribunal (artículo 28).

Otra causal establecida es la posibilidad de que el tribunal a solicitud del propietario aumente el monto del alquiler, si se ha incurrido en gastos relacionados con el inmueble y estos fueron imprevistos, pero predecibles al momento de la firma del contrato.

Finalmente, se señala la obligación de entregar un recibo escrito que contenga la información del local, del pago realizado, y de quien realice el pago, salvo cuando corresponda a un pago mediante una cuenta bancaria. También puede solicitarse un comprobante que especifique los pagos y montos de un determinado periodo. El plazo de entrega es de 72 horas.

## Observaciones

---

De la revisión de los casos se puede observar que:

- En relación a los requisitos de postulación exigibles en todos los casos consultados se prohíbe la existencia de requisitos discriminatorios. Tanto en el caso francés como neozelandés la norma explicita la documentación exigible permitida.
- Sobre la fianza o garantía de arrendamiento, en todos los casos se regula el monto vinculando su máximo al equivalente a un mes o cuatro semanas de arrendamiento.

Respecto de la actualización del monto de la garantía, en el caso español se establece un plazo de 5 o 7 años (según el tipo de propietario) en que no se puede actualizar luego de lo cual se puede hacer en la misma proporción que el monto del arrendamiento; mientras en Francia no está previsto el incremento de la fianza; en tanto en el caso neozelandés, la fianza se actualiza en la misma proporción que el arriendo, pero es depositada en un órgano estatal que fiscaliza los arrendamientos residenciales.

- En materia de pago a los intermediarios en el arrendamiento, en caso neozelandés se prohíbe esta figura, en tanto en España y en Francia, se establece la responsabilidad del arrendador de estos cargos, y particularmente en el caso francés se definen sus funciones y el monto de su tarifa.
- Finalmente, sobre los mecanismos de reajustabilidad de los montos de arrendamiento, en los tres países consultados el monto solo puede reajustarse anualmente y en montos que no pueden superar ciertos parámetros establecidos. Respecto de la reactualización de la renta, esto solo puede hacerse, en el caso español solo luego de transcurridos, 6 u 8 años de vigencia del contrato respectivamente (según el tipo de arrendador: persona natural o jurídica) vinculados a obras. De manera similar en el caso francés se contempla una posibilidad similar y además que sea porque el monto esta evidentemente desactualizado. En el caso neozelandés, se contemplan medidas semejantes, pero para el alza de los contratos es necesario considerar una modificación de contrato.

## Anexo

Figura N°1: Cuadro de multas y tasas por infracción en Nueva Zelanda.

Columna 1	Columna 2	Columna 3	Columna 4	Columna 5	Columna 6
Sección	Descripción del delito	Multa (cl 1(a)) (S)	Multa (cl 1(b)) (S)	Tarifa (cl 2(a)) (S)	Tarifa (cl 2(b)) (S)
13(4)(b)	No garantizar el contrato de arrendamiento por escrito, firmado y entregado al inquilino	2.000	1.000	1.000	500
13A(1G)	Incumplimiento de la sección 13A(1A), (1CA), (1CB) o (2)	2.000	1.000	1.000	500
15(3)	No dar aviso como sucesor	2.000	1.000	1.000	500
16(2A)	No notificar el cambio de nombre o dirección	2.000	1.000	1.000	500
16A(6)(b)	No designar un agente cuando se encuentre fuera de Nueva Zelanda por más de 21 días consecutivos	3.000	1.500	1.000	500
17(3A)	Requerir dinero clave	3.000	1.500	1.000	500
17A(4)	Requerir tarifa de alquiler	3.000	1.500	1.000	500
18(4)(b)	Requerir una fianza mayor que la cantidad permitida	3.000	1.500	1.000	500
18A(2)(b)	Requerir una forma de seguridad no autorizada	3.000	1.500	1.000	500
19(3)	Incumplimiento de deberes al recibir la fianza	3.000	1.500	1.000	500
22F(3)(b)	No indicar el monto del alquiler en un anuncio u oferta	2.000	1.000	1.000	500
23(4)(b)	Requerir el alquiler con más de 2 semanas de anticipación o antes de que expire el alquiler ya pagado	3.000	1.500	1.000	500
29(6)	No presentar recibo de alquiler	2.000	1.000	1.000	500
30(2)(b)	No mantener registros	2.000	1.000	1.000	500
44A(3)(b)	No detallar los gastos incurridos en la cesión, subarrendamiento, separación de la posesión o terminación por consentimiento	2.000	1.000	1.000	500
45(1AD)(b)	No proporcionar información sobre hogares saludables	2.000	1.000	1.000	500
47(4)	No informar a los posibles inquilinos que las instalaciones están en el mercado	3.000	1.500	1.000	500
48(4A)	No notificar al inquilino sobre los resultados de la prueba de contaminantes	2.000	1.000	1.000	500
66I(7)	No proporcionar información sobre hogares saludables	2.000	1.000	1.000	500
66J(2B)(b)	No informar a los posibles inquilinos de que hay locales de pensión en el mercado	3.000	1.500	1.000	500
66J(4)(b)	No notificar al inquilino los resultados de la prueba de contaminantes (relacionada con las instalaciones de la pensión)	2.000	1.000	1.000	500
66T(1A)	No notificar al inquilino los resultados de la prueba de contaminantes (relacionados con la sala de embarque)	2.000	1.000	1.000	500
123A(5)(b)	No presentar documentos al director ejecutivo	3.000	1.500	1.000	500

Anexo 1B, cláusula 4 : insertado , el 11 de febrero de 2021 , por el artículo 80 de la Ley de Enmienda de Arrendamientos Residenciales de 2020 (2020 No 59).

Fuente: Ley de arrendamientos residenciales, Nueva Zelanda.

## Referencias

---

### España:

- Ley 29 de 1994, de arrendamientos. Disponible en <http://bcn.cl/3errq>
- Ley Hipotecaria España. Disponible en <http://bcn.cl/3err>
- Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda. Disponible en <http://bcn.cl/3eryj>

### Francia:

- Ley ALUR, N° 2014-366, de 24 de marzo de 2014, de acceso a la vivienda y urbanismo renovado. Disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000028772256>
- Ley N° 89-462 de 6 de julio de 1989 para mejorar las relaciones de arrendamiento y reforma la Ley N° 86-1290 de 23 de diciembre de 1986, Francia. Disponible en <http://bcn.cl/3eryy>

### Nueva Zelanda:

- Ley de arrendamientos residenciales. Disponible en <https://www.hud.govt.nz/our-work/residential-tenancies-amendment-act-2020/>
- Ley de privacidad 2020. Disponible en <http://bcn.cl/3es03>
- Ley de Derechos Humanos 2003. Disponible en <http://bcn.cl/3es04>
- Comisionado de Privacidad. Disponible en <http://bcn.cl/3es07>

---

### Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0  
(CC BY 3.0 CL)