

Aspectos para tener en cuenta:

¿Busca arriendo para un estudiante?

Extender el contrato ante notario siempre es recomendable, ya que al ser un instrumento público, los tribunales no discutirán su validez. Pero, antes de firmar, visite el lugar y vea que se ajusta a lo publicitado.

Como todos los años, antes del inicio de las actividades académicas en las distintas instituciones de educación superior, muchos jóvenes y adultos deben dejar sus hogares para trasladarse a otras ciudades o regiones para estudiar. Con ello surge la necesidad de contar con un lugar para vivir durante el período de clases, buscando opciones de arriendo de casas, departamentos o pensiones, servicio para el que es importante tener en cuenta varios aspectos.

Javiera Fernández, académica de la carrera de Derecho de la UDLA, sede Viña del Mar, comenta que el arrendamiento como contrato se encuentra regulado en distintos cuerpos legales, siendo los más relevantes el Código Civil y la Ley 18.101. Pero en ellos no se hace alusión precisa a las viviendas o habitaciones que se arriendan con fines de estudio, por lo general de marzo a diciembre, aunque son consecuentemente aplicables según las normas generales previstas en la legislación.

“El contrato de arrendamiento es un convenio que se perfecciona por el solo acuerdo de las partes, de manera que la ley, en estricto rigor, no exige escrituración. Sin embargo, en la práctica,



es indispensable contar con un contrato escriturado, ya que a través de él será posible probar cualquier incumplimiento por parte del arrendador o el arrendatario. Respecto a la práctica de extender el contrato ante notario, siempre es recomendable ya que, al ser un instrumento público, los tribunales no discutirán su validez”, indica la abogada, quien detalla que dicho docu-

mento al menos debe tener los datos de las partes y la propiedad, cláusulas relativas a vigencia, valor de la renta, forma de pago, obligaciones, qué está permitido y prohibido, además de los motivos que pondrán término de manera anticipada al acuerdo.

“Es común ver en estas fechas diversos ofrecimientos por redes sociales u otras vías de habitaciones o inmuebles destinados a estudiantes, los que muchas veces distan de la realidad, de manera que el primer llamado es, antes de firmar contrato, llegar a un acuerdo o pagar, a acudir de forma presencial al inmueble y cerciorarse de que efectivamente lo ofrecido corresponde a la realidad. Esto resulta de vital importancia cuando se solicita pago de mes de garantía”, sugiere.

Cotice y compare

Antes de tomar una decisión se aconseja cotizar, comparar y evaluar aspectos como la ubicación del inmueble respecto del

INVENTARIO

En el contrato de arrendamiento se aconseja incluir también un inventario de los elementos de que dispone la vivienda.

lugar donde se va a estudiar, el estado del mismo, disponibilidad de servicios, gastos adicionales, entre otros.

Sobre los pagos referidos al arrendamiento y al mes de garantía, la académica menciona que la práctica habitual es que se realice a través de mensualidades anticipadas —normalmente los primeros cinco días de cada mes—, aunque ambas partes pueden fijar un plazo distinto, siendo siempre relevante contar con un comprobante de estas transacciones.

“Gracias a la tecnología, es común que estos pagos se hagan a través de transferencias electrónicas, de manera que se facilite su registro. Sin perjuicio de esto, si se pacta en efectivo, es muy importante contar con un comprobante, ya que por lo general el no cumplimiento de este compromiso es la principal causa que se invoca para poner fin anticipadamente al arriendo”, dice Javiera Fernández.