SOGNO
PROPIEDADES

GUÍA GRATUITA

Cómo terminar un contrato de arriendo paso a paso

Desahucio, plazos, restitución y entrega · Noviembre 2026

Todo arriendo empieza con un sueño y, tarde o temprano, termina. Cuando ese momento llega, hacerlo bien evita conflictos, gastos y meses de espera. En esta guía te explicamos, con información oficial, cómo se termina un contrato de arriendo en Chile, qué plazos existen y qué hacer si algo no sale como se esperaba.

1. Lo primero: revisa qué tipo de contrato tienes

La forma de terminar un arriendo depende de cómo se pactó. Antes de dar cualquier paso, busca en tu contrato:

- **Plazo**: si es a plazo fijo (por ejemplo, un año), mes a mes o de duración indefinida.
- **Renovación**: si se renueva automáticamente y con cuánta anticipación hay que avisar que no se renovará.
- **Forma de aviso**: si exige carta certificada, correo electrónico u otra formalidad.
- **Término anticipado**: si hay multas o reglas especiales cuando una de las partes se quiere ir antes.

Tip: cualquier aviso de término, hazlo siempre **por escrito** y guarda el comprobante de envío y de recepción.

2. ¿Qué es el desahucio?

Según la información oficial de la Corporación de Asistencia Judicial (CAJ) publicada en ChileAtiende, el **desahucio** es el acto por el cual una de las partes notifica a la otra el término anticipado de un contrato de arrendamiento, cumpliendo las formalidades del contrato o las que establece la ley.

3. Contratos mes a mes o de duración indefinida

La misma ficha oficial explica que, en estos contratos:

- El arrendador debe solicitar la restitución del inmueble **judicialmente** o mediante una **notificación personal hecha por un notario**.
- El plazo para entregar la propiedad es de **2 meses** contados desde la notificación.
- Ese plazo **aumenta en un mes por cada año completo** que el arrendatario haya ocupado el inmueble, **hasta un máximo de 6 meses**.
- Una vez notificado, el arrendatario puede devolver la propiedad **antes** de que termine el plazo, pagando solo la renta hasta el día de la devolución.

Ejemplo: ¿cuánto plazo tiene el arrendatario?

Años completos en la propiedad	Plazo para entregar
Menos de 1 año	2 meses
1 año	3 meses
2 años	4 meses
3 años	5 meses
4 años o más	6 meses (máximo)

4. Contratos a plazo fijo de hasta un año

Según la ficha oficial de la CAJ, en los contratos de plazo fijo que **no exceden de un año**, la restitución del inmueble solo se puede pedir **judicialmente, mediante una demanda**. El arrendatario tiene un plazo de **2 meses** para dejar la vivienda, contados desde que se le notifica la demanda.

5. Si el arrendatario no deja la propiedad

Cuando terminó el contrato o se hizo el desahucio y el arrendatario no se va, la ficha oficial de la CAJ indica que hay que interponer una **demanda de restitución** ante el **juez civil** competente. Para arriendos de inmuebles urbanos, es el del domicilio de la persona demandada.

Puntos importantes que señala la ficha:

- El plazo legal para restituir es de **dos meses** desde la notificación de la demanda, pero no siempre se cumple; en ese caso hay que pedir al tribunal el cumplimiento forzado, lo que puede **tomar más tiempo**.
- El arrendatario **sigue obligado a pagar las rentas** hasta la devolución efectiva del inmueble.

Documentos que se piden:

1. Contrato de arrendamiento (en contratos de plazo fijo de hasta un año).
2. Copia de la resolución del proceso de desahucio y su notificación (en los demás contratos).
3. Nombre completo, domicilio y profesión u oficio de la persona demandada.

6. Si el arrendatario no paga o no cumple el contrato

La ficha oficial de la CAJ indica que, cuando el arrendatario no cumple las obligaciones del contrato, el arrendador puede demandar, por intermedio de un abogado, ante el juzgado civil, pidiendo el **término del contrato**, el **pago de las rentas impagas** y la **indemnización de perjuicios** cuando corresponda.

Conviene tener ordenados estos antecedentes:

- Contrato de arrendamiento, si consta por escrito.
- Boletas o comprobantes de deuda de servicios básicos impagos.
- Recibos de pago de la renta.
- Lista de testigos (en materia civil no pueden ser familiares).
- Nombre completo, domicilio y profesión u oficio de la persona demandada.

¿Dónde pedir ayuda? La CAJ entrega **orientación jurídica gratuita** a todas las personas naturales. El patrocinio de un abogado para el juicio es gratuito para quienes no pueden costearlo, previa evaluación socioeconómica.

7. Si el arrendador no quiere recibir la renta

A veces el conflicto es al revés. Según la información oficial de la Tesorería General de la República (TGR):

- Si el arrendador **se niega a recibir el pago** del arriendo de una propiedad urbana, el arrendatario puede **pagar en la TGR**, presentando su cédula, el contrato y una declaración jurada simple o certificación ante ministro de fe de que el arrendador se negó a recibir el pago o a dar recibo.
- La TGR avisa al arrendador por **carta certificada** que el dinero está disponible.
- El arrendador tiene **3 años** para retirarlo; si no lo hace, el monto pasa a las arcas fiscales.

8. La entrega: cómo cerrar bien

Más allá de la ley, una buena entrega evita discusiones sobre la garantía. Nuestras recomendaciones prácticas:

1. **Agenda la entrega** con anticipación y hazla con ambas partes presentes.
2. **Compara con el inventario inicial**: recorre la propiedad con el acta y las fotos de la entrega original.
3. **Toma fotos y videos con fecha** de cada recinto.
4. **Anota las lecturas** de los medidores de luz, agua y gas.
5. **Pide los comprobantes** de las últimas cuentas de servicios y gastos comunes pagados.
6. **Recibe todas las llaves**, controles y tarjetas de acceso.
7. **Firma un acta de entrega** con las observaciones de ambas partes.
8. **Devolución de la garantía**: aplica lo que diga el contrato sobre plazos y descuentos, y entrega por escrito el detalle de cualquier descuento con su respaldo.

9. Lista rápida

- Revisé el tipo de contrato y sus reglas de aviso.
- Envié el aviso por escrito y guardé el comprobante.
- Calculé el plazo de entrega que corresponde.
- Si hubo conflicto, reuní los documentos y pedí orientación (CAJ o abogado).
- Hice la entrega con acta, fotos, lecturas y llaves.

¿Te ayudamos?

En Sogno Propiedades administramos arriendos de principio a fin: avisos, entregas, actas y garantías, para que el cierre de una etapa sea también el comienzo tranquilo de la siguiente. Escríbenos por WhatsApp al **+56 9 8258 0916**.

Información general; no reemplaza la asesoría de un abogado.

Fuentes

- ChileAtiende (información de la Corporación de Asistencia Judicial RM), "Asesoría jurídica para terminar un contrato de arrendamiento": chileatiende.gob.cl. Consultado el 21-11-2026.
- ChileAtiende (información de la Corporación de Asistencia Judicial RM), "Asesoría jurídica para obtener la devolución de un inmueble" (marco legal: Ley N° 18.101): chileatiende.gob.cl. Consultado el 21-11-2026.
- ChileAtiende (información de la Corporación de Asistencia Judicial RM), "Consulta jurídica por problemas con arrendatarios": chileatiende.gob.cl. Consultado el 21-11-2026.
- ChileAtiende (información de la TGR), "Pagar arriendo de una propiedad particular urbana": chileatiende.gob.cl. Consultado el 21-11-2026.

- ChileAtiende (información de la TGR), "Solicitar pago del arriendo de una propiedad particular urbana": chileatiende.gob.cl. Consultado el 21-11-2026.

Síguenos en nuestras redes sociales

Instagram: @sognopropiedades · @clickcorredores.cl **YouTube:** Click Corredores

Sitios web: sognopropiedades.com · clickcorredores.cl