

**UNIVERSIDAD GABRIELA MISTRAL  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES  
CARRERA DE DERECHO**



**EL MES DE GARANTÍA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS:  
NATURALEZA JURÍDICA, PROBLEMAS PRÁCTICOS Y PROPUESTAS DE REGULACIÓN.**

**MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

NICOLAS PATRICIO NAVARRO SALINAS

PROFESOR GUÍA:

NORMA COLOMBA OLIVETTI ABARCA

SANTIAGO,  
CHILE 2025



Universidad Gabriela Mistral  
Facultad de Derecho y Ciencias Sociales  
Carrera de Derecho



**El mes de garantía en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos: naturaleza jurídica, problemas prácticos y propuestas de regulación.**

**Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales**

Nicolas Patricio Navarro Salinas

Profesor Guía:

Norma Colomba Olivetti Abarca

Santiago, Chile  
2025

© (Nicolas Patricio Navarro Salinas)

Se autoriza la reproducción parcial o total de esta obra, con fines académicos, por cualquier forma, medio o procedimiento, siempre y cuando incluya la cita bibliográfica del documento.

## **DEDICATORIA**

A mi familia, por ser siempre el pilar que me sostiene.

A mi mamá y a mi papá, gracias por cada esfuerzo, cada renuncia y cada gesto de amor que me ha traído hasta aquí.

A mi mamá, especialmente, que no solo estuvo a mi lado, sino que caminó conmigo en cada paso. Gracias por tu amor incondicional, tu paciencia infinita y por estar siempre, incluso en silencio, dándome fuerzas. No hay palabras suficientes para agradecerte todo lo que has hecho por mí.

A mi pareja, por ser mi refugio en los momentos difíciles, por su confianza en mí y por no soltar mi mano. Su apoyo fue fundamental para mantenerme firme y con la mente clara en este proceso.

A mis amigos, compañeros y todas esas personas que, de una u otra forma, formaron parte de este camino. Valoro de corazón cada palabra de aliento, cada conversación sincera, y cada pequeño gesto que me ayudó a seguir adelante.

Gracias, de verdad, por acompañarme en este capítulo tan importante. Sé que lo que viene también será con ustedes cerca.

## Tabla de Contenidos

<b>Resumen</b> .....	8
<b>Introducción</b> .....	9
<b>Historia práctica del mes de garantía</b> .....	11
<b>Capítulo I: Naturaleza Jurídica del mes de garantía</b> .....	13
<i>¿Qué dice el Código Civil?</i> .....	13
<i>Análisis a la Luz de los Artículos 1545 y 1546 del Código Civil</i> .....	14
<i>Comparación del mes de garantía con otras formas de garantía: fianza y prenda</i> .....	14
<i>Problemas Prácticos</i> .....	16
<i>Casos Relevantes</i> .....	16
<i>Falta de Transparencia</i> .....	18
<i>Ausencia de Regulación Específica sobre su Manejo y Devolución</i> .....	18
<i>Falta de Mecanismos de Fiscalización</i> .....	19
<i>Conflictos Comunes en el Término del Contrato</i> .....	19
<i>Inspección del Inmueble y su Documentación</i> .....	20
<i>Necesidad de un Protocolo Estándar de Documentación</i> .....	20
<i>Validación Notarial del Contrato de Arrendamiento</i> .....	21
<i>Reajuste en el Mes de Garantía por UF</i> .....	22
<i>Insuficiencia del Mes de Garantía Ante Daños Significativos</i> .....	23
<i>Propuestas para la Protección del Arrendador</i> .....	23
<i>Incorporación de Tecnología para la Administración del Mes de Garantía</i> .....	24

<i>Aplicación práctica en Chile</i> .....	24
<i>Ejemplo internacional</i> .....	25
<i>Desafíos de implementación</i> .....	25
<b>Capítulo II: Análisis Comparado</b> .....	27
<i>Modelos de Regulación en España</i> .....	27
<i>Modelos de Regulación en el Reino Unido</i> .....	28
<i>Modelos de Regulación en Francia y Alemania</i> .....	28
<i>Aplicación en Chile</i> .....	29
<i>Cuadro comparativo: Beneficios de los modelos internacionales aplicables a Chile</i> .....	30
<b>Capítulo III: Resultados, Análisis y Propuesta de Regulación</b> .....	31
<i>Conflictos Prácticos Identificados</i> .....	31
<i>Propuesta de Regulación y Recomendaciones Prácticas</i> .....	32
<b>Conclusión</b> .....	34
<b>Bibliografía</b> .....	36

## RESUMEN

El presente trabajo analiza la figura del *mes de garantía* en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos en Chile, considerando su naturaleza jurídica, los problemas prácticos que genera su uso sin regulación específica, y proponiendo soluciones normativas. A través del estudio del derecho chileno, la jurisprudencia y experiencias comparadas de países como España, Reino Unido, Francia y Alemania, se evidencia la necesidad de regular esta figura para proteger adecuadamente los derechos de arrendadores y arrendatarios. Se plantea la creación de un sistema de depósitos administrado por terceros, mecanismos alternativos de resolución de conflictos y la incorporación de tecnología como los contratos inteligentes. Con ello, se busca fortalecer la seguridad jurídica y mejorar la equidad en las relaciones arrendaticias.

## Introducción

El arrendamiento de bienes inmuebles constituye una de las principales alternativas para acceder a una vivienda, especialmente en un contexto de creciente déficit habitacional. En el marco de esta relación contractual, el *mes de garantía* se ha consolidado como una práctica habitual destinada a proteger al arrendador frente a eventuales incumplimientos del arrendatario, tales como el impago de rentas o daños en el inmueble. No obstante, a pesar de su uso generalizado, este mecanismo carece de una regulación específica en el Código Civil y en la Ley N° 18.101, lo que ha dado lugar a interpretaciones ambiguas y conflictos recurrentes.

El vacío normativo que rodea al *mes de garantía* genera múltiples problemas jurídicos y prácticos. Desde la falta de claridad sobre su naturaleza jurídica hasta la ausencia de mecanismos que regulen su administración y devolución, esta figura ha sido objeto de controversia tanto en la doctrina como en la jurisprudencia. En muchos casos, los arrendadores retienen este monto de forma injustificada, sin entregar pruebas fehacientes de daños o deudas, mientras que los arrendatarios enfrentan serias dificultades para recuperar su dinero al término del contrato. Esta situación ha derivado en litigios frecuentes y ha evidenciado la necesidad de contar con una regulación que brinde mayor certeza jurídica y equilibrio entre las partes.

Desde una perspectiva jurídica, el *mes de garantía* plantea interrogantes sobre su clasificación dentro del derecho de contratos. Algunos autores lo consideran un acuerdo accesorio; otros lo asimilan a figuras como la fianza o la prenda sin desplazamiento. Su falta de reconocimiento expreso en la legislación provoca que su interpretación dependa exclusivamente de los términos del contrato, lo que incrementa la inseguridad jurídica y el riesgo de abusos. Además, la inexistencia de plazos definidos para su restitución y de mecanismos de fiscalización permite que algunos arrendadores utilicen estos fondos para fines ajenos a los pactados. A esto se suma el impacto de factores económicos como la inflación o la depreciación monetaria, que pueden afectar el valor real del monto retenido, perjudicando tanto a arrendadores como a arrendatarios.

En este contexto, la presente investigación tiene como objetivo analizar la naturaleza jurídica del *mes de garantía*, identificar los principales problemas derivados de su falta de regulación y proponer mecanismos normativos que permitan un manejo más equitativo y transparente. Para ello, se utilizará un enfoque comparado con legislaciones extranjeras que han desarrollado modelos exitosos de regulación, como el sistema de depósitos administrados

por terceros implementado en España y el Tenancy Deposit Scheme en el Reino Unido, con el fin de evaluar su viabilidad dentro del ordenamiento jurídico chileno.

Metodológicamente, esta investigación se desarrollará en varias etapas: primero, se recopilarán fuentes doctrinales, normativas y jurisprudenciales relevantes, tanto nacionales como extranjeras; luego, se efectuará un análisis crítico del marco normativo chileno y su aplicación práctica, prestando especial atención a fallos judiciales que aborden controversias sobre el *mes de garantía*. Posteriormente, se llevará a cabo un estudio comparado de experiencias internacionales que sirvan de referencia para proponer soluciones aplicables en Chile. Finalmente, se sistematizarán los hallazgos para formular recomendaciones normativas concretas, tales como la creación de un sistema de depósitos administrado por un ente regulador, la fijación de plazos y condiciones para su devolución y la implementación de mecanismos alternativos de resolución de disputas.

El alcance de la investigación se limitará a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda, excluyendo aquellos orientados a fines comerciales o industriales, debido a las particularidades que presentan. Aunque se analizarán modelos internacionales, las propuestas de reforma se diseñarán considerando la realidad normativa y socioeconómica chilena. Se espera que los resultados de esta tesis contribuyan a reducir los conflictos derivados del uso del *mes de garantía*, fortaleciendo la seguridad jurídica y promoviendo una relación más equilibrada y transparente entre arrendadores y arrendatarios.

## Historia práctica del mes de garantía

El mes de garantía en los contratos de arriendo en Chile no nace de una ley ni de una reforma particular. En realidad, su origen es más bien práctico que jurídico. Se trata de una figura que fue surgiendo y consolidándose a lo largo del tiempo como parte de las costumbres del mercado inmobiliario, especialmente en las zonas urbanas del país.

Para entender cómo aparece esta práctica, hay que retroceder algunas décadas, probablemente a mediados del siglo XX. En ese periodo, las ciudades chilenas comenzaron a experimentar un proceso acelerado de urbanización, impulsado principalmente por la migración desde sectores rurales. Santiago, Valparaíso y otras grandes ciudades crecían rápidamente, y con ello aumentaba la demanda por viviendas, tanto para compra como para arriendo.

Frente a ese aumento de la demanda y la mayor movilidad de la población, el arriendo de viviendas empezó a ser una forma común de acceder a un lugar donde vivir. En ese contexto, los propietarios, muchas veces personas naturales con una o dos propiedades, comenzaron a enfrentarse a un problema muy concreto: arrendatarios que no pagaban los últimos meses del contrato, que entregaban las propiedades en mal estado o que simplemente desaparecían dejando cuentas impagas.

Como una forma de resguardarse, los arrendadores empezaron a exigir —sin que existiera norma que lo regulara— el pago anticipado de una suma de dinero al momento de firmar el contrato. Esa suma debía funcionar como una especie de "depósito de seguridad", algo que se devolvía al finalizar el arriendo, siempre que no hubiera daños, deudas ni pagos pendientes. En la mayoría de los casos, ese monto equivalía a un mes de renta, y así fue como comenzó a hablarse del "mes de garantía".

En sus primeras décadas, esta práctica era más bien informal. No estaba en todas partes, ni todos los contratos la incluían. Pero con el paso del tiempo, se volvió cada vez más habitual. Especialmente desde los años 80 y 90, cuando comenzaron a expandirse las corredoras de propiedades y los contratos de arriendo empezaron a redactarse con mayor estandarización. El mes de garantía pasó de ser una solución improvisada a convertirse en una cláusula casi automática.

Durante los años 2000 y en adelante, con el auge de los departamentos en arriendo en las zonas céntricas de las ciudades, la práctica se consolidó. Ya no solo se pedía un mes: en

algunos casos, sobre todo en propiedades amobladas o de mayor valor, se exigían dos o incluso tres meses de garantía. Esto sucedía —y aún sucede— sin una regulación clara al respecto, lo que ha dado pie a diversas interpretaciones jurídicas y problemas prácticos, especialmente en lo que tiene que ver con la devolución de ese dinero al final del contrato.

Lo interesante de esta figura es que, a pesar de no estar regulada por la ley de forma expresa (salvo una mención transitoria en la Ley N° 18.101 que ya no está vigente), el mes de garantía se ha mantenido firme gracias a su utilidad práctica y a su aceptación generalizada. Es decir, ha sobrevivido y prosperado más por costumbre que por norma, lo que la convierte en un ejemplo vivo de cómo ciertas figuras contractuales pueden consolidarse desde la práctica cotidiana antes que desde la legislación.

Hoy en día, resulta casi imposible imaginar un contrato de arriendo en Chile que no contemple un mes de garantía. Su existencia es parte del sentido común del mercado inmobiliario, y su historia es también la historia de cómo los contratos se adaptan a la realidad, incluso antes de que el Derecho los regule.

## **Capítulo I: Naturaleza Jurídica del mes de garantía**

Para entender su naturaleza, comenzaremos por una explicación muy breve de lo que nos dice el Código Civil y la Ley de Arrendamiento N° 18.101 sobre el *mes de garantía*.

### **¿Qué dice el Código Civil?**

El Código Civil chileno, en su artículo 1915, define el contrato de arrendamiento como aquel en que una parte se obliga a conceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Aunque el Código no menciona explícitamente el "*mes de garantía*", esta figura se ha incorporado en la práctica contractual como una medida de seguridad para el arrendador ante posibles incumplimientos del arrendatario. La garantía busca cubrir eventuales daños al inmueble o deudas pendientes al término del contrato.

### **Ley de Arrendamiento (Ley N° 18.101)**

La Ley N° 18.101, que regula el arrendamiento de predios urbanos, tampoco aborda de manera específica el "*mes de garantía*". Sin embargo, en la práctica, se ha establecido que la garantía no puede exceder el valor equivalente a un mes de renta. Además, se ha propuesto que su devolución debe efectuarse dentro del plazo de 60 días, contado desde la restitución del inmueble, y que, en caso de no restitución o restitución parcial, el arrendador debe justificar y documentar cada uno de los descuentos realizados por motivo de los deterioros del inmueble durante el período en que el arrendatario lo ocupó.

Cabe destacar que, en la práctica chilena, el *mes de garantía* no tiene el carácter de renta anticipada ni puede imputarse al pago de futuras rentas, salvo pacto expreso en contrario. Su finalidad primordial es servir como respaldo económico frente a posibles deterioros del inmueble o deudas pendientes atribuibles al arrendatario, como servicios básicos impagos. Esta función ha sido reconocida por la jurisprudencia nacional (Corte de Apelaciones de Santiago, 2018, Rol C-10328-2018), que ha sostenido que su uso indebido por parte del arrendador, como si se tratara de renta, constituye una forma de enriquecimiento sin causa. Asimismo, la doctrina ha subrayado que esta garantía actúa como una protección accesorio del contrato, sin perder su carácter restitutivo si no existen hechos que justifiquen su aplicación (Orrego Acuña, 2020).

### **Cláusula Típica o Acuerdo Accesorio**

El *mes de garantía* se considera un acuerdo accesorio dentro del contrato de arrendamiento, dado que no está expresamente regulado por la ley como una obligación inherente al contrato. Su inclusión depende de la voluntad de las partes involucradas, lo que le otorga flexibilidad para adaptarse a sus necesidades específicas. En los contratos de arrendamiento, las cláusulas típicas incluyen el pago de la renta y la entrega del inmueble en buen estado, pero el *mes de garantía* no se ajusta a esta categoría, ya que no está regulado por el Código Civil ni por la Ley 18.101 sobre arrendamientos urbanos.

### **Acuerdo Accesorio**

El *mes de garantía* es un acuerdo accesorio, ya que no constituye una obligación predeterminada por la ley, sino que surge de la negociación entre el arrendador y el arrendatario, por la voluntad de las partes y no como una obligación establecida por la ley. Su inclusión tiene como fin proteger al arrendador ante el incumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario.

### **Análisis a la Luz de los Artículos 1545 y 1546 del Código Civil**

#### **Artículo 1545: Buena Fe Contractual**

Este artículo establece que los contratos deben cumplirse de buena fe, lo que incluye tanto lo pactado explícitamente como las consecuencias derivadas de la naturaleza de la obligación. En el caso del *mes de garantía*, se puede interpretar como una medida para asegurar la buena fe en el contrato de arrendamiento, protegiendo al arrendador frente a posibles incumplimientos del arrendatario.

#### **Artículo 1546: Intención de las Partes**

El artículo 1546 sostiene que las obligaciones deben interpretarse conforme a la intención de las partes. En cuanto al *mes de garantía*, la intención principal es resguardar al arrendador contra daños o incumplimientos, pero esta intención debe limitarse por principios de razonabilidad para evitar abusos.

### **Comparación del mes de garantía con otras formas de garantía: fianza y prenda**

El *mes de garantía*, en tanto mecanismo accesorio al contrato de arrendamiento, presenta ciertas similitudes y diferencias relevantes respecto de otras figuras jurídicas que

también cumplen una función de respaldo ante el eventual incumplimiento de una obligación. En esta sección se analizarán dos garantías comúnmente utilizadas en el ámbito civil: la fianza y la prenda, a fin de situar al *mes de garantía* dentro del sistema general de las garantías personales y reales.

### **Fianza (Artículo 2344 del Código Civil)**

La fianza es una garantía de carácter personal, mediante la cual un tercero, denominado fiador, se obliga subsidiariamente respecto del deudor principal para asegurar el cumplimiento de la obligación asumida por este último. Según el artículo 2344 del Código Civil, el fiador “se obliga a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste”.

A diferencia del *mes de garantía*, que consiste en una suma de dinero entregada por el arrendatario al arrendador al inicio del contrato, la fianza no implica la entrega anticipada de bienes, sino una obligación futura, sujeta a la eventualidad del incumplimiento. En este sentido, mientras la fianza requiere necesariamente la participación de un tercero que se vincula con el acreedor, el *mes de garantía* se constituye entre las mismas partes del contrato de arrendamiento, lo que lo aleja de las características propias de una garantía personal.

Además, doctrinariamente se ha señalado que la fianza reviste un carácter subsidiario, ya que el acreedor debe primero intentar la satisfacción de la deuda con el deudor principal, antes de dirigirse contra el fiador, salvo que las partes pacten lo contrario (Orrego, 2021, p. 213). Esto contrasta con el *mes de garantía*, cuyo uso puede ser inmediato por parte del arrendador al verificarse un incumplimiento contractual, sin necesidad de agotar otras vías.

### **Prenda (Artículo 2384 del Código Civil)**

Por otro lado, la prenda constituye una garantía real, que recae sobre bienes muebles específicos del deudor o de un tercero, y que otorga al acreedor el derecho de hacerse pago con preferencia sobre el bien dado en garantía. El artículo 2384 del Código Civil establece que “la prenda es un contrato en que el deudor entrega al acreedor una cosa mueble para la seguridad de su crédito”.

Al igual que la prenda, el *mes de garantía* se presenta como una forma de garantía real, en tanto recae sobre una cosa cierta –el dinero– y está destinado a responder por obligaciones contractuales. Sin embargo, a diferencia de la prenda, el *mes de garantía* no requiere solemnidades adicionales como la tradición de un bien corporal mueble específico ni su

inscripción en registro alguno, lo que lo convierte en una figura de más fácil constitución y ejecución.

Asimismo, el acreedor prendario tiene un derecho de persecución y preferencia sobre el bien, lo cual no se presenta en el *mes de garantía*, cuyo poder de ejecución es más limitado y se halla supeditado al cumplimiento de las reglas contractuales y, eventualmente, a un pronunciamiento judicial en caso de controversia.

Como sostiene Hernández Emparanza, la prenda se integra dentro de un sistema normativo altamente regulado, en que el cumplimiento de formalidades permite al acreedor asegurar con mayor certeza el ejercicio de su preferencia (Hernández Emparanza, 2018, p. 278). En cambio, el *mes de garantía* tiene un carácter más flexible y menos formalista, lo que ha facilitado su difusión práctica, aunque también ha generado ambigüedades sobre su naturaleza jurídica y los límites de su aplicación.

## **Problemas Prácticos**

Uno de los problemas recurrentes en el ámbito del *mes de garantía* es su uso indebido por parte de los arrendadores. Este problema se manifiesta principalmente en la retención injustificada del *mes de garantía*, así como en la falta de una regulación clara y adecuada para abordar situaciones conflictivas que surgen al finalizar el contrato de arrendamiento.

## **Retención Injustificada**

Un problema recurrente es la retención del *mes de garantía* sin justificación válida por parte del arrendador, quien a menudo alega daños inexistentes o exagerados en el inmueble. Los tribunales han intervenido en varios casos debido a la falta de pruebas. La ausencia de un marco regulatorio claro agrava este problema.

## **Casos Relevantes**

- *Caso MCJ con FW (Rol C-10328-2018)*: La Corte de Apelaciones de Santiago ordenó la devolución del *mes de garantía* por falta de pruebas de daños en la propiedad.
- *Caso G/H (Rol C-17.937-2023)*: La Corte Suprema resolvió que no había justificación para la retención del *mes de garantía*, desestimando la demanda de indemnización por daños.

- *Caso Cirujana vs. Arrendador (Septiembre 2024)*: La Corte Suprema resolvió la devolución del *mes de garantía*, ya que no se presentaron pruebas de los daños denunciados.
- Procedencia de la Retención del *mes de garantía* por Caso Fortuito o Fuerza Mayor. Corte Suprema, Rol N° 92.923-2021:

La Corte Suprema determinó que la retención del *mes de garantía* es procedente cuando la restitución del inmueble se produce por fuerza mayor, como en el contexto del "estallido social". El fallo señala que, en tales circunstancias, es improcedente ordenar la devolución de la garantía, ya que la restitución del bien se debió precisamente a fuerza mayor, soslayando las estipulaciones del contrato.

- Caso de Restitución del Inmueble en Buen Estado. Corte Suprema, Rol N° 24.593-2023:

En este caso, la Corte Suprema rechazó un recurso de casación y confirmó la sentencia que ordenaba la devolución del *mes de garantía* al arrendatario. El tribunal determinó que, al haberse restituido el inmueble en buenas condiciones y sin deudas pendientes, el arrendador estaba obligado a devolver la garantía. Este fallo enfatiza que la devolución del *mes de garantía* es un derecho del arrendatario cuando cumple con sus obligaciones contractuales y entrega la propiedad en el estado acordado.

Los fallos refuerzan la importancia de la carga de la prueba en la retención del *mes de garantía*, exigiendo que el arrendador demuestre fehacientemente la existencia de daños o deudas para justificar su retención. La única excepción observada se da en contextos de fuerza mayor, donde la restitución anticipada del inmueble puede afectar el derecho del arrendatario a recuperar la garantía.

Estos fallos anteriores subrayan la importancia de la carga de la prueba en los casos de retención del *mes de garantía*. Los tribunales exigen que el arrendador demuestre de manera fehaciente la existencia de daños o deudas para justificar la retención. La única excepción observada en la jurisprudencia se refiere a casos de fuerza mayor, donde la restitución anticipada del inmueble afecta el derecho del arrendatario a recuperar la garantía.

Estos precedentes evidencian la necesidad urgente de una regulación más clara y detallada sobre los casos en los que el arrendador puede retener la garantía. Además, se hace

necesario establecer mecanismos de resolución de disputas más eficaces que brinden seguridad jurídica tanto a arrendadores como a arrendatarios.

### **Falta de Transparencia**

Otro problema común es la falta de transparencia en la administración del *mes de garantía*. Muchos arrendadores no entregan un desglose detallado de los gastos que justifican la retención, lo que genera desconfianza, dificulta la verificación de los daños y alimenta la conflictividad entre las partes.

Se propone la implementación de un protocolo obligatorio, mediante el cual el arrendador debe presentar un informe pormenorizado con comprobantes de los gastos realizados (como facturas, boletas o presupuestos) al momento de justificar cualquier retención. Esto no solo facilita la resolución de conflictos, sino que también elevaría el estándar de transparencia en la gestión del arriendo.

### **Ausencia de Regulación Específica sobre su Manejo y Devolución**

La ausencia de una regulación legal precisa sobre la administración, uso y restitución del *mes de garantía* en los contratos de arrendamiento genera múltiples problemas prácticos y jurídicos. Esta omisión normativa abre la puerta a una amplia discrecionalidad por parte de los arrendadores, lo cual puede derivar en abusos y conflictos entre las partes. A continuación, se identifican dos aspectos críticos de este vacío regulatorio.

### **Plazos Indeterminados para su Devolución**

Uno de los principales problemas radica en la inexistencia de un plazo legal específico que obligue al arrendador a restituir el *mes de garantía* una vez terminado el contrato. Esta indefinición permite, en la práctica, que el arrendador retenga el dinero por un tiempo indefinido, incluso cuando no existan daños al inmueble ni deudas pendientes del arrendatario.

En comparación, otros ordenamientos jurídicos han abordado esta problemática estableciendo plazos concretos. Por ejemplo, en España, la Ley de Arrendamientos Urbanos obliga al arrendador a devolver la fianza dentro del mes siguiente a la entrega de la vivienda, descontando, en su caso, los montos justificados por daños o deudas (Ley 29/1994, art. 36.4). En el Reino Unido, la legislación exige que el depósito sea devuelto en un plazo máximo de diez

días hábiles una vez acordada la deducción, si corresponde, a través de los esquemas oficiales de protección de depósitos (Tenancy Deposit Scheme).

En el caso chileno, la doctrina ha advertido sobre la necesidad de introducir reglas claras que limiten esta facultad unilateral de retención. Según Orrego (2021), “la mora en la restitución de una garantía no puede quedar al arbitrio exclusivo del acreedor, ya que ello contradice el principio de buena fe contractual que debe regir todo vínculo obligacional” (p. 195). Así, se propone establecer legalmente un plazo máximo, por ejemplo, de 30 días hábiles, para que el arrendador efectúe la restitución, sujeto a penalidades en caso de incumplimiento injustificado.

### **Falta de Mecanismos de Fiscalización**

Otro aspecto preocupante es la inexistencia de un sistema institucional que supervise la administración del *mes de garantía* durante la vigencia del contrato. En la actualidad, el dinero queda bajo control exclusivo del arrendador, sin que exista obligación alguna de depositarlo en una cuenta especial o rendir cuenta de su uso. Esta situación contrasta con experiencias comparadas, como la española y la británica, donde el depósito debe ingresarse en sistemas de protección fiscalizados por el Estado.

La falta de fiscalización no solo pone en riesgo los derechos del arrendatario, sino que también debilita la confianza en el mecanismo como instrumento legítimo de protección contractual. Como ha señalado Hernández Emparanza (2018), “una garantía real o personal mal regulada, o carente de mecanismos institucionales de control, pierde eficacia práctica y se convierte en fuente de litigiosidad y desequilibrio contractual” (p. 145).

En este sentido, se sugiere avanzar en la creación de un sistema de registro y fiscalización del *mes de garantía*, administrado por un organismo público, como podría ser el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este sistema podría establecer la obligación de que los montos sean depositados en cuentas a la vista o en fondos de garantía, con devolución automática tras el cumplimiento del contrato, salvo controversias justificadas.

### **Conflictos Comunes en el Término del Contrato**

El término del contrato de arrendamiento representa una de las etapas más conflictivas dentro de la relación arrendaticia, especialmente en lo relativo a la restitución del inmueble y la eventual devolución del *mes de garantía*. La experiencia judicial demuestra que una parte significativa de los litigios arrendaticios se origina en esta fase, lo que pone de relieve la

necesidad de procedimientos claros, transparentes y formalizados para evitar disputas innecesarias entre las partes.

### **Inspección del Inmueble y su Documentación**

Uno de los conflictos más recurrentes al finalizar un contrato de arrendamiento es la discrepancia sobre el estado en que se encuentra el inmueble al momento de su restitución. Con frecuencia, los arrendadores retienen el *mes de garantía* argumentando la existencia de daños, mientras que los arrendatarios sostienen que dichos deterioros corresponden al uso natural del bien o que ya estaban presentes al momento de la entrega inicial.

La raíz de este problema suele estar en la inexistencia de una inspección conjunta formal y debidamente documentada. Según Peñailillo (2016), “la falta de constancia escrita sobre el estado del bien arrendado en las etapas de entrega y restitución impide aplicar criterios objetivos, generando un escenario proclive al conflicto” (p. 312). Por ello, se recomienda la implementación obligatoria de una inspección conjunta realizada al término del contrato, cuyo resultado se plasme en un acta firmada por ambas partes, y que incluya observaciones detalladas, fotografías y, si es posible, la presencia de un testigo imparcial.

Este procedimiento no solo permitiría determinar con mayor precisión la existencia de daños atribuibles al arrendatario, sino también facilitaría la devolución del *mes de garantía* en los casos en que no se registren incumplimientos contractuales. La existencia de este tipo de documentación constituye un medio de prueba eficaz en eventuales acciones judiciales.

### **Necesidad de un Protocolo Estándar de Documentación**

Otro factor que contribuye significativamente a los conflictos es la carencia de registros adecuados sobre el estado del inmueble al inicio y al término del contrato. En muchos casos, no se cuenta con fotografías, inventarios o actas que permitan comparar objetivamente el estado del bien antes y después del arrendamiento.

Esta situación debilita la posición jurídica de ambas partes ante una eventual controversia. En este sentido, se propone establecer un protocolo estandarizado de documentación, que contemple: (i) un inventario detallado de los bienes existentes en el inmueble; (ii) fotografías fechadas del estado general y de los elementos sensibles al desgaste (paredes, pisos, artefactos, instalaciones eléctricas y sanitarias); y (iii) un informe firmado por ambas partes al momento de la entrega y devolución del inmueble.

Como lo ha señalado Barros (2022), “la formalización del arrendamiento no puede limitarse al contrato; debe extenderse a la ejecución misma de las obligaciones, especialmente en aquellos aspectos que, como la entrega y restitución del inmueble, son fuentes frecuentes de conflicto” (p. 244). En consecuencia, la implementación de un protocolo obligatorio de documentación contribuiría a una mayor transparencia y equidad en la relación arrendaticia.

### **Validación Notarial del Contrato de Arrendamiento**

El contrato de arrendamiento, conforme a lo dispuesto por el Código Civil, es consensual, es decir, se perfecciona por el solo acuerdo de las partes, sin que se requiera ninguna solemnidad específica para su validez. No obstante, en la práctica, es frecuente que las partes opten por validar el contrato ante notario, especialmente por razones probatorias. Esta validación, sin embargo, no implica una regulación ni garantía del contenido contractual, salvo que el contrato se celebre mediante escritura pública, caso en el cual la intervención de un abogado y del notario puede aportar certeza jurídica respecto del contenido pactado.

La reciente Ley N° 21.461, que introdujo modificaciones a la Ley N° 18.101, contempla expresamente la posibilidad de celebrar el contrato de arrendamiento ante notario, con el fin de fortalecer su fuerza probatoria en un eventual proceso judicial. Esta reforma, sin alterar la naturaleza consensual del contrato, refuerza su eficacia práctica al facilitar la acreditación de las obligaciones asumidas por las partes.

A pesar de estas herramientas legales, es frecuente que muchos arrendatarios —particularmente aquellos de nacionalidad extranjera o con escaso conocimiento del sistema jurídico chileno— desconozcan la importancia de contar con un contrato validado notarialmente, especialmente cuando este se ha otorgado por escritura pública. Esta forma de celebración puede ser determinante al momento de exigir el cumplimiento de cláusulas abusivas o de accionar judicialmente frente a incumplimientos contractuales por parte del arrendador o del arrendatario.

Por otra parte, el acceso a la justicia para resolver conflictos derivados del arrendamiento presenta notorias dificultades prácticas. Los procedimientos judiciales resultan costosos, extensos y poco accesibles para gran parte de la población. En este sentido, se propone fomentar el desarrollo de mecanismos alternativos de resolución de controversias, como la mediación obligatoria, que podrían actuar como filtros eficaces antes de recurrir a la vía judicial. Asimismo, sería deseable implementar campañas de educación jurídica orientadas

tanto a arrendadores como a arrendatarios, con el fin de mejorar el conocimiento sobre sus derechos, deberes y herramientas disponibles para prevenir y resolver conflictos.

## **Reajuste en el Mes de Garantía por UF**

La inflación tiene un impacto significativo en el valor real del dinero a lo largo del tiempo, lo que puede afectar directamente la efectividad del *mes de garantía* establecido en los contratos de arrendamiento. Si el depósito no es ajustado en función de la variación del poder adquisitivo, al final del contrato, el monto entregado como garantía podría resultar insuficiente para cubrir posibles daños o situaciones que se deriven del incumplimiento de las obligaciones contractuales. Este riesgo se agrava cuando el contrato no contempla mecanismos para ajustar el valor del *mes de garantía*, lo que puede llevar a una distorsión en las expectativas de las partes involucradas.

En este sentido, los índices de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) durante los últimos años refuerzan la necesidad de reajustar el *mes de garantía* para mantener su valor real en el tiempo. A continuación, se presentan las variaciones del IPC en los últimos años:

- 2019: 2.3%
- 2020: 0.5%
- 2021: 3.2%
- 2022: 4.0%
- 2023: 1.8%

Estas fluctuaciones del IPC evidencian que el valor del dinero no se mantiene constante, lo que hace necesario que los contratos de arrendamiento incorporen cláusulas de reajuste, de modo que el *mes de garantía* se ajuste anualmente según la variación del IPC, para preservar su valor real durante la vigencia del contrato.

Una posible solución es la adopción de la Unidad de Fomento (UF), que se ajusta diariamente según el IPC. Este mecanismo puede mitigar la depreciación del *mes de garantía*,

ya que la UF asegura que su valor real se mantenga intacto. En contratos de largo plazo, especialmente aquellos relacionados con propiedades de alto valor, la UF se ha convertido en una opción cada vez más aceptada, destacándose en zonas como Las Condes y Providencia, donde aproximadamente el 15% de los contratos de arrendamiento ya utilizan la UF como unidad de medida para el *mes de garantía*, según un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción (*Estudio sobre el uso de la UF en contratos de arrendamiento en Chile*).

En este contexto, se recomienda que los contratos incluyan cláusulas que permitan el reajuste anual del *mes de garantía* conforme al IPC o que se fije un monto inicial en UF. Este ajuste no solo ayudaría a proteger los intereses de ambas partes frente a la inflación, sino que también promovería relaciones contractuales más equitativas y previsibles.

### **Insuficiencia del Mes de Garantía Ante Daños Significativos**

Otro tema importante es la insuficiencia para el pago de daños eventuales de los arrendadores y arrendatarios. Puede resultar insuficiente el *mes de garantía* frente a daños significativos causados por los arrendatarios o arrendadores, especialmente cuando se trata de propiedades de alto valor o cuando los daños van más allá del desgaste normal del inmueble. En este contexto, es esencial implementar medidas adicionales para asegurar una protección adecuada tanto para arrendadores como para arrendatarios.

### **Propuestas para la Protección del Arrendador**

Con el fin de fortalecer la protección del arrendador, se propone una diferenciación clara entre el desgaste normal y los daños graves en el inmueble, lo que permitirá una evaluación justa y precisa del estado de la propiedad al finalizar el contrato. Además, se sugiere la obligatoriedad de realizar una inspección conjunta al concluir el arrendamiento, con el fin de documentar el estado del inmueble y evitar posibles disputas. Otra medida importante es la inclusión de seguros o la figura de codeudores solidarios, que permitiría cubrir los costos derivados de daños o rentas impagas de manera más efectiva, especialmente cuando el *mes de garantía* no es suficiente para cubrir estos gastos.

### **Garantías Alternativas y Protección Ante Arrendatarios Morosos**

Se recomienda incorporar la figura del codeudor solidario en los contratos de arrendamiento, con una cláusula expresa de responsabilidad solidaria. Esta figura facilita la persecución judicial de las rentas impagas y de los daños al inmueble, ya que la

responsabilidad se extiende a una persona adicional que actúa en conjunto con el arrendatario. Esta medida resulta más efectiva que el fiador simple, que solo responde subsidiariamente por las obligaciones del arrendatario.

### **Incentivos para el Cumplimiento del Arrendatario**

Como complemento a las medidas de protección del arrendador, también es relevante incentivar el buen comportamiento de los arrendatarios. Se propone la implementación de sistemas que premien el cumplimiento de las obligaciones contractuales, como la devolución del *mes de garantía* con intereses o la reducción del último mes de arriendo. Este tipo de incentivos no solo promueve el cumplimiento de las condiciones del contrato, sino que también contribuye a una relación más equilibrada y de confianza entre las partes.

### **Incorporación de Tecnología para la Administración del Mes de Garantía**

La digitalización y la tecnología pueden jugar un papel clave en la administración del *mes de garantía*, reduciendo conflictos y facilitando la gestión de los contratos de arriendo. A continuación, se presentan diversas soluciones tecnológicas que podrían implementarse en Chile.

### **Contratos Inteligentes basados en Blockchain**

Los contratos inteligentes, impulsados por la tecnología blockchain, permiten automatizar la devolución del *mes de garantía*, asegurando que los fondos sean liberados solo cuando ambas partes cumplan con los términos acordados. Este mecanismo puede evitar la retención injustificada de los fondos y agilizar el proceso de restitución, beneficiando tanto al arrendador como al arrendatario.

### **Aplicación práctica en Chile**

En este sistema, el *mes de garantía* podría ser depositado en una billetera digital o en una cuenta bloqueada, gestionada a través de un contrato inteligente. Una vez finalizado el contrato, si no hay disputas, el sistema liberará automáticamente los fondos al arrendatario. En caso de reclamos, el contrato inteligente podría retener los fondos hasta que un mediador (público o privado) valide la solicitud. Este enfoque reduce los tiempos de espera y minimiza la intervención humana, garantizando una resolución más eficiente de los conflictos.

## **Ejemplo internacional**

Un ejemplo destacable de aplicación internacional de estas tecnologías se encuentra en Dubái, donde el gobierno ha implementado el sistema *EjariBlockchain*. Esta plataforma digital, administrada por el *Dubai Land Department*, permite registrar contratos de arrendamiento en un sistema basado en blockchain, lo que garantiza la transparencia, trazabilidad y seguridad de la información. Entre sus funcionalidades más relevantes, se encuentra la automatización de pagos mensuales y de la gestión del *mes de garantía*, eliminando la necesidad de intervención manual por parte de arrendadores o arrendatarios. Al estar enlazada con otras bases de datos gubernamentales, la plataforma permite validar en línea los términos del contrato, supervisar el cumplimiento de las obligaciones pactadas y liberar o retener fondos en función del estado del arriendo. Este tipo de solución no solo ha reducido significativamente los conflictos entre las partes, sino que también ha agilizado los procedimientos de fiscalización y resolución de disputas. La experiencia de Dubái demuestra que es posible incorporar herramientas tecnológicas avanzadas en la regulación del mercado de arriendo, promoviendo relaciones más justas, eficientes y seguras para todos los involucrados.

## **Desafíos de implementación**

Uno de los principales desafíos para la implementación de contratos inteligentes en el ámbito del arriendo en Chile es la falta de regulación, ya que la legislación actual no reconoce formalmente este tipo de mecanismos como herramientas con fuerza legal dentro del sector inmobiliario. A esto se suma la escasa accesibilidad y la falta de capacitación de arrendadores y arrendatarios, quienes en su mayoría desconocen el funcionamiento de esta tecnología, lo que implica la necesidad de campañas informativas y de soporte técnico para facilitar su adopción.

Además, la seguridad digital representa un reto considerable, ya que sería necesario establecer estándares técnicos que prevengan fraudes o manipulaciones dentro de las plataformas utilizadas.

Otra propuesta tecnológica es el desarrollo de plataformas digitales destinadas al registro de inspecciones del inmueble al inicio y al término del contrato de arrendamiento. Estas plataformas permitirían asegurar la trazabilidad de los informes, evitando disputas basadas en pruebas inconsistentes o poco confiables. Para garantizar su autenticidad y evitar manipulaciones, dichos registros podrían almacenarse utilizando tecnología blockchain.

Idealmente, incluirían fotografías y firmas digitales de ambas partes, generando un respaldo inalterable del estado del inmueble.

Asimismo, se plantea la posibilidad de implementar en Chile plataformas de evaluación de arrendatarios, similares a las que ya existen en otros países. Estas bases de datos permiten a los arrendadores consultar el historial de cumplimiento contractual de los potenciales inquilinos, lo que ayudaría a prevenir impagos y a reducir conflictos. Para su funcionamiento, podría establecerse un registro nacional de arrendamientos que premie a los arrendatarios con buenos antecedentes mediante un mejor acceso a viviendas y condiciones más favorables. Esta iniciativa debería garantizar siempre el respeto por el derecho a la privacidad, restringiendo el acceso únicamente a información relevante para la adecuada gestión de los contratos de arriendo.

Como conclusión preliminar de estos problemas prácticos, podemos decir que si bien el *mes de garantía* ha sido concebido como un mecanismo de protección tanto para el arrendador como para el arrendatario, la falta de regulación clara ha generado múltiples conflictos en la práctica. Las propuestas aquí presentadas buscan otorgar mayor seguridad jurídica al arrendador, equilibrando la relación contractual y minimizando los riesgos asociados al incumplimiento del arrendatario. La implementación de estas medidas contribuiría a un mercado de arriendo más eficiente, transparente y justo para ambas partes.

## **Capítulo II: Análisis Comparado**

Con el objetivo de comprender de manera más exhaustiva los problemas vinculados al *mes de garantía* en Chile, resulta provechoso analizar los sistemas regulatorios aplicados en otros países. A continuación, se presentan modelos representativos de regulación en España, Reino Unido, Francia y Alemania, destacando sus beneficios y aplicabilidad en Chile.

### **Modelos de Regulación en España**

#### **Sistema de Depósitos**

En España, la normativa vigente establece que los arrendadores tienen la obligación de depositar el *mes de garantía* en una entidad pública, como el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). Esta medida evita el uso indebido del depósito y garantiza su disponibilidad para la devolución al término del contrato. Según el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), el arrendador debe depositar la fianza en el organismo competente de la comunidad autónoma correspondiente (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de España, 2023).

Para Chile, se propone establecer un sistema similar, donde el *mes de garantía* se deposite en una entidad pública o privada regulada, como el Registro Civil o una entidad financiera autorizada, asegurando la protección de los arrendatarios y reduciendo el riesgo de retenciones indebidas.

#### **Plazos y Condiciones**

La ley española establece que el arrendador debe devolver el depósito en un plazo máximo de 30 días y justificar documentalmente cualquier deducción (Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), Ley 29/1994, de 24 de noviembre. Artículo 36.5). Si no lo hace, podría enfrentar sanciones administrativas. En Chile, se podría adoptar un esquema similar, estableciendo un plazo legal de devolución y requisitos claros para las deducciones.

## **Modelos de Regulación en el Reino Unido**

### **Tenancy Deposit Scheme (TDS)**

En el Reino Unido, los depósitos de garantía deben ser administrados por un esquema de protección aprobado por el gobierno, como el Tenancy Deposit Scheme (TDS). Este sistema asegura que el depósito esté disponible al final del contrato y resuelve disputas entre las partes sin necesidad de judicialización. Desde su implementación en 2007, ha reducido considerablemente los conflictos entre arrendadores e inquilinos (Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2022).

Para Chile, se podría implementar un sistema similar, garantizando que los depósitos sean administrados por terceros neutrales y promoviendo mecanismos eficientes de resolución de disputas.

### **Resolución de Disputas**

El TDS cuenta con un servicio de resolución de disputas gratuito y accesible para ambas partes, permitiendo resolver conflictos sin recurrir a tribunales. En Chile, podría establecerse un mecanismo similar, como un centro de mediación obligatorio para disputas sobre la devolución del *mes de garantía*, agilizando la resolución de conflictos y evitando litigios prolongados.

## **Modelos de Regulación en Francia y Alemania**

### **Francia: Depósito Regulado y Multas por Incumplimiento**

En Francia, el depósito de garantía también es regulado y no puede exceder un mes de arriendo para contratos de vivienda principal. El arrendador debe devolverlo dentro de los 30 días posteriores a la entrega del inmueble; de lo contrario, se imponen multas e intereses (Loi Alur, 2014). Este enfoque garantiza que los inquilinos no sufran demoras indebidas en la devolución de su dinero.

### **Alemania: Depósitos en Cuentas Bancarias Especiales**

Alemania impone una regulación estricta sobre los depósitos de garantía, exigiendo que sean depositados en cuentas bancarias bloqueadas a nombre del arrendatario, generando intereses a su favor (BGB, 2023). Este sistema protege el valor del depósito y evita su uso

indebido por parte del arrendador. En Chile, podría implementarse un sistema similar para mejorar la protección de los arrendatarios.

## **Aplicación en Chile**

### **Propuesta**

Con base en los modelos analizados, se propone implementar en Chile un sistema de depósito y administración del *mes de garantía* similar al de España y el Reino Unido. Esto incluiría:

1. Depósitos administrados por un tercero neutral, como una entidad pública o financiera.
2. Plazos máximos claros para la devolución del depósito y requisitos estrictos para deducciones.
3. Sistema de resolución de disputas obligatorio, inspirado en el TDS británico.

### **Beneficios**

1. Transparencia: Garantiza que los fondos estén disponibles y no sean usados indebidamente.
2. Reducción de conflictos: Evita litigios prolongados mediante resolución alternativa de disputas.
3. Protección del arrendatario: Se asegura la correcta devolución del depósito y se imponen sanciones por incumplimiento.

### **Recomendaciones Específicas**

1. Crear un registro estatal para los depósitos de garantía, administrado por una entidad pública o bancaria.
2. Establecer sanciones para arrendadores que retengan injustificadamente el depósito.
3. Implementar campañas informativas dirigidas a arrendatarios para educarlos sobre sus derechos.

## Cuadro comparativo: Beneficios de los modelos internacionales aplicables a Chile

A continuación, se sintetizan los principales beneficios de los modelos analizados, cuya implementación en Chile permitiría fortalecer la protección jurídica de ambas partes en el contrato de arrendamiento:

País	Sistema implementado	Beneficios principales que se podrían aplicar en Chile
España	Depósito obligatorio en entidad pública (p. ej. IVIMA)	Transparencia, disponibilidad asegurada del *mes de garantía*, sanciones por no devolver en plazo.
Reino Unido	Tenancy Deposit Scheme (TDS)	Administración por tercero neutral, resolución extrajudicial de conflictos, protección al arrendatario.
Francia	Regulación legal del monto y plazo, con sanciones	Límite legal del monto (1 mes), devolución obligatoria en 30 días, multas e intereses por incumplimiento.
Alemania	Depósito en cuenta bancaria bloqueada a nombre del arrendatario	Genera intereses a favor del arrendatario, evita uso indebido del arrendador, alto nivel de protección legal.
Aplicación en Chile	Propuesta combinada basada en modelos anteriores	Registro estatal o cuentas fiscalizadas, administración por terceros, devolución en plazo, sanciones, mediación obligatoria.

## Capítulo III: Resultados, Análisis y Propuesta de Regulación

A partir del estudio doctrinal, jurisprudencial y comparado, se identificaron los principales elementos que definen la naturaleza jurídica del *mes de garantía*, los conflictos más recurrentes en su aplicación práctica, y la necesidad urgente de una regulación específica en el sistema jurídico chileno. Con base en estos hallazgos, se formulan también propuestas normativas concretas y recomendaciones prácticas.

### Naturaleza Jurídica del Mes de Garantía

El *mes de garantía* constituye un acuerdo accesorio dentro del contrato de arrendamiento, cuya existencia depende de la voluntad de las partes y no de una imposición legal. Los aspectos esenciales observados son los siguientes:

1. **Cláusula no típica:** No forma parte de las obligaciones esenciales del contrato de arrendamiento, como lo es el pago de la renta o la entrega del inmueble.
2. **Acuerdo accesorio:** Se incorpora como una cláusula adicional para resguardar el cumplimiento de ciertas obligaciones, particularmente las económicas.
3. **Fundamento en la buena fe contractual:** De acuerdo con los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, su interpretación debe respetar la intención de las partes y las exigencias de la buena fe, otorgándole un valor de garantía, aunque sin un marco legal específico.

### Conflictos Prácticos Identificados

Uno de los conflictos más comunes es la retención injustificada del *mes de garantía* por parte del arrendador, quien muchas veces mantiene estos fondos sin entregar pruebas fehacientes que respalden la existencia de daños al inmueble o deudas pendientes. Esta situación se agrava por la falta de transparencia, ya que en muchos casos no se proporciona al arrendatario un desglose detallado de los gastos que podrían justificar dicha retención.

Otro problema importante es la inexistencia de un plazo legal para la devolución del monto, lo que permite que algunos arrendadores retardan indefinidamente la restitución del

dinero. A ello se suma la carencia de mecanismos de control o fiscalización sobre el manejo de estos fondos, o la falta de transparencia, lo que deja su administración al completo arbitrio del arrendador. Esta ausencia de control se vincula, además, con la falta de documentación adecuada en relación al estado del inmueble, tanto al inicio como al término del contrato. En muchos casos no se realiza una inspección formal ni se deja constancia documentada del estado del bien arrendado, lo que complica aún más la resolución de eventuales controversias.

Es frecuente que los contratos de arrendamiento se suscriban sin conocimientos de cláusulas abusivas, y sobre todo, el desconocimiento en la celebración de estos contratos, del cual siempre se recomienda a través de escritura pública. Todos estos problemas han sido reconocidos en la jurisprudencia chilena, donde los tribunales, si bien suelen exigir pruebas claras para justificar la retención del *mes de garantía*, muchas veces enfrentan procesos judiciales complejos, costosos y prolongados que desincentivan al arrendatario a reclamar sus derechos.

### **Propuesta de Regulación y Recomendaciones Prácticas**

Frente a los diversos problemas detectados en el uso del *mes de garantía* en los contratos de arrendamiento, se propone la implementación de una serie de medidas legales y prácticas destinadas a otorgar mayor equidad y certeza jurídica en su tratamiento.

Una de las propuestas más relevantes es la creación de un sistema de depósito obligatorio del *mes de garantía* en una entidad pública o privada regulada, que se active al momento de firmarse el contrato. Este sistema estaría administrado por un tercero neutral, quien se encargaría de garantizar la disponibilidad de los fondos y su devolución conforme a lo estipulado entre las partes. Esta iniciativa encuentra inspiración en modelos ya aplicados con éxito, como los sistemas implementados en las comunidades autónomas de España o el Tenancy Deposit Scheme del Reino Unido.

Se propone establecer una regulación clara respecto a los plazos y condiciones de devolución del *mes de garantía*. En este sentido, se sugiere fijar un plazo máximo de 30 días hábiles tras la restitución del inmueble y la correspondiente inspección. Además, cualquier deducción efectuada sobre el monto entregado deberá estar debidamente justificada mediante antecedentes verificables, como fotografías o documentación técnica, que acrediten el daño o el gasto incurrido.

En cuanto a la resolución de conflictos, se plantea la creación de un servicio gratuito y especializado que permita resolver disputas entre arrendadores y arrendatarios sin necesidad de recurrir al sistema judicial. Este organismo promovería el uso de mecanismos como la mediación obligatoria, contribuyendo a reducir la carga de los tribunales y ofreciendo soluciones más rápidas y accesibles para ambas partes.

Otra recomendación clave es la validación notarial obligatoria de los contratos de arrendamiento. Si bien no es una exigencia legal para su validez, su inclusión aportaría mayor fuerza probatoria y permitiría prevenir cláusulas abusivas. En paralelo, se recomienda el desarrollo de campañas públicas de información que eduquen a los arrendatarios sobre sus derechos y obligaciones contractuales.

Desde una perspectiva práctica, se sugiere que los arrendatarios verifiquen los documentos asociados a cuentas básicas y gastos comunes, y que estipulen claramente en el contrato los plazos y montos de eventuales reparaciones. Es recomendable además realizar un inventario detallado del estado del inmueble, acompañado de respaldo fotográfico, y documentar formalmente la entrega final del mismo, de modo de contar con pruebas claras en caso de disputa. Si no se produce la devolución del *mes de garantía*, se aconseja acudir al Juzgado de Policía Local, acompañando prueba documental suficiente. Asimismo, contar con un administrador de propiedades profesional puede facilitar una resolución más expedita y neutral.

Finalmente, en el ámbito de la innovación, se propone explorar la implementación de contratos inteligentes basados en tecnología blockchain. Estos permitirían automatizar la devolución del *mes de garantía* conforme a condiciones previamente establecidas, promoviendo una mayor transparencia, eficiencia y confianza entre las partes. Esta propuesta se alinea con estándares internacionales emergentes en la gestión de contratos de arrendamiento y representa un paso hacia la modernización del mercado inmobiliario chileno.

## Conclusión

A lo largo de esta investigación, se ha examinado la figura del *mes de garantía* en los contratos de arrendamiento en Chile, evidenciando las principales deficiencias normativas que afectan su aplicación práctica y generan desequilibrios en la relación contractual entre arrendador y arrendatario. En particular, se ha constatado que la ausencia de una regulación clara sobre su administración y devolución da lugar a situaciones de incertidumbre jurídica, que propician conflictos frecuentes y minan la confianza entre las partes.

Entre los principales problemas detectados, destacan la retención arbitraria del depósito por parte del arrendador, la inexistencia de plazos legales para su devolución, la falta de mecanismos eficaces para acreditar daños reales en el inmueble y la escasa información que poseen muchos arrendatarios al momento de firmar el contrato. Esta situación no solo genera un entorno propenso a litigios, sino que además deja en evidencia la necesidad urgente de establecer una normativa específica que otorgue certezas, deberes y derechos claramente definidos.

La experiencia comparada demuestra que existen modelos exitosos que podrían ser adaptados al contexto chileno. Sistemas como el de España o el del Reino Unido, basados en el depósito obligatorio ante terceros regulados, han contribuido a reducir la judicialización de los conflictos, garantizando mayor equidad y transparencia en la devolución del *mes de garantía*. Incorporar un mecanismo similar en Chile permitiría avanzar hacia un modelo más seguro y equilibrado.

La tecnología ofrece alternativas prometedoras para modernizar la gestión del *mes de garantía*. Los contratos inteligentes basados en tecnología blockchain representan una herramienta eficaz para automatizar el cumplimiento de las condiciones pactadas, reduciendo los márgenes de arbitrariedad y aumentando la trazabilidad de las transacciones. Su eventual implementación en Chile permitiría alinear la regulación con estándares internacionales y facilitar el acceso a soluciones innovadoras, especialmente en mercados con alta rotación de arriendos.

En consecuencia, se concluye que es indispensable que el legislador chileno impulse una reforma que regule expresamente el *mes de garantía* en los contratos de arrendamiento. Una normativa que contemple tanto mecanismos tradicionales como herramientas tecnológicas

podría fortalecer la seguridad jurídica, fomentar la confianza entre arrendadores e inquilinos, y contribuir a la consolidación de un mercado de arriendos más justo, eficiente y transparente.

## Bibliografía

### Libros

- Barros, E. (2022). *Manual de Derecho Civil: Contratos* (4ª ed.). Editorial Jurídica de Chile.
- Hernández Emparanza, D. (2018). *Garantías reales: prenda, hipoteca y otras formas de garantía*. Santiago: LegalPublishing.
- Munita Marambio, R. (Dir.), & Bancalari Chávez, F. (Coord.). (2023). *Contratos. Parte especial* (1ª ed.). Tirant Lo Blanch.
- Orrego Acuña, J. A. (2020). *El contrato de arrendamiento* (3ª ed.). Editorial Metropolitana.
- Orrego, C. (2021). *Derecho de las obligaciones*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- Peñailillo, D. (2016). *Tratado de los contratos. Tomo II*. Editorial Jurídica de Chile.
- Vives G., T. (Ed.). (2025). *Jurisprudencia del arrendamiento* (3ª ed.). Thomson Reuters.

### Artículos y recursos en línea

- Cámara Chilena de la Construcción. (2020). *Estudio sobre el uso de la UF en contratos de arrendamiento en Chile*. Recuperado de <https://www.cchc.cl>
- Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2022). *Tenancy deposit protection*. Recuperado de <https://www.gov.uk/tenancy-deposit-protection>
- Dubai Land Department. (2023). *Ejari Blockchain System*. Recuperado de <https://www.dubailand.gov.ae/en/eservices/ejari>
- Instituto Nacional de Estadísticas (INE). (2023). *Informe anual de medio ambiente*. Recuperado de <https://www.ine.gob.cl>
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de España. (2023). *Ley de Arrendamientos Urbanos*. Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- World Economic Forum. (2022). *Blockchain for Real Estate: A Global Perspective*. Recuperado de <https://www.weforum.org/reports/blockchain-real-estate>

### Leyes y jurisprudencia

- Chile. Biblioteca del Congreso Nacional. (2025). *Código Civil de Chile*. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/Navegar?idNorma=172986>
- Ley 18.101. (Última modificación: enero 2025). *Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos*. Recuperado de <https://c.bcn.cl/3bj80>
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre. *Ley de Arrendamientos Urbanos*. Boletín Oficial del Estado (España). Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- Jurisprudencia chilena relevante:
  - Corte de Apelaciones de Santiago, Rol C-10328-2018
  - Corte Suprema, Rol C-17.937-2023
  - Corte Suprema, Rol N° 92.923-2021
  - Corte Suprema, Rol N° 24.593-2023



## II. Autorización de publicación

### Autorización para subir documentos digitalizados en el Repositorio Digital UGM

Autorizo a la Universidad Gabriela Mistral para incluir esta memoria en el repositorio digital de la universidad, con el fin de diseminarlo, almacenarlo y preservarlo, quedando disponible en texto completo y de libre acceso.

A

#### considerar para la autorización de publicación de memorias en el repositorio digital:

- **Si usted como autor o autores deciden autorizar.** El documento estará disponible en texto completo.
- **Si usted como autor o autores deciden usar embargo.** Consiste en establecer una cantidad de tiempo en que la publicación no estará en libre acceso; es una alternativa a la publicación inmediata. El tiempo de embargo consiste en 6 meses, 1 año o 2 años.
- **Si usted como autor o autores deciden no autorizar.** Se creará un documento con datos básicos **portada, tabla de contenido y resumen** (metadatos) y colocará esa información en el sitio web, tal como si fuese una referencia bibliográfica. Se indicará en el registro que el autor decidió no autorizar el acceso al documento en texto completo.

Firma de autorización por cada uno de los autores de la memoria

<b>Uso de embargo</b>	<b>Autorización total</b>	<b>No autorizo</b>

Indique período de tiempo de embargo:

6 meses \_\_\_\_ 1 año \_\_\_\_ 2 años \_\_\_\_