14004-07

BOLETÍN N°

MOCIÓN

PERIODO LEGISLATIVO **2018-2022**

LEGISLATURA **368**

Modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, a fin de ampliar el plazo de que dispone el juez para decretar el lanzamiento del deudor, en las circunstancias y con las excepciones que indica, durante la vigencia del estado de catástrofe motivado por la pandemia de Covid-19

SESIÓN N° **131**

FECHA: **14-01-2021**

- [■] PRIMER TRÁMITE CONST.
- [ ] SEGUNDO TRÁMITE CONST. (S)

DESTINACIÓN

- [ ] 01.- AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL
- [ ] 02.- DEFENSA NACIONAL
- [ ] 03.- ECONOMÍA, FOMENTO; MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA, PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO
- [ ] 04.- EDUCACIÓN
- [ ] 05.- HACIENDA
- [ ] 06.- GOBIERNO INTERIOR, NACIONALIDAD, CIUDADANÍA Y REGIONALIZACIÓN
- [■] 07.- CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO
- [ ] 08.- MINERÍA Y ENERGÍA
- [ ] 09.- OBRAS PÚBLICAS
- [ ] 10.- RELACIONES EXTERIORES, ASUNTOS INTERPARLAMENTARIOS E INTEGRACIÓN LATINOAMERICANA
- [ ] 11.- SALUD
- [ ] 12.- MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
- [ ] 13.- TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
- [ ] 14.- VIVIENDA, DESARROLLO URBANO
- [ ] 15.- TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES
- [ ] 16.- RÉGIMEN INTERNO Y ADMINISTRACIÓN
- [ ] 17.- DERECHOS HUMANOS Y PUEBLOS ORIGINARIOS
- [ ] 18.- LA FAMILIA
- [ ] 19.- CIENCIAS Y TECNOLOGÍA
- [ ] 20.- BIENES NACIONALES
- [ ] 21.- PESCA, ACUICULTURA E INTERESES MARÍTIMOS
- [ ] 22.- DE EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS
- [ ] 24.- CULTURA, ARTES Y COMUNICACIONES
- [ ] 25.- SEGURIDAD CIUDADANA
- [ ] 27.- ZONAS EXTREMAS Y ANTÁRTICA CHILENA
- [ ] 29.- DEPORTES Y RECREACIÓN
- [ ] 31.- DESARROLLO SOCIAL, SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y PLANIFICACIÓN
- [ ] 33.- RECURSOS HÍDRICOS Y DESERTIFICACIÓN
- [ ] 34.- MUJERES Y EQUIDAD DE GÉNERO

- [ ] COMISIÓN DE HACIENDA, EN LO PERTINENTE.
- [ ] COMISIÓN MIXTA.
- [ ] COMISIÓN ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS.
- [ ] EXCMA. CORTE SUPREMA, EN LO PERTINENTE.
- [ ] OTRA:

PROYECTO QUE MODIFICA LA LEY N° 18.101 QUE FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS PARA PROHIBIR LA APLICACIÓN DE LA MEDIDA JUDICIAL DE LANZAMIENTO O DESALOJO DURANTE EL ESTADO DE EXCEPCIÓN CONSTITUCIONAL DE CATASTROFE POR CALAMIDAD PÚBLICA VIGENTE CON OCASIÓN DE LA PANDEMIA POR COVID-19 BAJO LOS PRESUPUESTOS QUE INDICA

I. Antecedentes

1. En el actual contexto de crisis sanitaria que vive Chile producto de la pandemia de COVID-19, se han generado diversos perjuicios económicos en las familias de nuestro país. Ha aumentado el desempleo, han quebrado las PYMES y no se ha gestionado una ayuda concreta por parte del Gobierno que permita a los ciudadanos superar la línea de la pobreza.

   Con lo anterior, crece la desocupación de viviendas, pues las familias no pueden pagar los arriendos, y con los meses el fenómeno se ha extendido y hoy se agudiza en decenas de comunas del país. Realidad que deviene del impacto económico de la pandemia y que en muchos casos se arrastra desde el estallido social.
2. Un claro ejemplo de esta situación es lo ocurrido hace algunos días en la comuna de la Cisterna, donde un grupo de vecinos de un edificio teme ser desalojado en medio de la pandemia luego de que recibieran diversas notificaciones de la inmobiliaria anunciando la medida. Los habitantes del inmueble de calle Goycolea, perteneciente a la empresa Odesa, reconocen adeudar varios meses de arriendo, pero apuntan a los efectos de la pandemia, que los tiene con sus contratos suspendidos o derechamente sin empleo[1]
3. Por su parte, la ley N° 18.101, que fija las normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, regula los arriendos en sectores urbanos y establece cómo opera el término anticipado de los contratos.
4. El desalojo, desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad judicial, pudiendo solicitarse como consecuencia de una demanda de termino anticipado de contrato de arrendamiento por el no pago de las rentas[2]. El lanzamiento es la forma de cumplir la sentencia ejecutoriada o que causa

---

[1] Nota de prensa disponible en: https://cooperativa.cl/noticias/sociedad/salud/coronavirus/vecinos-de-la-cisterna-denuncian-amenazas-de-inmobiliaria-y-temen/2020-07-01/180902.html

[2] Chile Art. 1977 Código Civil.

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-01-2021
08:51

ejecutoria, que ordena la restitución, entrega o devolución del inmueble, según el texto de la Ley de Arrendamiento, Nº 18.101, el Código Civil y el de Procedimiento Civil.

5. De esta forma, el art. 235 Nº 1º del Código de Procedimiento Civil dispone que, si la sentencia ordena entregar una especie o cuerpo cierto, sea mueble o inmueble, se llevará a efecto la entrega haciéndose uso de la fuerza pública, en el evento que sea necesario.
6. Por otro lado, el Artículo N° 13 de la ley 18.101, contempla, en su inciso segundo, la posibilidad de que el juez, ante hechos graves y calificados pueda suspender el lanzamiento hasta por 30 días, plazo que resulta del todo insuficiente en este contexto de crisis.

II. Fundamento de la iniciativa

A través del presente proyecto se pretende dar a las familias afectadas por la presente crisis, una tranquilidad en la situación de los pagos básicos que significan garantizar el derecho a la vivienda y a una vida digna, que, dado a las excepcionales circunstancias, requieren de un resguardo mayor.

No contar con un lugar donde guardar cuarentena implica una situación de riesgo para la vida y salud no solo de las familias afectadas, sino que también de todas las chilenas y chilenos. Las familias que están en una situación de precariedad económica grave, no deben salir del espacio vital donde habitan, siendo esta además una medida necesaria para hacer frente de forma efectiva a la pandemia de Covid-19.

El estudio "Distribución de Riqueza No Previsional de los Hogares Chilenos", publicado por el Banco Central (2017)[3], reveló que el 32% de la población nacional no cuenta con su casa propia. Esto implica que estas personas arriendan un lugar para habitar o viven como allegadas, equivaliendo a 1,3 millón de hogares en esta condición.

Mientras que el quintil más rico de la población representa el 62% de los activos en vivienda principal, el más pobre apenas supera el 3%, lo que demuestra una importante desigualdad en el acceso a un hogar propio. Esta realidad se refleja que el 32% de la población chilena no cuenta con su casa propia, por lo que hoy estas personas arriendan un lugar para habitar o viven como allegadas. Llevándolo a números más detallados, esto representa a 1,3 millón de hogares del país. La mayoría de esta gente es de estratos bajos y medios y ha sido afectada por el aumento de las restricciones por parte de los bancos para acceder a créditos hipotecarios. A su vez, el 53,6% de la población chilena cuenta con

[3] https://si2.bcentral.cl/public/pdf/documentos-trabajo/pdf/dtbc806.pdf. 2017

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 13-01-2021 08:51 VIRTUAL

casa propia pagada, lo que representa a 2,2 millones de hogares. Sin embargo, este grupo corresponde principalmente a los estratos de mayores recursos económicos[4].

Por otra parte, un reciente análisis del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC (IEUT) evidencia que, aunque la oferta de departamentos para alquilar en Santiago variaba cada mes entre 10 mil y 11 mil unidades, con una vacancia del 3%, después de octubre los avisos aumentaron a 15 mil, y siguieron al alza hasta que en la última medición se registraron más de 19 mil avisos, con vacancia del 5%. Eso corresponde a un aumento anual de 74% entre marzo 2019 y marzo 2020, mientras que el año anterior esta variación solo llegó al 8%. Lo anterior, pese a que los precios han bajado[5].

Esta línea apunta a que, aunque la desocupación en un inicio se debió a la crisis social, en zonas centrales, así como peri centrales, ya para el último bimestre vemos que la vacancia aumenta en todas las zonas, lo que quiere decir que hay una causal monetaria claramente impulsado por la crisis.

El director del IEUT, Luis Fuentes, afirma que esto se debe a que la gente ha perdido su trabajo y no ha podido seguir pagando arriendos, por lo tanto, ha solucionado el problema de su residencia con amigos o familiares provocando un mayor hacinamiento y reduciendo las prevenciones sanitarias.

Otras grandes afectadas son las familias que están endeudadas, ya que hicieron la apuesta de comprar departamentos mediante créditos hipotecarios y que hoy están vacíos, por lo que no se están recibiendo los ingresos del arriendo para pagar estas deudas. Por lo anterior, se está tramitando actualmente en la Cámara de Diputados un proyecto que pretende la postergación las cuotas de créditos hipotecarios debido a la emergencia sanitaria[6].

Lo que recomiendan los expertos es llegar a acuerdos como rebajar el alquiler por un periodo determinado de tiempo, donde el finiquito de contrato o una liquidación de sueldo más baja pueden servir para llegar a un nuevo monto. Sin embargo, la incerteza y desprotección en la que quedan los más vulnerables es inaceptable y debe ser resguardada por ley.

---

[4] https://www.eldesconcierto.cl/2017/08/25/1-de-cada-3-chilenos-no-cuenta-con-casa-propia/

[5] https://estudiosurbanos.uc.cl/el-mercurio-crece-desocupacion-de-departamentos-familias-no-pueden-pagar-arriendos/

[6] https://www.camara.cl/legislacion/ProyectosDeLey/tramitacion.aspx?prmID=13930&prmBOLETIN=13391-03

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-01-2021
08:51

Tanto en nuestro país como en el contexto internacional, ha quedado establecido que una de las mejores medidas para prevenir el contagio ha sido el aislamiento, por lo que las medidas que orienten en esa dirección ya no tan solo encuentran sustento teórico, sino que también práctico. Sin perjuicio de que las medidas tomadas hasta este momento son insuficientes, es posible señalar que el camino de la prevención ya se encuentra medianamente trazado y en esa dirección hay que continuar avanzando.

Es por todo lo anterior- y considerando que nos encontramos en un escenario cada vez más desafortunado- que proponemos prohibir el desalojo de los inmuebles producto de la solicitud de termino de contrato por no pago de renta mientras siga vigente el estado de excepción constitucional de catástrofe declarado por decreto supremo Nº 104, de 18 de marzo de 2020, con la excepción de aquellos arrendadores que acrediten que su única fuente de ingreso es dicho arrendamiento o que tengan calidad de pensionado y bajo ciertos presupuestos que den también protección al dueño o arrendador.

De esta misma forma, se pretende que el plazo establecido por el articulo 13 de la ley 18.101, el cual contempla, en su inciso segundo, la posibilidad de que el juez, ante hechos graves y calificados pueda suspender el lanzamiento hasta por 30 días, se extienda a 90 días si la sentencia que ordena la restitución de un inmueble fue dictada dentro del estado de excepción constitucional de catástrofe declarado por decreto supremo Nº 104 de 18 de marzo de 2020.

III. Idea Matriz

El proyecto de ley tiene por objeto prohibir el desalojo o lanzamiento de los inmuebles producto de la solicitud de termino de contrato por no pago de renta mientras esté vigente el estado de excepción constitucional de catástrofe declarado por decreto supremo Nº 104, de 18 de marzo de 2020, con la excepción de aquellos arrendadores que acrediten que su única fuente de ingreso es dicho arrendamiento o que tengan calidad de pensionado.

De esta misma forma, se pretende que el plazo establecido por el artículo 13 de la ley 18.101, el cual contempla, en su inciso segundo, la posibilidad de que el juez, ante hechos graves y calificados pueda suspender el lanzamiento hasta por 30 días, se extienda a 90 días si la sentencia que ordena la restitución de un inmueble fue dictada dentro del estado de excepción constitucional de catástrofe declarado por decreto supremo Nº 104 de 18 de marzo de 2020.

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-01-2021
08:51
VIRTUAL

Lo anterior, con el fin de otorgar tranquilidad y certeza jurídica a quienes, encontrándose fuertemente afectados por la crisis sanitaria y económica que nos aqueja, se han visto en la imposibilidad de pagar su arriendo.

POR TANTO:

Los Diputados y Diputadas que suscribimos venimos en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

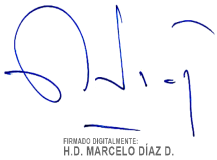
ARTÍCULO ÚNICO: Agréguese un nuevo artículo tercero transitorio a la Ley 18.101, del siguiente tenor:

"*En aquellos casos en que la terminación del arrendamiento se demande en razón del no pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil y estando vigente el estado de excepción constitucional de catástrofe declarado por decreto supremo Nº 104 de 18 de marzo de 2020 o cualquiera de sus prórrogas, se dictare una sentencia que ordenare la restitución y entrega de un inmueble, la medida judicial de lanzamiento o desalojo, contemplada en la presente ley y en el artículo 235 Nº 1º del Código de Procedimiento Civil, podrá ser postergada por el juez hasta por 90 días, de conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo N° 13 de la presente ley, siempre y cuando concurran las siguientes circunstancias*:

1) *Se acredite ante el juez que el arrendatario y demandado ha sufrido una merma en sus ingresos patrimoniales mensuales de al menos un 30% en al menos un mes previo a aquel en que se produjo el cese en el pago de la renta mensual o bien en ese mismo mes.*
2) *Se suscribiere ante el juez, ante un notario público o ante un oficial del servicio de registro civil e identificación en aquellas comunas en que no existiere notario público, un instrumento de conciliación de pago en que se contenga, al menos, el monto adeudado con sus respectivos reajustes, multas e intereses, así como su modo y plazo de pago, considerando asimismo eventuales condonaciones o rebajas a que acceda el arrendador. Este instrumento, debidamente suscrito y autorizado, tendrá mérito ejecutivo.*

Lo anterior no procederá en aquellos juicios en que el arrendador y demandante acredite que lo que percibe por concepto de arriendo del bien es su única fuente de ingresos o que tenga la calidad de pensionado.

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-01-2021
08:51



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARCELO DÍAZ D.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. GONZALO WINTER E.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS HIRSCH G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CLAUDIA MIX J.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARISELA SANTIBÁÑEZ N.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. PATRICIO ROSAS B.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. GABRIEL BORIC F.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. NATALIA CASTILLO M.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-01-2021
08:51
VIRTUAL