



Proyecto de Ley que modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, y crea la figura del Arriendo Abusivo.

I. Antecedentes

El arrendamiento de inmuebles es un contrato frecuente en nuestra sociedad, sirviendo en forma muy importante para proveer de vivienda a familias que no han podido acceder a la propiedad de un inmueble. De acuerdo a la última encuesta Casen¹, el 22% de los grupos familiares en Chile vive en base al arriendo de inmuebles; particularmente de habitaciones o unidades habitables de que forman parte de un bien raíz residencial. Situación que en el caso de la población migrante en todo el país asciende a un 82%.

En este sentido, es de público conocimiento el abuso al que se encuentran sometidos los arrendatarios de dichos inmuebles. La mala calidad constructiva, el deterioro del entorno y el hacinamiento a que esta parte de la población está expuesta, sumado a los leoninos cánones a los que se les obliga cada mes, son de aquellas situaciones que se deben erradicar con mayor celeridad. El desconocimiento de estándares mínimos de habitabilidad en nuestra legislación constituye una situación de inminente peligro tanto para quienes habitan el inmueble como para la comunidad toda.

¹ http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen-multidimensional/casen/casen_2017.php



Debido a los altos índices de hacinamiento y densidad urbana se torna una amenaza seria para la salud pública, produciéndose además alta vulnerabilidad social, marginalidad y violencia. En la Región Metropolitana actualmente existen siete zonas de riesgo que agrupan 41 condominios sociales y 154 mil habitantes en siete comunas: Quilicura, Renca, Maipú, Lo Espejo, San Bernardo y Puente Alto.

Por otro lado, la pandemia del Covid-19 ha cuestionado el fundamento más profundo de la ciudad, que es aglomerar muchas personas en un espacio reducido. La densidad residencial será un problema cuando se presente como hacinamiento y vulnerabilidad social y podría constituir una amenaza seria. Actualmente, la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, no establece ninguna regulación respecto a los límites del arrendamiento y subarrendamiento de habitaciones en unidades habitacionales de alta congregación de personas.

Lo anterior ha llevado a un aumento explosivo de los llamados cités en la Región Metropolitana, en particular en las comunas de Estación Central, Santiago, entre otras. En el contexto actual por la pandemia del covid-19, se hace aún más necesario regular la situación respecto a los abusos y las condiciones inhumanas que viven numerosas familias que residen en dichos lugares.

II. Idea matriz o fundamental del proyecto.

La idea matriz o fundamental del proyecto de ley es crear y sancionar la figura del Arriendo Abusivo, la cual lejos de limitar la iniciativa privada o desconocer la legítima posibilidad de lucro, es un aporte para detener situaciones abusivas que afectan a las personas más vulnerables y las expone a situaciones que pone en peligro la calidad de vida de miles de familias de nuestro país.



En virtud de lo anterior, las diputadas y los diputados firmantes proponemos el siguiente proyecto de Ley:

PROYECTO DE LEY

Artículo Primero: Intercálese, a continuación del artículo 24° de la Ley N°18.101 que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, el siguiente Título V nuevo, pasando el actual Título V a ser VI, y los artículos 24 bis, 24 ter ,24 quáter y 24 quinquies, nuevos:

"TITULO V DEL ARRIENDO Y SUBARRIENDO ABUSIVO, Y DEL HACINAMIENTO

Artículo 24 bis.- El arrendamiento o subarrendamiento se considerará abusivo en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) En aquellos contratos de arrendamiento o subarrendamiento de habitaciones u otros locales habitables con fines residenciales en que la carga ocupacional por habitación o local habitable sea superior a 3 personas.
- b) Cuando la inobservancia o infracción de las normas relativas a condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las disposiciones aplicables del Código Sanitario, constituya un riesgo potencial para los habitantes del inmueble, vecinos o transeúntes.



- c) En el subarriendo de habitaciones o locales habitables con fines residenciales en que, las rentas de subarriendo sean iguales o superiores al doble de la suma que resulte de dividir la renta de arrendamiento que el arrendador pague por la totalidad del inmueble, por el número de habitaciones o locales habitables del mismo.

Artículo 24 ter.- Cualquier persona podrá denunciar ante el Juzgado de Policía Local correspondiente el incumplimiento de las disposiciones señaladas en este título a la que deberán acompañarse de los medios probatorios de que se dispongan.

Una vez recibida la denuncia, el Juzgado de Policía Local dispondrá la fiscalización por parte de la Dirección de Obras Municipales de la respectiva Municipalidad, quienes serán auxiliados por la fuerza pública en caso de requerirlo.

Artículo 24 quáter.- El arrendador o subarrendador que, a sabiendas, arriende o subarriende un inmueble por habitación sobrepasando la carga ocupacional máxima de personas, o cuyos estándares incumplan las normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o cuyas rentas de subarriendo sean iguales o superiores al doble de la suma que el arrendador pague por la totalidad del inmueble de acuerdo al número de habitaciones del mismo; será sancionado con multa a beneficio municipal de 5 a 100 unidades tributarias mensuales, de conformidad al artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

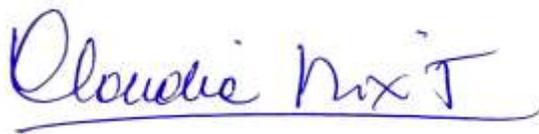


Para la determinación de la cuantía de la multa se tomará en consideración la gravedad del incumplimiento, su duración y el beneficio que el contrato hubiera reportado al arrendador o al subarrendador, según corresponda.

Artículo 24 quinquies.- En caso de configurarse un arrendamiento o subarrendamiento abusivo, el arrendatario o subarrendatario tendrá derecho a que se le restituya lo pagado en exceso y a poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el periodo restante, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Artículo segundo: Incorpórase al artículo 24°, literal a) de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, un número 5) nuevo del siguiente tenor:

“5) Fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el título V de la Ley 18.101 que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos”.



H. Diputada Claudia Mix

