Modifica la ley N° 18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el sentido de establecer un límite para el cobro de rentas de subarriendo

Boletín N°11513-07

Fundamentos:

- De acuerdo a la última encuesta Casen[1], un 72% de la población migrante en todo el país vive en base al arriendo de inmuebles; particularmente de habitaciones o unidades habitables de que forman parte de un bien raíz residencial. La Región Metropolitana lidera estas cifras con 76% de la población migrante en calidad de arrendatarios.

- En los últimos meses, y particularmente a propósito del boom migratorio que ha experimentado nuestro país, hemos tomado conocimiento en el marco de nuestras funciones de representación y por medios de prensa, del abuso del cual son objeto los migrantes a través de rentas de subarriendo que son establecidas unilateralmente por arrendatarios que han hecho del sufrimiento y la necesidad ajena un negocio.

[1] Véase en lo pertinente http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen-multidimensional/casen/docs/CASEN_2015_INMIGRANTES_21122016_EXTENDIDA_publicada.pdf

- Por lo general, se cobran por habitaciones o unidades habitables, rentas d arrendamiento o subarrendamiento que corresponderían al arriendo o subarriendo total del inmueble, lo que deja a la vista el carácter abusivo de estas practicas, y el escaso margen de negociación que tienen sujetos que deben darle un techo a sus familias, y que en muchos casos se encuentran en situación irregular en nuestro país o deben sortear barreras idiomáticas.

- Atentan contra las posibilidades de los grupos migrantes las exigencias que se han ido estableciendo por los dueños de inmuebles a los arrendatarios, e incluso que en ocasiones los estándares y los requisitos se endurezcan especialmente a propósito de estos. Esta situación ha sido persistentemente denunciada por el Alcalde de Santiago, que ve en ella una fuente de abusos y hacinamiento que resulta incompatible con las condiciones mínimas de una vivienda digna. Más aun, en el afán de optimizar las utilidades, son muchos los inescrupulosos que practican subdivisiones irregulares para aumentar la cantidad de unidades arrendables.

- Es evidente que esta iniciativa es tan solo una medida, de una serie que deberíamos adoptar como Estado, para acoger a los grupos vulnerables, y asegurar condiciones de dignidad en la vivienda. Esta propuesta que busca sancionar las rentas abusivas de subarrendamiento, no persigue limitar la iniciativa privada ni desconocer la legítima posibilidad de lucro. Tan solo es un aporte para detener situaciones abusivas que afectan a los más vulnerables. Es evidente que lo anterior debería ir de la mano de programas de vivienda y de una legislación que se haga cargo de la situación de la población migrante de manera integra.

Por lo anterior, venimos en proponer el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Incorpóranse a la Ley 18.101, Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, el siguiente artículo 23 ter nuevo:

“**Artículo 23 ter.-** Tratándose de contratos de subarrendamiento de habitaciones o locales habitables en general, correspondientes a inmuebles con fines residenciales, las rentas de subarriendo no podrán ser iguales o superiores al doble de la suma que resulte de dividir la renta de arrendamiento que el subarrendador pague por la totalidad del inmueble, por el número de habitaciones o locales habitables del mismo.

El subarrendatario tendrá derecho a que se le restituya lo pagado en exceso, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Titulo III.”.”.