Modifica la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, a fin de regular los requisitos de postulación al arriendo, establecer un estatuto que regule la garantía que cauciona las obligaciones del arrendador de bienes raíces urbanos conocida como "Mes de Garantía", y prohíbe el cobro de las rentas en Unidades de Fomento y otros cobros abusivos.

I. ANTECEDENTES.

A. La crisis habitacional y los requisitos excesivos para arrendar.

Como país, indiscutiblemente atravesamos lo que podemos denominar como una profunda crisis habitacional. Según Déficit Cero, investigación realizada por la Pontificia Universidad Católica en abril de 2022, más de 640.000 familias no tienen acceso a una vivienda[1] en Chile. La Región Metropolitana es la que tiene el mayor déficit habitacional a nivel nacional, con casi el 50% del total.

Pero esta es una crisis que afecta a todos las regiones, y a los diversos sectores sociales. La clase media, en particular, se ve fuertemente resentida. Los subsidios habitacionales y de arriendo existentes, como política focalizada en dar solución a la situación de las familias más vulnerables, dejan fuera a la clase media mediante la fijación de límites en los requisitos de riesgo socioeconómico. En las cifras, por el contrario, las familias de ingresos medios y profesionales jóvenes en sus primeros años de experiencia aparecen como los principales perjudicados en las posibilidades de acceder a un inmueble independiente. Cuestiones como los altos precios de las propiedades, el alza de las tasas y las mayores exigencias para créditos hipotecarios han movilizado a los chilenos y chilenas al ámbito del arriendo. Especialmente para el grupo

[1] *DÉFICIT HABITACIONAL: ¿CUÁNTAS FAMILIAS NECESITAN UNA VIVIENDA Y EN QUÉ TERRITORIOS?,* Boletín 1: Estimación y Caracterización del Déficit Habitacional en Chile. ABRIL 2022. Déficit Cero. Centro Uc Políticas Públicas. https://www.deficitcero.cl/

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 13-06-2023 15:31 VIRTUAL

de personas que corresponde a quienes comienzan en sus primeros trabajos, se están emancipando de sus casas, o son estudiantes de educación superior que se movilizan de ciudad para cursar sus carreras, arrendar resulta ser una posibilidad mucho más real más que comprar, porque esta última resulta prácticamente inaccesible[2]. Según un sondeo CADEM realizado en enero de 2022, el 25%[3] de los chilenos arrienda el inmueble en el que vive. Una parte importante, entonces, en la solución a esta crisis habitacional, se encuentra en la regulación de los arriendos en nuestro país.

Lamentablemente, arrendar en Chile es cada vez más difícil. Los documentos que se exigen, sumados a los altos precios de las viviendas, complejizan la situación de búsqueda para los arrendatarios. Las condiciones de postulación se han endurecido. Las ofertas de arriendo no solo exigen los requisitos más comunes como tener un contrato de trabajo, contar con una remuneración suficiente para el pago de las rentas, o un aval; si no que actualmente pueden encontrarse publicaciones de arriendo con requisitos exacerbadamente específicos y copulativos, tales como la obtención de una renta superior a 4 veces el valor mensual de la renta, el pago de hasta 12 meses de arriendo por adelantado, el pago de una garantía de hasta 3 veces el valor del arriendo, documentación con cheques por el año completo, exhibición del certificado *dicom platinum* del postulante y del aval con calificación *999*, contar con un aval que sea propietario de un inmueble con un valor determinado, acreditar antigüedad laboral, demostrar fondos en cuentas corrientes, etc. La situación llega al ridículo de que una persona que desee arrendar un departamento, por ejemplo, prácticamente debe encontrarse en condiciones económicas de poder comprarlo con un crédito hipotecario. E inclusive, es posible encontrarse con requisitos que llegan a ser derechamente discriminatorios: anuncios que solicitan que no se trate de personas homosexuales, familias uniparentales o extranjeras, independiente de si cumplen o no con los demás requisitos socioeconómicos que podrían atender a la eficacia y cumplimiento del contrato. No puede ser que se atienda a factores como la religión, género, etnia,

---

[2] https://doble-espacio.uchile.cl/2023/01/10/crisis-inmobiliaria-la-vivienda-digna-se-aleja-cada-vez-mas-de-la-realidad/

[3] https://www.latercera.com/pulso/noticia/65-de-personas-tiene-vivienda-propia-en-chile-y-36-planea-comprar-una-en-el-corto plazo/PQWFNYVRVJDBHOJI6SC3SGWUZU/#:~:text=El%20sondeo%2C%20que%20forma%20parte,una%20vivienda%20en%20la%20actualidad

OFICINA VIRTUAL CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 13-06-2023 15:31

orientación sexual, nacionalidad, o cualquier otra cuestión subjetiva que permita discriminar al arrendatario de forma arbitraria e injustificada.

Actualmente el único camino de protección de los derechos fundamentales que pudieran verse vulnerados en estas circunstancias es la reclamación vía recurso de protección por parte de los postulantes a los arriendos, cuestión que en la práctica no ocurre debido al desgaste que significa para quienes se enfrentan a la búsqueda de una vivienda en arriendo, por lo que creemos resulta indispensable que exista una limitación a estos requisitos y junto con ello, un procedimiento expedito de denuncia y sanción respecto de los arrendadores que vulneren los derechos y garantías fundamentales de los potenciales arrendadores.

Evidentemente, el endurecimiento de los requisitos, sumados a otros costos que tienden a ir asociados a la firma de un contrato de arriendo, como lo es el pago de la firma notarial de éste, que por lo general es de costo del arrendatario, el 50% del valor de un mes de arriendo por concepto de comisión del corredor en su caso, etc., muchas veces complementarios, dificultan cada vez más el acceso a una vivienda en arriendo. Cláusulas penales abusivas encubiertas como descuentos, cobros de rentas en Unidades de Fomento y la aplicación de intereses fuera del marco legal, encarecen el mercado del arriendo, sobre abultando los valores a niveles abusivos. La inexistencia de una regulación respecto a los requisitos que puedan solicitarse para ser considerados como potenciales arrendatarios, junto con la falta de vías de denuncia expedita que permitan a los arrendatarios o potenciales arrendatarios denunciar condiciones abusivas, permite que el mercado de los arriendos se convierta en un nicho de abusos y cobros injustificados, por los que pocas personas llegan a reclamar judicialmente.

Por el contrario, y en consideración a que quienes asumen el mayor riesgo en un contrato de arrendamiento son justamente los propietarios de los inmueble, y quienes han alzado la voz ante situaciones también complejas como largos periodos de deudas por rentas impagas, la negación a la restitución de los inmuebles o deudas estratosféricas ocasionadas por arrendatarios irresponsables por concepto de gastos comunes, servicios básicos o multas comunitarias, etc, la situación de los arrendadores ha sido recientemente fortalecida mediante la aprobación de la ley 21.461 que modifica la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, reforzando los derechos de los

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31

arrendadores y agilizando los procesos de desalojo y restitución a los propietarios de los inmuebles que encuentren ocupados sin título o por arrendatarios que mantengan deudas de rentas u otras obligaciones contractuales. Además, se creó un procedimiento monitorio de cobro de rentas impagas, haciendo más sencillo, eficiente y expedito el proceso de cobranza.

Resulta entonces complejo comprender que, existiendo mejores y eficaces herramientas para el cobro de las deudas de obligaciones contraídas a partir de un contrato de arriendo por el arrendatario y para la recuperación del inmueble, los arrendadores de todas formas puedan libremente exacerbar los requisitos de postulación a los arriendos, establecer factores del todo discriminatorios para la determinación de quién podrá finalmente ser el arrendatario, estableciendo incluso a veces cláusulas del todo abusivas, convirtiendo el proceso de selección en una verdadera odisea, siendo particularmente complejo en los casos de profesionales jóvenes, estudiantes universitarios[4], y migrantes, quienes con más frecuencia se ven obligados a compartir departamentos entre varios grupos familiares o con desconocidos a fin de cumplir con las exigencias del mercado[5], aumentando con ello el hacinamiento, las cifras de allegados y por ende, la crisis de vivienda en general.

Por ello es que creemos que resulta necesario fijar ciertas normas de aplicación general en materia de arrendamiento de inmuebles en predios urbanos, que resguarden los derechos de los postulantes al momento de buscar un inmueble en arriendo, y de los futuros arrendatarios sin que por ello se arriesguen los derechos, precauciones y prevenciones que lícitamente pueden tomar los dueños de los inmuebles en arriendo para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Habiendo avanzado correctamente en el fortalecimiento de los propietarios de inmuebles en arriendo, es ahora el turno de fortalecer los derechos de las personas que, cumpliendo con las condiciones para pagar y mantener un arriendo responsablemente, vean imposible acceder a él producto de requisitos abusivos, excesivos e inclusive, discriminatorios.

---

[4] https://www.latercera.com/la-tercera-domingo/noticia/se-busca-arriendo-la-desesperada-cuenta-regresiva-de-los-universitarios-de-regiones-por-encontrar-donde-vivir/NZSDI7M2DJAEBHO3MJBOOOFF4A/

[5] https://www.latercera.com/tendencias/noticia/compartir-arriendo-con-un-completo-desconocido-la-curiosa-solucion-a-la-crisis-habitacional-en-chile/OAQWAUMEEVDYZJM5QC6B7ZOVVA/

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 13-06-2023 15:31 VIRTUAL

B. <u>El mes de garantía.</u>

Uno de los requisitos o condiciones que con mayor frecuencia se exige tanto por corredores de propiedades como por arrendatarios directos para proceder a la firma de un contrato de arrendamiento, es el de pagar un importe en dinero correspondiente generalmente a desde uno a tres veces el valor del arriendo, por concepto de "garantía", comúnmente conocido como "mes de garantía". La garantía que se solicita cuando se suscribe un contrato de arriendo de un inmueble si bien es lícita y contractualmente válida, no se encuentra expresamente regulada en la ley 18.101 sobre arrendamientos de predios urbanos, por lo que su existencia, alcance y procedencia de restitución se pacta de común acuerdo entre arrendador o su representante, y el arrendatario.

La única norma que hace referencia a una regulación respecto de este concepto es el artículo 2º transitorio, numeral 7, que <u>sólo fue aplicable respecto de aquellos contratos de arrendamiento de predios urbanos que fueron celebrados durante los cuatro años siguientes a la entrada en vigencia de la publicación de la ley 18.101</u>, y que establece que:

"7) El arrendador podrá exigir al arrendatario que caucione sus obligaciones mediante una garantía que deberá ser en dinero y, en tal caso, ésta no podrá exceder de un mes de renta.

Cuando procediere la devolución de la garantía, el arrendador deberá restituirla reajustada en la misma proporción a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que haga sus veces, entre el mes anteprecedente a la entrega de ella y el mes anteprecedente al de su devolución."

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31

Hoy no existe ninguna regulación ni limitación vigente en la materia, pero a pesar de no encontrarse actualmente regulada, por regla general existe en los contratos de arrendamientos de predios urbanos. Generalmente equivale a un mes de arriendo y debe ser pagada junto con la firma del contrato. Se constituye en el mismo contrato y viene a respaldar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario. En la práctica, se utiliza para descontar de ella el valor de los deterioros y perjuicios imputables al arrendatario que pudiere haber sufrido el inmueble al término de la relación contractual y el valor de las cuentas de servicios, gastos comunes u otras deudas que pudieran quedar pendientes una vez restituido el inmueble.

Lamentablemente, su alcance, contenido, la procedencia de su restitución y los plazos en que esta se realizaría, ha quedado a la libre interpretación de las partes debido a la falta de regulación normativa de esta cláusula, lo que inevitablemente ha generado conflictos, interpretaciones contrarias al contrato y usos abusivos por parte tanto de arrendatarios, que en muchos casos la han pretendido utilizar para imputar al pago de un mes de arrendamiento; como por arrendadores y corredores de propiedades en su nombre, que con mucha frecuencia no la devuelven a pesar de no existir reparaciones que deban realizarse al inmueble ni obligaciones insolutas. Los reclamos y consultas por no devolución del mes de garantía, por devolución tardía, incompleta o no reajustada se encuentran en grandes cantidades en portales de internet. Los reclamos varían desde que no se efectuó la restitución por confusiones interpretativas del contrato, que los costos de "limpieza y reparación" descontados de la garantía son arbitrariamente fijados por corredores o propietarios para calzar exacto con el monto total de la garantía, hasta cuestiones abusivas como cobros por remodelaciones o mejoras que no constituyen en realidad una reparación, pago de gastos comunes o servicios básicos por adelantado, montos de caución excesivos, constitutivos de hasta 3 meses de arrendamiento, etc.

Entre los reclamos que más se repiten, los arrendatarios acusan que: **a.** El arrendador decide no efectuar la restitución sin señalar motivo o justificación, o señala justificaciones genéricas como que se "realizaron arreglos"; **b.** No se cumplen plazos de restitución de las garantías; **c.** El monto restituido no es reajustado. **d.** No hay claridad

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31

del uso que debe darse a la garantía, a pesar de que puede o no encontrarse señalado en el contrato.

A pesar de existir gran cantidad de reclamos online, las reclamaciones judiciales por este concepto son escasas. Y es que resulta difícil y engorroso para un arrendatario que ya ha dado término a una relación contractual, y que ya restituyó el inmueble, contratar representación judicial y accionar vía juicio sumario de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales, por la no devolución de un mes de garantía. Los costos judiciales y los extensos plazos inhiben las acciones en la materia, generándose un posible nicho de abusos y cobros infundados.

Resulta necesario entonces dar regulación al mes de garantía, una regulación específica y de orden normativo, que permita al fin zanjar las interpretaciones confusas que surgen en la aplicación práctica de esta caución en materia de arrendamiento de inmuebles y dar una vía de reclamación eficaz a los arrendatarios para que puedan recuperar el dinero que han dejado caucionado cuando han dado cumplimiento íntegro a sus obligaciones contractuales. Porque es de plena justicia que los arrendatarios incumplidores sean perseguidos y sancionados con eficiencia y rapidez, es también justo que los arrendadores abusivos restituyan los dineros que se les han entregado con un objeto y fin predeterminado, esto es caucionar las obligaciones contractuales, cuando corresponda y no para el enriquecimiento injustificado del propietario.

En este sentido, vemos la necesidad de fijar una definición y alcance claro de las obligaciones que cauciona el "mes de garantía"; un monto máximo que podrá establecerse por este concepto que evite eventuales abusos y el eventual enriquecimiento sin causa de los arrendadores; la procedencia, plazos y formas de restitución para aquellos casos en que corresponda; y una vía eficiente y efectiva de reclamación, que permita el cobro de las restituciones que injustamente no fueren efectuadas.

C. <u>El cobro en Unidades de Fomento y otros cobros excesivos.</u>

La Unidad de Fomento es una unidad de cuenta usada en Chile, reajustable de acuerdo con la inflación. Fue creada durante el gobierno del presidente Eduardo Frei

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31
VIRTUAL

Montalva, en 1967. Su finalidad original era la **revalorización de los ahorros** de acuerdo con las variaciones de la inflación, permitiendo que el dinero ahorrado en bancos y cajas mantuvieran su poder adquisitivo. Posteriormente, durante la dictadura militar, su uso se extendió al sistema crediticio. Hoy en día, muchos contratos entre privados usan la UF como unidad reajustable. Por ejemplo, el costo de mantenimiento de las cuentas corrientes habitualmente se expresa en UF y los gastos comunes de los edificios en algunos casos también pueden estar expresados en esta unidad, así como otras transacciones comerciales, contables y bancarias.

El objetivo de la UF es mantener los ahorros, créditos, inversiones, préstamos, contratos y otras operaciones actualizadas a lo largo del tiempo sobre la base de la inflación, para mantener el poder adquisitivo del dinero involucrado en dichas transacciones. Es un indicador que refleja el avance de la inflación, y a la vez es un mecanismo que permite a los actores económicos protegerse del riesgo de la inflación.

Hoy en día, y en cada vez más casos cotidianos, el monto mensual a pagar por concepto de arriendo de un inmueble se encuentra determinado en Unidades de Fomento. Ello, sin que se impida de forma alguna el establecimiento de fórmulas de reajuste del valor. Así, el arrendatario se ve obligado a pagar un doble reajuste: mensualmente y de forma progresiva, mediante el cálculo de la UF y periódicamente, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato.

Lo anterior no solo resulta del todo injusto, sino que además significa un doble aumento de precio considerando el pago de intereses, en un lado, y el reajuste del monto anual, por el otro, además del aumento de valor de la UF. El perjudicado con el aumento es siempre el arrendatario. La UF afecta directamente la economía familiar de millones de chilenos, especialmente aquellos que no tienen la capacidad económica para acceder a la vivienda propia.

Resulta indispensable regular esta situación, estableciendo una prohibición general de efectuar el cobro de la renta mensual por concepto de arrendamiento en Unidades de Fomento, por tratarse de una fórmula abusiva que encubre un enriquecimiento sin causa y abusivo.

A su vez, en Chile los corredores de propiedades formalmente establecidos acuerdan libremente con sus clientes la comisión que les corresponde por sus servicios

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31
VIRTUAL

profesionales. No existe una tarificación oficial, más allá de la normativa general relativa a los actos de comercio, y en particular el artículo 3 números 7 y 11 del Código de Comercio y a los límites y sugerencias que proponen ciertos gremios reguladores.

En materia de arriendo, lo común en el mercado es que los corredores de propiedades cobren una comisión correspondiente al valor de un arriendo completo del inmueble, la que es pagada tanto por el arrendador, como por el arrendatario en partes iguales. Dicha fórmula, a pesar de ser la más común en nuestro país, resulta del todo injusta en aquellos casos en que el arrendatario no reciba ningún servicio de corretaje. Dicha situación tiende a ocurrir por cuanto es el propietario del inmueble quien contrata los servicios de corretaje y quién se beneficia de ellos: Por lo general, lo que ocurre es que el Corredor publica la oferta, muestra el inmueble a los potenciales arrendadores, gestiona posibles reparaciones o trabajos de mejoras, asiste en la decisión final al propietario para seleccionar un inquilino, y tras concurrir a la firma del contrato de arrendamiento, se encarga del cobro y administración del inmueble. De todos estos servicios, el arrendatario no es beneficiario, ni tampoco puede decidir, por ejemplo, cambiar de corredor de propiedades si se encuentra insatisfecho. Por el contrario, si un arrendatario desea contratar los servicios de corretaje para arrendar una propiedad, no se obliga al propietario del inmueble que se contrata al pago de la mitad de las comisiones acordadas con el Corredor. De ahí que creemos sumamente injusto para los arrendatarios que se les cargue la responsabilidad de pago de un servicio que no contrató, que no le es prestado y sobre el que no puede, por ejemplo, decidir modificarlo o terminarlo.

Por ello es que creemos indispensable que el pago de los servicios de corretaje sea responsabilidad exclusiva de aquella parte del contrato de arriendo que ha contratado sus servicios, y la prohibición de que se condicione la firma de un contrato de arriendo a su pago.

El presente Proyecto de Ley viene entonces a establecer una regulación que determina límites normativos a los requisitos que pueden exigir los arrendadores a los posibles arrendatarios para postular a un arriendo; crear un estatuto de regulación de la caución conocida como “mes de garantía”, fijando su definición, alcance y contenido, procedencia forma y plazos de restitución; y las vías judiciales para su reclamación y

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31
VIRTUAL

cobro; una prohibición general de la pactación en Unidades de Fomento de los valores de arriendo reajustables; y que el pago de los servicios de corretaje sea responsabilidad exclusiva de aquella parte del contrato de arriendo que ha contratado sus servicios, junto a la prohibición de que se condicione la firma de un contrato de arriendo a su pago.

II. Idea Matriz

El objeto del presente Proyecto de Ley es establecer límites normativos a los requisitos que pueden exigir los arrendadores a los posibles arrendatarios para postular a un arriendo y establece como vía de reclamación preferente la acción de no discriminación arbitraria establecida la ley 20.609, que establece medidas contra la discriminación; la regulación de la caución conocida como "mes de garantía" en cuanto a definición, alcance, monto máximo, procedencia de restitución, reajuste, plazo y vía de reclamación y cobro; prohibir el cobro en Unidades de Fomento de las rentas; y establecer que el pago de los servicios de corretaje sea responsabilidad exclusiva de aquella parte del contrato de arriendo que ha contratado sus servicios, junto a la prohibición de que se condicione la firma de un contrato de arriendo a su pago.

Por ello, el presente proyecto realiza modificaciones en la ley 18.101 en los siguientes sentidos:

1. Incorporando una regulación establece límites normativos a los requisitos que pueden exigir los arrendadores a los posibles arrendatarios para postular a un arriendo, a fin de resguardar los eventuales derechos fundamentales de los postulantes, estableciendo remisión expresa a la acción de no Discriminación Arbitraria regulada en la ley 20.609 que Establece Medidas contra la Discriminación.
2. Creando una regulación a la caución conocida como "mes de garantía" en cuanto a su definición, alcance, monto máximo, procedencia de restitución, reajuste y plazo para efectuarla, en caso de corresponder.
3. Incorporando a las materias que podrán conocerse mediante el procedimiento de cobro expedito establecido en el artículo 18K, de la misma ley, las reclamaciones del arrendatario por no restitución o restitución inconforme del mes de garantía.

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31

4. Estableciendo una prohibición general pactación en Unidades de Fomento de los valores de arriendo reajustables.
5. Estableciendo que el pago de los servicios de corretaje sea responsabilidad exclusiva de aquella parte del contrato de arriendo que ha contratado sus servicios, junto a la prohibición de que se condicione la firma de un contrato de arriendo a su pago.

Por todo lo anterior es que quienes firman al pie, vienen en proponer el siguiente proyecto de ley:

III. Proyecto de ley

"Artículo único.- Incorpórese las siguientes modificaciones a la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos:

I. En el título III bis, "Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento".

1. Modifíquese el **Artículo 18-K**, en el siguiente sentido:

Reemplácese el punto final por punto seguido y a continuación agréguese una frase del siguiente tenor: "Así mismo, serán aplicables en lo pertinente, a las acciones de incumplimiento de obligaciones contractuales de arrendamiento impetradas por el arrendatario de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 20 bis".

II. En el Título IV, "Disposiciones generales":

1. Incorpórese un **nuevo artículo 19 bis**, del siguiente tenor:

"Artículo 19 bis: En las ofertas públicas de contratos de arriendo de bienes inmuebles regidos por esta ley, los arrendadores podrán señalar un listado de requisitos de postulación a cumplir por los potenciales arrendatarios, siempre y cuando estos resulten razonables para la evaluación económica y objetiva que permita evidenciar que se le dará fiel y eficaz cumplimiento a las obligaciones del contrato.

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31

En ningún caso estos requisitos podrán constituir una discriminación arbitraria en los términos de la ley 20.609 que establece Medidas contra la Discriminación. Constituirá una presunción de discriminación arbitraria, sancionable de acuerdo al procedimiento establecido en el Título II de la ley referida, si estos requisitos:

a. Corresponden a documentos que apuntan a conocer sobre características subjetivas y no crediticias del postulante, que en caso alguno permitirían evaluar las capacidades de fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales, como certificados de matrimonio, de nacimiento, u otros similares.
b. Exigen otorgar como medio de identificación del postulante únicamente el carnet de identidad chileno.
c. Exigen una doble acreditación de cumplimiento de requisitos, como por ejemplo exigir el cumplimiento de ciertos requisitos al postulante y además contar con un aval; o contar con un aval y además documentar con cheques o garantías distintas a las reguladas en el artículo 20 bis de esta ley, etc.
d. Exigen la acreditación de ingresos por un monto superior a dos veces el valor de la renta mensual".

2. Incorpórese un **nuevo inciso tercero al artículo 20**, del siguiente tenor:
"En ningún caso la renta podrá pactarse en Unidades de Fomento".

3. Incorpórese un **nuevo artículo 20 bis**, del siguiente tenor:
"**Artículo 20 bis:** En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley, el arrendador podrá exigir al arrendatario que caucione sus obligaciones mediante una garantía que deberá pactarse expresamente por escrito, y entregarse ante notario con las instrucciones de pago correspondientes a las reglas de descuento y restitución que a continuación se establecen.
La garantía deberá ser siempre en dinero y no podrá exceder el valor equivalente a un mes de renta.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31
VIRTUAL

Terminado el contrato de arrendamiento por cualquier causal, procederá la restitución íntegra de la garantía, reajustada en los mismo términos en que se efectúa el reajuste del valor de la renta, salvo que existan obligaciones insolutas por parte del arrendatario tales como deuda de rentas o sus reajustes, deuda de gastos comunes o de servicios básicos asociados al domicilio como cuentas de luz, agua, gas, servicios de comunicaciones, derechos de aseo, u otras; multas comunitarias, reparaciones imputables al arrendatario, y cualquier otra obligación pendiente que deba ser solventadas por la demandante de acuerdo al contrato.

En el caso de que existan obligaciones pendientes al momento del término del contrato, el arrendador podrá descontar del monto caucionado las obligaciones insolutas informando debidamente al arrendatario el valor y causa de cada uno de los descuentos efectuados, pudiendo llegar hasta el total del monto caucionado, de acuerdo a informe simple de las reparaciones y descuentos efectuados, extendido ante el notario que se encuentra en poder de la garantía.

La restitución, ya sea total o parcial, deberá efectuarse en un plazo máximo de 30 días calendario, de acuerdo a lo que disponga el contrato. El mismo plazo tendrá el arrendador para informar al arrendatario ante el respectivo notario, de los descuentos por obligaciones insolutas que se hayan efectuado.

En ningún caso podrá imputarse a la garantía el costo de reparaciones que constituyan remodelaciones o mejoras, la contratación unilateral de servicios, o de cualquier otro cobro que no constituyan expresamente obligaciones contractuales, ni podrán efectuarse descuentos del monto caucionado sin justificación en alguna de las obligaciones contractuales precedentemente expresadas. Así mismo, no podrá imputarse por el arrendatario el pago de uno o más meses de renta, salvo el consentimiento expreso del arrendador.

Las convenciones y los pagos que contravengan lo dispuesto en este artículo, adolecerán de nulidad absoluta y las sumas que el arrendador hubiese percibido con infracción a éste, las devolverá al arrendatario reajustadas de acuerdo al interés corriente, desde la fecha de su respectiva percepción.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31
VIRTUAL

El arrendatario podrá reclamar el incumplimiento de las obligaciones de restitución, reajuste e información contenidas en este artículo de acuerdo al procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamiento tratado en el Título III bis de esta ley."

4. Incorpórese un **nuevo artículo 20 ter**, del siguiente tenor:

"El servicio de corretaje, en caso de existir, siempre será de cargo de la parte contratante del mismo. En ningún caso podrá condicionarse la firma del contrato de arriendo al pago de un porcentaje de los servicios de corretaje por parte del arrendatario, si estos fueron contratados exclusivamente por el arrendador".

MAITE ORSINI PASCAL

DIPUTADA

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MAITE ORSINI P.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARISELA SANTIBÁÑEZ N.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS HIRSCH G.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
13-06-2023
15:31
VIRTUAL