Prohíbe el alza en las rentas de arrendamiento y dispone la suspensión de su pago, así como del desalojo del arrendatario, en los casos y bajo las condiciones que indica, durante la vigencia del estado de excepción constitucional de catástrofe, declarado en razón de la pandemia por Covid-19

Boletín N° 13373-03

Fundamentos.

A consecuencia de la PANDEMIA mundial por el CORONAVIRUS, que ya provoca en Chile, un número de 922 personas contagiadas en un plazo de 23 días ha significado decretar emergencia sanitaria, estado de catástrofe y ha obligado a tomar medidas preventivas para evitar un contagio mayor en las próximas cuatro semanas., como el cierre de escuelas, fronteras y cuarentenas forzadas o voluntarias de posibles contagiados, en sus viviendas no aconsejándoles salir de sus casas.

El presente proyecto de ley que proponemos a esta H. Cámara debe ser considerado una medida a través de la cual se pretende dar a las familias afectadas por circunstancias externas una tranquilidad en la situación de los pagos básicos que significan garantizar el derecho a la vida digna, que dado las especiales y excepcionales circunstancias, requieren de un resguardo reforzado de su derecho a la vida, integridad y salud individual, incluyendo a su entorno familiar inmediato.

En este sentido, no contar con un lugar donde guardar cuarentena con tu familia implica una situación de riesgo para la vida y salud de todas las chilenas y chilenos. Decretado el Estado de Catástrofe por el Presidente de la República por causa de calamidad pública, en todo el territorio nacional, dejó a muchas personas y familias en una situación de precariedad económica enorme, sin poder salir del espacio vital donde habitan, única forma efectiva de hacer frente a la pandemia de Covid-19 que asola al mundo desde hace ya varios meses.

La necesidad de generar distanciamiento y aislamiento social para precaver contagios masivos ha generado una paralización de gran parte de las actividades productivas, lo que ha tenido impactos en los recursos de los hogares chilenos y un aumento de los despidos por la incertidumbre sanitaria y económica que viven muchas micro, pequeñas y medianas empresas.

En este contexto la pandemia del virus Covid-19 ha comenzado ha afectar a nuestro país, tanto en lo social como en lo económico; esto exige una revisión de las normas legales excepcionales aplicables, a objeto de encontrar soluciones proporcionales al actual contexto de Catástrofe.

Idea matriz.

El presente proyecto de ley busca asegurar el espacio vital para la persona o familia que arrienda, y de esta forma evitar o disminuir el riesgo de contagio por Covid-19; en el mismo sentido, la presente moción busca morigerar el efecto sobre las rentas de las micro, pequeñas y medianas empresas, protegiéndolas contra el alza en los arriendos y otorgando la posibilidad de suspender el pago de arriendo para las micro y pequeñas empresas.

Contenido.

El Contrato de Arriendo está en la esfera de la soberanía de la libertad y la autonomía de las personas, no es menos cierto que ante eventos imprevisibles, esa autonomía se ve reducida al máximo y no permite actuar en un pie de igualdad para contratar o modificar dicho contrato, porque una circunstancia externa ha roto equilibrio de las partes existente a la fecha de la celebración del contrato, transformándolo en un simple contrato de adhesión.

Las soluciones legislativas son una forma de evitar los efectos indeseados de la imprevisión, a través de la intervención del Estado, por medio de la dictación de Leyes de Emergencia. Es por esto que para afrontar estas situaciones se propone, 1) prohibir tanto el aumento de los precios de los arriendos habitacionales, como el aumento de los precios de arriendo de locales comerciales para micro, pequeñas y medianas empresas, 2) suspensión de pago de arriendos para el primer quintil, pensionados y pequeños/micro empresarios, y 3) suspensión de desalojos.

Estas medidas excepcionalísimas encuentran su fundamento en la pérdida de las condiciones objetivas que llevaron a las personas a contraer obligaciones contractuales relacionadas a arriendo de inmuebles, pues el contexto global ha cambiado radicalmente en sólo un mes, considerando que estamos viviendo una de las más graves emergencias sanitaria por epidemia que ha vivido el país, con medidas que limitan el movimiento de las personas, donde se han afectado los ingresos de la población y el normal desarrollo de la actividad económica; además, no se debería dar espacio a situaciones como el desalojo, que representa un peligro para las personas desalojadas, así como para el resto de la población, por ello es que la presente moción protege la posibilidad de las personas de guarecerse en sus actuales viviendas.

En mérito de lo expuesto, y los fundamentos señalados venimos en proponer el siguiente:

Proyecto de ley

“Articulo único: Mientras se encuentre en vigencia de estado de excepción constitucional de catástrofe, declarado en razón de la pandemia Covid-19, se dispone de las siguientes medidas:

1) No se podrá aumentar el precio del arriendo de viviendas que sean destinados a la habitación personal o familiar.

2) No se podrá aumentar el precio del arriendo de locales comerciales a micro, pequeños y medianos empresarios, definidos en la Ley N°20.416 que fija normas especiales para las empresas de menor tamaño.

3) Suspensión, si así lo requiere el arrendatario o arrendataria, del pago de arriendo de vivienda para familias que se encuentran dentro del primer quintil según lo define la encuesta Casen.

4) Suspensión, si así lo requiere el arrendatario o arrendataria, del pago de arriendo de vivienda para personas pensionadas.

5) Suspensión, si así lo requiere el arrendatario o arrendataria, del pago de arriendo de local para Micro o Pequeños empresarios cuyos ingresos anuales por ventas y servicios y otras actividades del giro sean inferiores a 25.000 UF en el último año calendario y que hayan tenido una caída de sus ventas, en el último mes, de más del 50% con respecto al mes anterior.

6) Suspensión de desalojos decretados por procedimientos judiciales, sean estos contenciosos o voluntarios.

7) Suspensión de medidas administrativas de la autoridad pública cuya finalidad sea el desalojo de un bien público, fiscal o privado.

8) Una vez finalizado el estado de excepción constitucional de catástrofe por Covid-19, las deudas por arriendo no pagados en razón de la presente norma serán debidamente reajustadas y prorrateadas, a solicitud del arrendatario o arrendataria, en los siguientes 12 meses, a menos que las partes acuerden una fórmula distinta.”.

Firman los Diputados y Diputadas siguientes:

H. D. EMILIA NUYADO ANCAPICHÚN
Diputada Distrito 25

2. H. D. DANIELLA CICARDINI

3. H. D. MARCOS ILABACA
4. H. D. RAÚL LEIVA
5. H. D. LUIS ROCAFULL
6. H. D. JUAN SANTANA