Conversión pdf

Prohíbe el alza de las rentas y prorroga la vigencia de los contratos de arrendamiento de viviendas, en las condiciones que señala, hasta el cese del estado de excepción constitucional motivado por la pandemia de Covid-19

Boletín N° 13538-03

Antecedentes

Como es de público conocimiento, La Organización Mundial de la Salud (OMS), con fecha 11 de marzo de 2020, declaró pandemia mundial el brote del virus denominado coronavirus-2 del síndrome respiratorio agudo grave (SARS-CoV2), que produce la enfermedad del coronavirus 2019, al cual se ha denominado enfermedad COVID-19.

De acuerdo con la OMS, alrededor de 1 de cada 6 personas que contraen el COVID-19 desarrolla una enfermedad grave, registrándose considerables registros de letalidad en lo que va de corrido de la pandemia.

Es así como el 8 de febrero de 2020, se publicó en el Diario Oficial el decreto N° 4, de 2020, del Ministerio de Salud, que declaró alerta sanitaria en todo el país. Adicionalmente, el día 18 de marzo de este año, el Presidente de la República declaró Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, por calamidad pública, en todo el territorio de Chile, a través del decreto supremo N° 104, de 18 de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

La crisis sanitaria ha generado una evidente afectación social a los habitantes de la República, las que han impactado de manera importante en el trabajo y la economía nacional y familiar, alterando radicalmente su normal desenvolvimiento. La situación pone en situación de vulnerabilidad a muchos arrendatarios que deben seguir pagando las mismas rentas de arrendamiento de sus viviendas, a pesar del serio deterioro de su situación económica. Adicionalmente la recomendación de cumplir con medidas de distanciamiento social dificulta la posibilidad de buscar una nueva vivienda.

Por lo anterior, y recordando que Chile ha ratificado el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales el cual en su artículo 11 reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para si y su familia, resulta necesario adoptar medidas para proteger el acceso a vivienda, en especial en el contexto de esta Pandemia.

Por tanto, este proyecto de ley propone garantizar que, durante el periodo de excepción constitucional motivado por la Pandemia, y 90 días tras la terminación de éste, no habrá aumento de las rentas de arrendamiento reguladas en la Ley 18.101 que sean utilizados para habitación. Asimismo, se establece que el arrendatario podrá requerir que el término del arrendamiento, ya sea por cumplimiento de plazo o desahucio, sea aplazado hasta el cumplimiento de los 90 días ya mencionados.

Es por lo anterior, que los diputados abajo firmantes venimos en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO 1°. CONGELAMIENTO DE RENTA DE ARRENDAMIENTO

Las rentas de los contratos de arrendamiento regidos por la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, que sean de fines habitacionales, no podrán ser aumentadas mientras rija un estado de excepción constitucional fundado en la Pandemia de COVID 19, y por 90 días tras la terminación de este.

Lo establecido en este artículo aplica respecto de reajustes y aumentos anteriormente pactados en el contrato, incluyendo aumentos basados en el valor del índice del Precio al Consumidor (IPC) o Unidad de Fomento (UF).

ARTÍCULO 2°. PRÓRROGA DE CONTRATOS

Si durante el periodo de tiempo en que rija un estado de excepción constitucional fundado en la Pandemia de COVID 19 y por 90 días tras la terminación del mismo expira el plazo del contrato de arriendo de los inmuebles regulados en la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, que sean utilizados para habitación, el arrendatario podrá solicitar la prórroga del contrato hasta el término de dicho período, manteniéndose las condiciones estipuladas en el contrato al momento de decretarse el estado de excepción constitucional. Dicha solicitud no podrá ser denegada por el arrendador.

En el caso del término del arrendamiento de dichos inmuebles por desahucio, el plazo de desahucio establecido en el Artículo 3° inciso 2 de la Ley 18.101 de extenderá hasta el día número 90 después de la expiración del estado de excepción constitucional fundado en la Pandemia de COVID.

Tomás Hirsch G
Diputado distrito 11

Maya Fernández **Rodrigo González** **Natalia Castillo**

Gonzalo Winter **Carlos Abel Jarpa** **Fidel Espinoza**

Guillermo Teillier **Cristina Girardi**