Modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para prohibir el subarriendo abusivo o que cause hacinamiento

Boletín N°11885-07

ANTECEDENTES.

CONCEPTO Y REGULACIÓN DEL SUBARRENDAMIENTO

El subarrendamiento o subarriendo "consiste en la cesión del goce de la propiedad arrendada, hecha por el arrendatario primitivo a un tercero, en contraprestación de la renta que se estipula"[1]. Por un lado, encontramos la regulación del **Artículo 1946** del Código Civil que fija una norma general para el subarriendo, exigiendo la autorización expresa del arrendador.

No obstante lo anterior, encontramos la Ley N° 18.101 fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, que regula específicamente el contrato de arrendamiento de los mismos, y respecto de la cual el Código Civil opera de manera supletoria.

El **Art. 5°** de la Ley regula específicamente el subarriendo de inmuebles destinados a la habitación, señalando: *En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año, se entenderá* ***siempre implícita*** *la facultad del arrendatario de subarrendar,* ***salvo estipulación en contrario****, en cuyo caso éste podrá poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el período que falte.*

Agrega que todas las disposiciones de la ley referentes al arrendador y al arrendatario, le serán aplicables al subarrendador y subarrendatario, respectivamente (Art. 22).

---

1 Repertorio de legislación y jurisprudencia chilenas: Código civil y leyes complementarias, Volumen 8. 1996. P. 133.

Al no requerir la autorización del arrendador, el arrendatario puede proceder como lo estime conveniente, siempre obrando de buena fe, y velando por que el inmueble se destine al mismo uso estipulado en el contrato original. El Código resguarda además el derecho del arrendador primitivo de expeler al inquilino que empleare el inmueble con objeto ilícito, o que subarriende a personas de notoria mala conducta, caso en el cual los subarrendatarios también podrán ser expelidos (Art. 1973).

El resto de la ley se limita a regular materias procesales con respecto a los subarrendatarios, tales como la necesidad de que sean notificados en un juicio de desahucio, término del arrendamiento, o restitución del inmueble para que los efectos de la sentencia le sean oponibles; la regulación de los juicios de terminación del arrendamiento por no pago de las cuotas por parte del subarrendatario. También regula las sanciones aplicables para el no pago de rentas por parte del subarrendador. Finalmente, se refiere a las rentas que podrán cobrarse.

De las normas citadas, y de las demás normas referidas al arrendamiento en general, no es posible extraer ninguna limitación con respecto a la cantidad de subarriendos que se pueden celebrar sobre un mismo inmueble arrendado o a las condiciones que deba cumplir el mismo.

Es más, al ser el arrendamiento un contrato consensual, ocurre en muchos casos que estos contratos se celebran en la informalidad, no existiendo deber alguno de escrituración o de registro en el Conservador de Bienes Raíces. El Reglamento del Conservador de Bienes raíces incluye los gravámenes sobre los bienes inmuebles dentro de aquellos títulos que **pueden** inscribirse (Art. 53 del Reglamento).

LEGISLACIÓN COMPARADA.

De acuerdo a informe elaborado por la Biblioteca del Congreso Nacional, de mayo de este año, se describió la legislación en torno al tema, de Francia y Reino Unido. Al respecto, se pueden realizar las siguientes menciones.

Cabe mencionar al respecto, que ambas legislaciones establecen estándares mínimos para el arriendo de bienes inmuebles destinados a la habitación.

En tal sentido, en el caso de la legislación de Reino Unido, en donde según encuesta realizada por la Biblioteca de la Cámara de los Comunes, el 3% de los hogares se encuentra en situación de hacinamiento, se establecen dos mecanismos para determinar hacinamiento según la *Housing act* de 1985.

Se establece en primer lugar que hay hacinamiento en aquellos casos en que dos personas mayores de 10 años de distinto sexo tengan que dormir en la misma habitación. En segundo lugar, se entiende hacinamiento también de acuerdo a una fórmula matemática, tomando la cantidad de personas que viven en el lugar y los metros que tenga la casa.

Quien cause o permite el hacinamiento descrito anteriormente, comete el delito de hacinamiento, para lo cual la legislación Británica establece sanciones de multa.

En el caso de la legislación francesa, también se establecen parámetros mínimos atendiendo la longitud del inmueble para que éste esté en condiciones de ser arrendado, de acuerdo al concepto de “vivienda digna” o “*logement décent*", establecido en el artículo 1719 del Código Civil Francés. Se consideran como parámetros para determinar el concepto mencionado, la seguridad y salud de los inquilinos, el espacio necesario y espacio disponible.

En caso de contravención a dicha norma, la ley francesa otorga la posibilidad al arrendatario de demandar en sede administrativa o judicial al arrendador, quien tendrá obligación de indemnizar perjuicios.

CONSIDERACIONES DE LA CORTE SUPREMA.

A propósito del proyecto de ley boletín 11.514-06, que modifica la Ley N° 18.101, estableciendo una multa de 5 a 100 UTM a quienes arrienden o subarrienden habitaciones u otros locales habitables a más de tres personas, o cinco si entre ellos existen vínculos de convivencia, afinidad o consanguinidad, presentado por los Diputados Marcela Sabat, Bernardo Berger, Gonzalo Fuenzalida, Nicolás Monckeberg, Jorge Rathgeb, Leopoldo Pérez, Germán Verdugo y Felipe Kast, la Corte Suprema emitió respondió a un oficio en el siguiente sentido.

El 27 de de diciembre, la Corte envió su informe, haciendo fuertes críticas al proyecto. En primer lugar, la Corte reconoce la relevancia de la problemática que el proyecto busca resolver, que sería el hacinamiento producto del subarriendo indiscriminado de una habitación. Recalca también la situación de precariedad que caracteriza a las personas que hoy viven hacinadas por encontrarse en un estado de necesidad extremo, enfatizando el deber del Estado de garantizar las condiciones necesarias que resguarden la integridad física y psíquica de las personas.

En primer lugar, se refiere a la indeterminación de la norma en cuanto no especifica a quién se le aplicaría la sanción en caso de subarriendo, si al arrendador primitivo o al subarrendador. Esto genera dificultades de carácter procedimental, ya que en caso de dirigirse en contra del arrendador, éste podría alegar desconocimiento del presupuesto fáctico que motiva la sanción, es decir, la cantidad de personas que ocupan el inmueble. Es más, podría darse la situación en que el contrato formalmente estipule la cantidad de personas con arreglo a la ley, aun cuando en la realidad las personas que efectivaemnte habitan el inmueble lo excedan.

Otra dificultad que detecta la Corte es la informalidad con la que estos contratos se celebran, ya que no se requiere escrituración. Esto dificultaría enormemente la aplicación de la norma. La Corte se pone incluso en el supuesto de que un mismo inmueble sea subdividido aun más – reduciendo por ende el tamaño de las habitaciones – para cumplir con los estándares que impone la ley (no más de 3 o 5 personas, según sea el caso, dentro de una habitación).

Dentro de los problemas procedimentales que detecta la Corte se encuentra, en primer lugar, la existencia de esta especie de acción popular que se pretende instaurar, ya que resultaría sumamente complicado contar con los antecedentes de hecho que funden la denuncia por producirse éstos al interior de un hogar.

ASPECTOS A CONSIDERAR

En Chile se vive una realidad migratoria inusual a lo acostumbrado durante los últimos años, al menos desde lo que data la ley sobre extranjería e inmigración, es decir, 1975. De acuerdo a las cifras del Departamento de Extranjería e inmigración, entre 2014 y 2016, el aumento de las visas de haitianos fue de un 551%. En este contexto, es necesario establecer resguardo para la seguridad de los extranjeros que llegan a Chile, así como también fijar las condiciones de habitación mínimas que corresponden a una persona.

Tal es la situación, que de acuerdo a un estudio de la Fundación Techo Chile, y que toma como base la Encuesta Casen, se estima que el 28% de la población extranjera de la Región Metropolitana vive en situación de hacinamiento, es decir, alrededor de 90.000 personas, que se concentran en las comunas de Santiago centro, Quilicura y Renca.

Atendidas las características propias del contrato de arrendamiento, además de las consideraciones de la Corte Suprema sobre el Boletín N° 11.514-06, es necesario elaborar una propuesta que aborde los siguientes aspectos.

En primer lugar, se debe tener en consideración la celeridad y la libre circulación de los bienes, principio general del Derecho que informa nuestro ordenamiento civil y que justifica el hecho de que se intente burocratizar lo menos posible la celebración de contratos en virtud de los cuales se tranfiere el dominio o la posesión de los bienes. No obstante, esto siempre debe balancearse con criterios de certeza jurídica y las solemnidades necesarias en la celebración de ciertos contratos.

A esto se suman las características propias del contrato de arrendamiento, que es un contrato consensual y de tracto sucesivo, que se caracteriza por la amplia libertad que se da al arrendador para dar en arriendo un inmueble, sin mayores necesidades de escrituración y registro.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Se propone incorporar un nuevo inciso segundo y tercero al artículo 5° de la ley 18.101, que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, por los cuales se prohiba y sancione el subarriendo abusivo.

Por otra parte, se modifica el artículo 7° de la misma ley, con el objeto de incluir dentro de la competencia de esta ley los litigios que se susciten a propósito de los subarriendos.

POR LO ANTERIOR, VENIMOS EN PROPONER EL SIGUIENTE PROYECTO DE LEY:

Artículo único: Modifíquese la ley 18.101, que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, en el siguiente sentido:

1) Incorpórese, en el artículo 5°, los dos siguientes incisos:

"Se prohíbe todo subarriendo de carácter abusivo, independiente del plazo estipulado en el contrato de arrendamiento. Se entenderá que existe subarriendo abusivo, en aquellos casos en que el subarrendador no garantice condiciones mínimas de privacidad, seguridad, salubridad y el precio al subarrendador no sea excesivamente elevado.

Cualquier subarriendo en contravención a esta norma, podrá ser demandado por cualquier interesado, conforme a las reglas del Título III de esta ley, y generará las responsabilidades que correspondan al subarrendador".

2) Modifíquese el artículo 7° en el siguiente sentido:
   - Agréguese, en el inciso 1°, entre las palabras "arrendamientos" y "de", la voz: **", subarriendos".**
   - Agréguese, en el inciso 1°, entre la expresión "1°" y "de", la frase: **"y 5°".**
   - Agréguese, en numeral 5°, entre las expresiones "arrendador" y "o", la frase**: ", subarrendador".**