Boletín N° 12.797-07

Proyecto de ley, iniciado en mensaje de S. E. el Presidente de la República, que modifica la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos.

MENSAJE N° 119-367/

Honorable Senado:

A S.E. EL PRESIDENTE DEL H. SENADO.

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que modifica la ley N° 18.101, de 1982, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a fin de agilizar y facilitar la recuperación por parte de los arrendadores del inmueble arrendado, ante no pago de las rentas de arrendamiento por el arrendatario; las deudas generadas por el no pago de los servicios por parte del arrendatario, así como regular el arrendamiento abusivo y los problemas derivados del hacinamiento.

I. ANTECEDENTES GENERALES

El arrendamiento de predios urbanos, en la actualidad, se regula en particular por la ley N° 18.101, publicada con fecha 29 de enero de 1982 y en forma supletoria por las disposiciones contenidas en el Título XXVI del Código Civil, relativas al Contrato de Arrendamiento, en específico, a partir del artículo 1915 y siguientes.

La ley N° 18.101 se aplica para el arrendamiento de casas habitaciones, unidades en condominios, bodegas y locales comerciales.

Tal como señala la moción parlamentaria del H. ex Senador don Mario Ríos, contenida en el Boletín N° 2625-07, que originó la ley N° 19.866, cuyo objeto fue modernizar la normativa reguladora de los arrendamientos de predios urbanos, "la ley N°18.101 tiene un carácter marcadamente protector hacia el arrendatario".

Sin embargo, en la práctica es posible advertir una serie de abusos por parte de los arrendatarios, quienes, actuando en forma inescrupulosa incumplen sus principales obligaciones del contrato de arrendamiento, en lo referido al pago de las rentas, como a la conservación de los inmuebles y su restitución en forma oportuna a los arrendadores.

La situación descrita se ve empeorada por los mecanismos legales que los arrendadores deben observar a fin de exigir el cumplimiento por parte de los arrendatarios. A mayor abundamiento, la ley contempla un procedimiento judicial que suele ser largo, y, también, oneroso, en cuanto exige la concurrencia de abogados, así como la realización de diversas gestiones judiciales costosas; sin perjuicio de los gastos asociados a la reparación de los inmuebles, y al pago de los servicios adeudados por los arrendatarios hasta el término del juicio.

Dichas situaciones de abuso por parte de los arrendatarios justifican la necesidad de actualizar la ley N°18.101.

En este sentido, con la presente iniciativa, nuestro Gobierno busca establecer una relación más justa para el que arrienda y el que entrega en arriendo.

De esta forma, perseguimos establecer un equilibrio en la relación arrendador arrendatario, a fin de evitar aquellos casos en los cuales son los arrendadores quienes deben padecer una serie de dificultades, malos ratos, así como incurrir en los gastos señalados, y en definitiva, asumir casi por entero los riesgos derivados de los contratos de arrendamiento.

Es por ello que el enfoque de la presente iniciativa apunta, entre otros objetivos, a establecer procedimientos judiciales más cortos y expeditos, así como a hacer responsable al arrendatario de los gastos por servicios adeudados y de los costos asociados al mal estado de los inmuebles al momento de su restitución, regulando para ellos las garantías que deben entregarse en este tipo de contratos.

Igualmente, considerando la práctica cada vez más frecuente en torno al arriendo de dormitorios al interior de inmuebles particulares, buscamos regular los casos de arrendamiento y subarrendamiento abusivo, resguardando las condiciones de habitabilidad y de seguridad que deben verificarse al interior de los inmuebles en el contexto señalado.

II. FUNDAMENTOS DEL PROYECTO

Considerando el crecimiento del sector en virtud de la demanda y oferta de viviendas en arrendamiento, así como el elevado número de conflictos que llegan a conocimiento de los tribunales producto del término de los contratos, y los perjuicios derivados de esta última situación para los arrendadores, resulta imperioso actualizar la normativa de arriendo.

A mayor abundamiento, el aumento sostenido del costo de las viviendas experimentado en las últimas décadas, ha devenido en que cada vez más gente opte por arrendar una vivienda, aumentando la demanda del mercado. Según datos tomados de la Encuesta Casen 2017[1], el total de arrendatarios ha crecido sostenidamente desde 2006, llegando a que en 2017 un 22% de los hogares arrienda, lo que representa a 1.270.483 hogares. En ese sentido, han aumentado los arriendos, con y sin contrato escrito. Los arriendos con contrato llegan a 862.565 hogares (14,9%) y los que no tienen contrato llegan a 407.918 (7%).

[1] Resultados Encuesta CASEN 2017, Resultados Vivienda, Distribución de los hogares según situación de tenencia de la vivienda. Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

Por su parte, se advierte que, con el transcurso de los años, el mercado del arriendo se ha democratizado, lo que, junto al acceso al crédito, ha hecho posible que un mayor número de personas que otrora no habrían podido adquirir un inmueble, ahora mediante diversas formas de financiamiento y del ahorrar por cierto, opten por adquirir una vivienda, la cual la han destinado a arriendo.

Por último, según cifras obtenidas del Poder Judicial, alrededor de 20.000 conflictos por arrendamiento de inmuebles fueron sometidos al conocimiento de los tribunales en 2018, lo cual hace ineludible regular esta materia.

Desde la última modificación señalada hasta hoy se han presentado múltiples mociones parlamentarias que buscan modificar la ley N° 18.101 en distintos sentidos, de las cuales 24 siguen en tramitación. Dado lo anterior, la presente iniciativa, busca superar y corregir las falencias que aún persisten en la ley N° 18.101. Si bien innova en algunas materias, en la mayoría hace eco de las inquietudes planteadas por los H. Senadores y Diputados, en las mociones presentadas, recogiéndolas e incorporándoles en el proyecto que se somete a vuestra consideración.

Tales mociones parlamentarias corresponden a los boletines N° 12.764-07, de 10 de julio de 2019, de los H. Senadores Señora Aravena, Señores Sandoval, Montes, Ossandón y Quinteros; N° 12.361-07, de 03 de enero de 2019, de los H. Diputados Señoras Castillo y Olivera, Señores Alessandri, Auth, Bianchi, Calisto, Espinoza, Jarpa, Paulsen y Soto; N° 12.255-07, de 20 de noviembre de 2018 de los El Diputados Señores Fuenzalida, Jürgensen, Kuschel, Santana, Urruticoechea y Señora Leuquén; N° 12.188-07, de 18 de octubre de 2018, de los H. Diputados Señora Hoffmann, Señores Alessandri, Bobadilla, Carter, Gahona, Melero, Moreira, Norambuena, Urrutia, Van Rysselberghe; N° 12.145-14, de 03 de octubre de 2018 de los H. Diputados Señoras Castillo, Fernández, Sabat y Señores Cruz-Coke, Jackson, Torrealba y Winter; N°

12.120-14, de 25 de septiembre de 2018, del H. Senador Señor Letelier; N° 11.885-07, de 05 de julio de 2018, de los H. Diputados Señores Alessandri, Barros, Díaz, Fuenzalida, Kort, Ortiz, Paulsen, Rosas, Saffirio y Van Rysselberghe; N° 11.737-07, de 10 de mayo de 2018, de los H. Diputados Señoras Marzán, Sabat, Santibáñez, Sepúlveda, Señores Bianchi, García, P. Kast, Mellado y Ortiz; N°11.514-06, de 22 de noviembre de 2017, de los H. Diputados Señora Sabat, Señores Berger, Fuenzalida, F. Kast, N. Monckeberg, Rathgeb y Verdugo; N° 11.513-07, de 22 de noviembre de 2017, de los H. Diputados Señora Sabat, Señores Berger, Fuenzalida, F. Kast. N. Monckeberg, Pérez, Rathbeg y Verdugo; N°10.930-07, de 17 de octubre de 2016 de los H. Senadores Señores Araya, Horvath, Lagos, Montes e I. Walker; N° 10.472-14, de 22 de diciembre de 2015 del H. Senador Señor Navarro; N° 10.352-14, del 21 de octubre de 2015, del H. Diputado Señor Tarud; N° 10.016-07, de 21 de abril de 2015, de los H. Diputados Señora Nogueira, Señores Alvarez-Salamanca, Barros, Gutiérrez, Hasbún, Hernández, Kort, Lavín, Norambuena y Ward; N° 9.128-07, de 09 de octubre de 2013, del H. Senador Señor Chahuán; N° 8.994-07, de 13 de junio de 2013, de los Honorables Senadores Señores Muñoz Aburto y Sabag; N° 8.395-07, de 20 de junio de 2012, de los H. Diputados Señora Molina, Señores Burgos, Ceroni, Cornejo, Edwards, Eluchans, C. Monckeberg, Rincón, Silber y Vallespín; N° 7.801-07, de 19 de julio de 2011, de los H. Diputados Señora Molina, Señores Gutiérrez, Morales, Recondo, Rojas, Salaberry, Sandoval, Urrutia, Van Rysselberghe y Vilches; N° 7.496-07, de 01 de marzo de 2011, del H. Senador Señor Chahuán; N° 7.390-14, de 21 de diciembre de 2010, de los H. Diputados Señora Vidal, Señores Ceroni, Espinosa, Godoy, Jaramillo, Jarpa, Martínez, Ortiz, Pérez y Vilches; N° 6.658-07, de 13 de agosto de 2009, de los H. Diputados Señores Enríquez-Ominami, Escobar, Girardi y Valenzuela; N° 6.657-07, de 13 de agosto de 2009, de los H. Diputados Señores Araya, Díaz, Enríquez-Ominami, Escobar, Farías, Girardi, Jiménez y Valenzuela; N°6.622-07, de 28 de julio de 2009, de los H. Diputados Señores Araya, Enríquez-Ominami, Escobar, Farías, Harboe, Mulet,

Olivares, Sule y Valenzuela; N° 6.528-07, de 19 de mayo de 2009, de los H. Diputados Señores Araya, Enríquez-Ominami, Escobar, Sepúlveda y Valenzuela; N° 6.527-07, de 19 de mayo de 2009, de los H. Diputados Señores Araya, Enríquez-Ominami, Escobar, Sepúlveda y Valenzuela; N° 5.897-07, de 04 de junio de 2008, de los H. Diputados Señora Isasi, Señores Bauer, Dittborn, Hernández, J.A. Kast, Lobos, Norambuena, Recondo, Rojas y Ward; N° 5.667-07, de 03 de enero de 2008, de los H. Diputados Señoras Soto, Vidal, Señores Ceroni, Farías, Girardi, Jiménez y Leal; N° 5.368-14, de 03 de octubre de 2007, de los H. Diputados Señora Cubillos, Señores Alvarez, Arenas, Bauer, Dittborn, Estay, Hernández, Lobos y Melero; N° 4.958-07, de 04 de abril de 2007, de los H. Diputados Señora Herrera y Señor Errázuriz; N° 4.904-07, de 14 de marzo de 2007, de los H. Diputados Señora Rubilar, Valcarce, Señores Cardemil, Galilea, Martínez, C. Monckeberg, Palma, Sepúlveda y Vargas; N° 4.806-07, de 09 de enero de 2007, de los H. Diputados Señores Alvarez-Salamanca, Bertolino, Chahuán, Galilea, N. Monckeberg, Rojas, Sepúlveda y Ulloa; N° 4.611-07, de 12 de diciembre de 2006, de los H. Diputados Señora Isasi, Señores Chahuán, Martínez, C. Monckeberg y Sepúlveda; N° 4.211-07, de 18 de mayo de 2006 de los H. Diputados Señora Nogueira, Señores Arenas, Barros, Bobadilla, Correa, Estay, Forni, Hernández, Lobos y Ward; y N° 3.000-07, de 17 de julio de 2002, de los H. Diputados Señores Tuma, Burgos, Ceroni, Hales, Meza y Rebolledo.

Dentro de las mociones señaladas, encontramos un gran número dedicadas a resolver los problemas derivados del procedimiento, es decir, de la tramitación de los juicios de arrendamiento y su dilación, entre las cuales destacan aquellas que buscan fijar un plazo para la dictación de sentencia en tales juicios; otras tantas, relativas al pago de cuentas de los servicios básicos adeudados por el arrendatario, otras enfocadas en evitar y sancionar el hacinamiento derivado del arriendo o subarriendo de habitaciones y así evitar los arriendos y/o subarriendos abusivos.

III. OBJETIVOS DL PROYECTO

Entre los problemas que se buscan solucionar actualmente, y, por ende, principales objetivos planteados por el proyecto de ley que se presenta, podemos destacar los siguientes:

1) Celeridad en el proceso judicial.

2) Deudas de servicios básicos.

3) Aspectos relacionados con los arriendos y subarriendos abusivos y el hacinamiento.

IV. CONTENIDOS DEL PROYECTO

Respecto a los distintos problemas que hoy se evidencian en materia de arrendamiento, se plantean las siguientes propuestas:

1. Respecto a la celeridad en el proceso judicial.

Es posible advertir, que, pese a las mejoras, introducidas en el año 2003, aún existen, en la tramitación del juicio de arrendamiento, los siguientes nudos críticos:

a. Notificación del arrendatario demandado.

Las modificaciones de la ley N° 19.866 permiten que la demanda se notifique según lo preceptuado en el inciso 2° del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, presumiéndose de pleno derecho que el domicilio del demandado el que corresponde al inmueble arrendado.

Sin embargo, muchos tribunales exigen que el Receptor Judicial realice previamente "búsquedas positivas" del demandado antes de proceder a notificar por cédula como señala el artículo 44 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, lo que implica que la notificación de la demanda se demore más.

Con la finalidad de evitar esto, se propone una nueva redacción del número 2 del artículo 8 de la ley N° 18.101, que posibilite proceder a notificar, sin más trámite y en manera directa de conformidad con lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

b. Medios de prueba, absolución de posiciones.

La prueba confesional o absolución de posiciones en los juicios de arrendamiento ha sido utilizada muchas veces como medida dilatoria por los demandados, considerando que ante la incomparecencia de quien es citado a declarar se procede a fijar una nueva audiencia para rendir esta prueba. Si se tiene en consideración que muchos contratos de arriendo no se escrituran, resulta esencial para el demandante obtener la confesión judicial del demandado como medio de prueba.

Para evitar esta dilación innecesaria, se propone incorporar un inciso segundo al numeral 3) del artículo 8 de la ley N° 18.101, que permita que, en caso de no comparecencia del demandado o que éste, compareciendo, no declare, se le tenga por confeso de todos aquellos hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones, sin más trámite.

Se propone incorporar la obligación de asistencia a la audiencia de conciliación contestación y prueba del demandado bajo apercibimiento de tenerlo por confeso de los hechos señalados en la demanda.

c. Lanzamiento provisorio.

El gran problema que debe enfrentar el dueño de una propiedad al iniciar una acción judicial, a fin de recuperarla para volver a arrendarla y percibir los ingresos o bien habitarla, son los tiempos y costos asociados al proceso.

Se propone modificar el número 4 del artículo 8 de la ley N° 18.101, de manera que se permita al juez decretar el lanzamiento en forma provisoria mientras se

desarrolla el juicio, siempre y cuando el demandante acredite la seriedad de su pretensión y los perjuicios ocasionados por el no pago de las rentas.

Considerando que se trata de una medida excepcional, se ha previsto que pueda ser suspendida por el juez en casos graves y calificados, o bien cuando el demandado pague el total de las rentas adeudadas y aquellos pagos de consumos de luz, gas, agua potable, gastos por servicios comunes y otras prestaciones análogas.

En este sentido, también se considera en un nuevo numeral 12 del artículo 8 de la ley N° 18.101, que establece que el arrendador, que hubiere solicitado el lanzamiento provisorio de forma dolosa, será responsable de los perjuicios que el lanzamiento provisorio hubiere causado.

d. Plazo de dictación de sentencia.

La ley N° 18.101 no establece un plazo para dictar sentencia, y aunque se aplican las normas del juicio sumario, que contemplan 10 días para dictarla, en la práctica suele ocurrir que se exista una demora.

Se propone una norma que permita que la sentencia de primera instancia se dicte inmediatamente después de terminada la audiencia de conciliación, contestación y prueba prevista en este procedimiento, o bien en un plazo máximo de 10 días de concluida esta audiencia, permitiendo, además, que esta resolución pueda autorizar el lanzamiento del deudor vencido, inmediatamente con el auxilio de la fuerza pública.

e. Subarrendatarios.

La figura del subarrendamiento se utiliza muchas veces como forma de impugnar y dejar sin efecto lo que se ha avanzado en la tramitación de un juicio de arrendamiento.

La ley N° 18,101 hoy entiende implícita la facultad del arrendatario de subarrendar en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo superior a un año, lo que en la práctica se traduce que se debe prohibir expresamente.

Se propone modificar el artículo 5 de la ley N° 18.101 de tal modo que la facultad de subarrendar esté siempre prohibida, salvo que se pacte expresamente

2. Respecto a las deudas de servicios básicos.

Otro problema frecuente para un arrendador que recupera la propiedad son las deudas de servicios residenciales que quedan pendientes, y muchas veces impiden la contratación de estos servicios, o implican el corte del suministro, afectando al propietario o a nuevos arrendatarios.
Se propone perfeccionar la redacción del artículo 14 de la ley N°18.101, de manera tal que, a solicitud del demandante, el Tribunal que conozca del caso deba oficiar a las empresas que presten servicios residenciales, con el fin de especificar que el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble. La norma actual, por el contrario, dispone que esta comunicación a las empresas se realice por medio de una notificación judicial, lo que vuelve más costosa y compleja la concreción de esta comunicación.

3. Respecto al tema relacionado con el arrendamiento o subarrendamiento abusivos.

El abuso en el arrendamiento o subarrendamiento es una realidad que no podemos soslayar, sino por el contrario debemos combatir. Se da en múltiples casos, entre los cuales, destaca el que se presenta a consecuencia de la migración. Lo que genera problemas de gran sensibilidad social y notoriedad pública.

La fuerte migración hacia nuestro país ha generado situaciones en las que ha sido posible detectar grupos de migrantes viviendo en condiciones deplorables, siendo víctimas de personas inescrupulosas, quienes arriendan piezas o habitaciones en situaciones abusivas e indignas, como es el caso de morar en habitaciones o piezas que no están diseñadas para soportar una carga de ocupación mayor y/o de tamaño que no dice relación con el número de personas que las habitan, lo que deviene en situaciones de alto riesgo sanitario, de seguridad contra incendio y de habitabilidad.

En este sentido, se propone establecer normas que desincentiven estas malas prácticas y, que, de darse, sean debidamente sancionadas. De este modo, al combatir el hacinamiento, se releva y protege la dignidad de quienes habitan en tales condiciones, a fin de lograr características idóneas y aptas que les permitan vivir de la mejor manera posible.

Como consecuencia de lo anterior, se propone crear la figura del "arriendo abusivo" entendiendo por tal a aquel en que se da en el arriendo de piezas, habitaciones y/o inmuebles que no cumplen con las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

En mérito de lo expuesto, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el siguiente

PROYECTO DE LEY:

"**ARTÍCULO PRIMERO**.- Modificase la ley N° 18.101, que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, en el siguiente sentido:

1) Reemplázase el artículo 5° por el siguiente:

"Artículo 5°.- En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año, se entenderá siempre prohibida la facultad del arrendatario de subarrendar, salvo estipulación en contrario."

2) Modifícase el artículo 8° en el siguiente sentido:

a) Reemplázase el numeral 2), por el siguiente:

"2) La notificación de la demanda se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil, salvo que se trate de la notificación de la demanda al arrendatario, en cuyo caso se procederá a notificar sin más trámite de conformidad con lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, aunque el arrendatario no se encuentre en el lugar del juicio, presumiéndose de pleno derecho que su domicilio es el que corresponde al inmueble arrendado;".

b) Intercálase, en el numeral 3) la palabra "expresamente" entre la palabra "indicarse" y la frase "los medios de prueba".

c) Agrégase, en el numeral 3), el siguiente párrafo segundo, nuevo:

"Si se solícita absolución de posiciones del demandado y el demandado no comparece a la audiencia, o si, compareciendo, se niega a declarar o da respuestas evasivas, se le dará por confeso, sin más trámite, en todos aquellos hechos que estén categóricamente afirmados en el pliego de posiciones.".

d) Agréganse los siguientes párrafos segundo, tercero, cuarto y quinto, nuevos, al numeral 4):

"El juez podrá decretar el lanzamiento provisorio del arrendatario demandado, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, a solicitud del demandante, siempre y cuando éste acredite la seriedad de su pretensión y los perjuicios ocasionados por el no pago de las rentas.

Esta medida podrá ser decretada al término de la audiencia. En tal caso, el juez fijará día y hora para el lanzamiento.

En caso de no concurrencia a la audiencia por parte del demandado, la resolución que disponga el lanzamiento provisorio deberá notificársele de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2 del presente artículo para la notificación de la demanda al arrendatario. En este caso, el lanzamiento se realizará al quinto día de efectuada la notificación.

La medida podrá ser suspendida por el juez, en casos graves y calificados, o cuando el demandado consigne el total de las rentas impagas y demás prestaciones a que se refiere el artículo 10;".

e) Eliminase en el numeral 8) la frase a continuación del punto seguido, pasando a ser éste punto final.

f) Intercálase un nuevo numeral 9), pasando el actual numeral 9) a ser el numeral 10), y así sucesivamente, del siguiente tenor:

"9) La sentencia definitiva deberá ser dictada al término de la última audiencia o, en todo caso, dentro del plazo de décimo día contado desde la realización de ésta.

La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla.

Además, la sentencia definitiva deberá decretar el lanzamiento. Cuando se proceda al cumplimiento de la sentencia se decretará, a solicitud del demandante, el lanzamiento inmediatamente con auxilio de la fuerza pública sin que sea exigible la oposición previa del demandado.".

g) Sustitúyese, en el numeral 10), que pasa a ser 11) la expresión "cuatro" por la expresión "ocho" entre la frase "superior a" y "unidades tributarias mensuales".

h) Agrégase, un nuevo numeral 12) del siguiente tenor:

"12) El arrendador será responsable de los perjuicios que el lanzamiento provisorio hubiere causado, en caso de determinarse que dicha medida fue solicitada de forma dolosa.

Dentro del plazo de dos meses contado desde que se encuentre firme o ejecutoriada la

Sentencia definitiva que rechace la demanda o aquella que ponga término al proceso, el demandado podrá solicitar al tribunal que hubiere conocido de la causa que declare que el lanzamiento provisorio fue solicitado en forma dolosa. El tribunal citará a las partes a una audiencia dentro de quinto día hábil, a la que deberán concurrir con todos sus medios de prueba.

En contra de la resolución que se pronuncie por acceder o denegar la declaración solicitada, procederá el recurso de apelación.

Ejecutoriada la resolución en la cual se formule la declaración de haberse solicitado en forma dolosa el lanzamiento provisorio, se podrá demandar la indemnización de los perjuicios dentro del plazo de seis meses. Esta demanda se tramitará conforme al procedimiento sumario, ante el tribunal que hubiere conocido de la causa o aquel que fuere competente conforme a las reglas generales. El tribunal, al pronunciarse sobre la indemnización de perjuicios, fundará su fallo en la declaración previa de haberse solicitado el lanzamiento provisorio en forma dolosa, debiendo tan solo determinar la existencia y el monto de los perjuicios que deberá pagar dicho solicitante.

Se entenderá caducado el derecho de demandar la indemnización de perjuicios por haberse solicitado en forma dolosa un lanzamiento provisorio, o si no se solicita la declaración o no se interpone la demanda de indemnización de perjuicios dentro de los plazos contemplados en los incisos anteriores.".

3) Reemplázase el artículo 14° por el siguiente:

"Artículo 14.- En los juicios a que se refiere este Título en que se solicite la entrega del inmueble, el arrendador podrá pedir al tribunal que oficie a las empresas que suministren servicios domiciliarios, tales como, gas, energía eléctrica o agua potable, y en tal caso el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán excepcionarse alegando ignorancia del domicilio del deudor.".

4) Incorpórase el siguiente artículo 20 bis, nuevo:

"Artículo 20 bis. - Para los efectos de esta ley, se entenderá como garantía el monto en dinero entregado por el arrendatario al arrendador con el solo fin de asegurar el pago de deterioros que pudiere sufrir el inmueble objeto del arriendo. Esta garantía deberá sujetarse a las siguientes reglas:

a) No podrá ser superior al equivalente de dos rentas mensuales.

b) No podrá ser imputada como renta mensual, salvo acuerdo expreso de las partes.

c) Su restitución deberá considerar los reajustes establecidos en el artículo 21 de la presente ley.

d) Su devolución deberá efectuarse dentro del plazo de 60 días, contado desde la restitución del inmueble.

e) En caso de la no restitución o la restitución parcial de la garantía, el arrendador deberá justificar y documentar cada uno de los descuentos que se realizaron o se pretenden realizar por motivo de los deterioros del inmueble en el periodo en que el arrendatario permaneció en él.".

5) Intercálase, a continuación del artículo 24°, el siguiente Título V nuevo, pasando el actual Titulo V a ser VI, y los artículos 24 bis, 24 ter y 24 quáter, nuevos:

"TITULO V
DEL ARRIENDO Y SUBARRIENDO ABUSIVO, Y DEL HACINAMIENTO"

"Artículo 24 bis.- El arrendador o subarrendador que, a sabiendas, arriende o subarriende un inmueble por pieza o habitación, cuyos estándares incumplan las normas establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será sancionado conforme a lo señalado en el artículo 24 quáter de la presente ley.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establecerá el estándar mínimo de las dimensiones, condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad, ventilación, iluminación y acondicionamientos térmicos de los inmuebles destinados a arrendamiento o subarrendamiento por pieza o por habitación. Igualmente, determinará la carga de ocupación con la que se deberá considerar los inmuebles arrendados por pieza o habitación.

El arrendador o subarrendador será igualmente responsable que, en la ocupación de las piezas o habitaciones, no se sobrepase la carga de ocupación que resulte de la aplicación de lo dispuesto en el inciso segundo de este artículo.

Artículo 24 ter.- Será considerado abusivo el arrendamiento o subarrendamiento que incumpla lo establecido en los artículos precedentes.

Artículo 24 quáter.- La municipalidad que corresponda, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda Y Urbanismo respectiva, o cualquier persona podrá denunciar ante el juzgado de policía local correspondiente el incumplimiento de las disposiciones señaladas en este título. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios que se dispongan.

Recibida la denuncia en los términos del inciso anterior, el Juzgado de Policía Local dispondrá la fiscalización por parte de funcionarios de la Dirección de Obras Municipales de la respectiva comuna, quienes serán auxiliados por la fuerza pública en la forma dispuesta por el artículo 25 de la ley N°18.287.

Las infracciones a lo dispuesto en este título, serán sancionadas con multa a beneficio municipal de 5 a 100 UTM.

Para la determinación de la cuantía de la multa se ponderará la gravedad del incumplimiento, su duración y el beneficio que el contrato hubiera reportado al arrendador o al subarrendador, según corresponda.".

ARTÍCULO SEGUNDO - Agrégase en la letra g) del artículo 105, del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, el término "habitabilidad," entre las palabras "salubridad," e "iluminación".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo único.- El mayor gasto que implique la aplicación de esta ley se financiará con cargo al presupuesto de la respectiva municipalidad.".

Dios guarde a V.E.,

SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
Presidente de la República

ANDRÉS CHADWICK PIÑERA
Ministro del Interior
y Seguridad Pública

JUAN JOSÉ OSSA SANTA CRUZ
Ministro de Justicia
y Derechos Humanos (S)

CRISTIÁN MONCKEBERG BRUNER
Ministro de Vivienda
y Urbanismo

FELIPE LARRAÍN BASCUÑÁN
Ministro de Hacienda