Modifica la ley N°18.101 y la ley General de Urbanismo y Construcciones, para regular el arrendamiento y el subarrendamiento, y sancionar los casos en que sean abusivos

Boletín N°12145-14

Considerando:

1. Que el incremento en la última década de los precios de venta y arriendo de inmuebles habitacionales ha conducido a una expansión del mercado informal de viviendas, expresado tanto en la reemergencia de asentamientos informales como son campamentos en áreas periféricas en numerosas ciudades del país, como en la proliferación de subarriendo de piezas, especialmente en áreas urbanas centrales. Esto último involucra no sólo el uso de construcciones antiguas, sino también la proyección de nuevos inmuebles para cumplir este fin. La oferta habitacional bajo este contexto se caracteriza por bajos estándares de habitabilidad y condiciones económicas de usura, lo que configura un modelo de arrendamiento y subarrendamiento abusivo.

2. Que la población que accede a mercados informales de arriendo y subarriendo es la más vulnerable, habitualmente en condiciones laborales informales o irregulares. Entre ella se cuenta un importante porcentaje de población migrante que, por la carencia de redes, situación migratoria irregular o desconocimiento de sus derechos, accede la vivienda en condiciones de arriendo o subarrendamiento abusivo.

3. En los últimos años, inmuebles destinados al subarriendo informal han protagonizado incendios con consecuencias fatales en vidas humanas y pérdidas materiales significativas para subarrendatarios y vecinos a los

inmuebles siniestrados. Estas catástrofes se han producido por precarias instalaciones eléctricas y mínimas o inexistentes medidas de seguridad contra incendios de los inmuebles.

4. Que la inexistencia de regulación y fiscalización sobre inmuebles subarrendados implica condiciones de habitabilidad que comprometen la salud y el bienestar de sus habitantes, perpetuando los altos niveles de hacinamiento y las inadecuadas condiciones de aislación térmica y sonora; la deficiente ventilación e iluminación natural; la insuficiencia de los servicios higiénicos y vulnerando los estándares mínimos de confort, todo en contravención a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC).

5. Que la habitación de familias con lactantes e infantes al interior de estas habitaciones compromete todos los esfuerzos de la política de infancia del país.

6. Que la regulación de la situación descrita con objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad debe ser necesariamente acompañada de una política pública que evite los costos involucrados al incrementar el estándar habitacional, permitiendo evitar el perjuicio al que la población vulnerable se verá expuesta frente al alza de los precios de arriendo y el desplazamiento geográfico. Para ello, es imperativo generar programas dentro de las políticas de subsidio al arriendo que se orienten a este segmento de oferta habitacional.

7. Que la situación habitacional del país ha cambiado de forma acelerada en años recientes, lo que se expresa no sólo el incremento del déficit habitacional, sino que también en las modificaciones cualitativas que estructuran el campo habitacional en Chile. Es fundamental enfrentar este nuevo escenario con nuevas políticas y miradas. La Política Nacional de Desarrollo Urbano entrega un marco de acción para la creación de nuevos marcos regulatorios y políticas, enfatizando en la búsqueda de equidad, integración, sostenibilidad e incremento de la calidad de vida, todos

elementos que se ven fuertemente perjudicados por las condiciones de arrendamiento y subarrendamiento abusivo.

8. Que, finalmente, para hacer efectivos los fines perseguidos por el presente proyecto de ley debe modificarse el decreto con fuerza de ley N° 1 del Ministerio del Interior del año 2001 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, con objeto de incorporar una nueva atribución a dichas entidades, materia de exclusiva iniciativa presidencial en atención al artículo 65 N° 2 del decreto supremo N° 100 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia del año 2005 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República (en adelante, Constitución). Así, debe incorporarse al artículo 4 de la Ley de Municipalidades un literal m) que permita "fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones de la ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos".

Por estas consideraciones venimos a proponer, el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY

Sobre Arrendamiento y Subarrendamiento Abusivo

"**Artículo primero**.- Modifícase la ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el siguiente sentido:

1.- Reemplazase el artículo 5 por el siguiente:

"**Artículo 5**.- En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación se podrá subarrendar la totalidad del inmueble o habitaciones de este solo con autorización expresa y por escrito del arrendador.".

2.- Incorpórase el siguiente Título III, pasando el actual III a ser IV, del siguiente tenor:

“**Título III**

Del arrendamiento de unidades y subarrendamiento

Artículo 7.- Para el arriendo y subarriendo por unidades habitacionales, el inmueble deberá cumplir con la totalidad de normas establecidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus reglamentos, en particular, en lo que se refiere a las exigencias de arquitectura. Del mismo modo el arrendador, el subarrendador o dueño deberán dar cumplimiento a las normas sanitarias dispuestas por la autoridad competente”.

Artículo 8.- Será considerado arrendamiento o subarrendamiento abusivo aquel que signifique un riesgo potencial para los habitantes del inmueble, vecinos o transeúntes, incumpliendo las normas relativas a condiciones de habitabilidad y seguridad contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las disposiciones aplicables del Código Sanitario.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictará un reglamento que pormenorice condiciones de habitabilidad y seguridad que aseguren la calidad de las construcciones destinadas al arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles destinados a la habitación.

El incumplimiento de estas normas será sancionado con una multa no inferior a 1 ni superior a 100 unidades tributarias mensuales, de conformidad al artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 9.- En los contratos de arrendamiento o subarrendamiento se considerará siempre abusiva la renta que sea igual o superior al doble de la suma que resulte de dividir la renta total de arrendamiento o subarrendamiento en el número de habitaciones o unidades habitacionales del mismo.

En el caso que el propietario arriende por unidades dentro del mismo inmueble, el cálculo se hará utilizando como base el 11% del avalúo fiscal del inmueble prorrateado en los periodos de pago de la renta en un año, aplicando como cociente a dicho resultado el total de habitaciones.

En caso de configurarse la renta abusiva, el arrendatario o subarrendatario tendrá derecho a que se le restituya lo pagado en exceso y a poner término anticipado al contrato sin la obligación de pagar la renta por el periodo restante, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Título IV de la presente ley.”.

Artículo segundo.- Modifícase del artículo 142 del decreto supremo N° 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 1976 que aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones en el siguiente sentido:

1.- Agrégase en el inciso segundo, a continuación del punto a parte que ha pasado a ser seguido, la siguiente frase: “Para estos efectos los funcionarios podrán solicitar auxilio de la fuerza pública.”.

2.- Incorpórase un nuevo inciso tercero, pasando el actual a ser cuarto y sucesivamente, del siguiente tenor:

“La oposición a la fiscalización por parte del propietario arrendador, poseedor arrendador o subarrendador, o del subarrendador será sancionada de conformidad al artículo 20 de esta ley.”.