Modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para prohibir y sancionar el hacinamiento, en los contratos a que ella se refiere

Boletín N° 13467-14

I. IDEAS GENERALES.

Desde hace algunos años la realidad migratoria de nuestro país ha cambiado. Si en un principio nuestro país era visto como un destino migratorio secundario ante los líderes económicos de la región, desde el año 2001 en adelante, Chile comienza a perfilarse como una opción interesante para estos grupos migrantes.

En efecto, la primera gran oleada de migrantes que recibe nuestro país corresponde a la inmigración peruana que se consolidó durante la década de 1990 como el grupo migratorio con mayor presencia a nivel nacional. Posteriormente, con los años venideros los países de origen comenzaron a diversificarse, teniendo en la actualidad gran presencia los grupos venezolanos, haitianos, peruanos y colombianos. Con todo, los movimientos migratorios que recibe nuestro país se caracterizan principalmente por ser migraciones

laborales, cuestión que se desprende desde la composición de dichos movimientos migratorios en los que preponderan las personas adultas laboralmente activas.

Por su parte, al considerar la realidad migrante debe tenerse presente que esta responde a una realidad pluricausal que se encuentra motivada por las relaciones políticas, económicas e institucionales del país de origen, tránsito y destino. Sin embargo, subyace a la migración el anhelo de encontrar en el país de destino una realidad mejor a la que se tenía en el país de origen.

Con todo, la realidad de los migrantes es dura. Deben enfrentarse en el día a día a la discriminación que ejerce la población local y al desafío que supone adaptarse a un nuevo país con diferentes costumbres. Otros resultan ser víctimas de bandas de tráfico de personas, y otros deben enfrentarse a personas inescrupulosas que aprovechándose de la especial posición de vulnerabilidad y necesidad en la que se encuentran, los someten a tratos degradantes. En este sentido, en el último tiempo ha proliferado en nuestro país el arrendamiento urbano a migrantes en condiciones insalubres o de hacinamiento, cuestión que hoy se vuelve especialmente grave y complejo atendida la presencia del coronavirus.

En este sentido, el presente proyecto de ley busca establecer límites a la facultad de subarriendo de predios urbanos destinados a la habitación, con el objeto de prohibir el arriendo o subarriendo en condiciones de hacinamiento o insalubridad.

II. CONSIDERANDO.

1. El arrendamiento está definido en el artículo 1915 del Código Civil como "un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado". La regulación del contrato de arrendamiento de predios urbanos con fines domiciliarios está contenida en la ley N° 18.101.

1. Este cuerpo normativo regula a su vez la facultad de subarrendamiento, que 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]. Sobre el

---

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

particular, la ley 18.101 señala en su artículo 5° señala que *"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."*

2. Así las cosas, el arrendatario tiene permitido subarrendar salvo que exista estipulación expresa en contrario. Es decir, la facultad de subarrendar es un elemento de la naturaleza del contrato.
3. Ahora, esta facultad de subarrendar no puede ser entendida como una autorización en blanco que se le otorga al arrendatario para que haga lo que estime pertinente, dado que el subarriendo siempre encontrará el límite de que la propiedad no puede destinarse a otro uso que el que se ha estipulado en el contrato. Es decir, el subarriendo no puede exceder el objeto del contrato ni desvirtuar el mismo.
4. Sin embargo, se ha vuelto frecuente el hecho de celebrarse contratos de arrendamiento o subarrendamiento que no cumplen con las condiciones mínimas de

salubridad o bien que constituyen hacinamiento, siendo los principales perjudicados con este tipo de prácticas inmigrantes y personas altamente vulnerables.

5. En este sentido el presente proyecto de ley busca establecer criterios mínimos que deben cumplir las propiedades que son arrendadas o subarrendadas con fines domiciliarios. Ello, con el objeto de garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad.
6. El hacinamiento es un indicador que surge de la relación entre la cantidad de personas existentes en un hogar y la aproximación al espacio disponible dentro de la vivienda. Así para la realidad latinoamericana la CEPAL sostuvo que existe hacinamiento cuando hay más de 3 personas por habitación (el uso del concepto habitación refiere a toda pieza o espacio destinado a dormir, aun cuando su uso sea múltiple).
7. Sin embargo este indicador cambia cuando se proyecta conforme la realidad nacional de cada país. Así las cosas, en Chile existe hacinamiento cuando hay 2.5 o más personas por habitación.
8. Así las cosas un estudio elaborado por la Fundación Techo Chile estimó que el 28% de la población extranjera de la Región Metropolitana vive en situación de

hacinamiento, cuestión que equivaldría a la cantidad de 90.000 personas, distribuidas en las comunas de Santiago centro, Quilicura y Renca.

9. En este sentido, el presente proyecto de ley tiene por objeto limitar el arrendamiento de un bien raíz con destino domiciliario a no más de 3 personas por habitación. Con esto se busca eliminar las condiciones de hacinamiento o pensiones que actúan de forma irregular y que se aprovechan de la necesidad de las personas vulnerable, especialmente cuando enfrentamos una pandemia de coronavirus donde el distanciamiento social es indispensable para salvaguardar la vida y seguridad de la población, estipulando sanciones para el arrendador o subarrendador que infrinja esta norma.

III. 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 1° el siguiente inciso final:

"**El arrendamiento de bienes raíces urbanos tendrá siempre como límite general la prohibición de hacinamiento. Para efectos de esta ley se entenderá que existe hacinamiento cuando hayan más de tres personas por habitación. Cualquier arrendamiento en contravención a esta norma podrá ser denunciado ante el tribunal civil competente y se sancionará al arrendador con una multa de 20 a 50 unidades tributarias mensuales."**

2. Incorpórese, en el artículo 5º el siguiente inciso final:

“El arrendatario no podrá subarrendar el inmueble si con ello produjere hacinamiento. Cualquier subarrendamiento en contravención a esta norma podrá ser denunciado ante el tribunal civil competente, y se sancionará al subarrendador con multa de 20 a 50 unidades tributarias anuales.”

ÁLVARO CARTER
DIPUTADO