Boletín Nº 12.120-14

Proyecto de ley, iniciado en moción del Honorable Senador señor Letelier, que modifica la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, para restringir la sobreocupación de viviendas.

ANTECEDENTES:

Durante el último tiempo el precio de las viviendas en nuestro país ha ido aumentando exponencialmente, si bien han existido por parte de los distintos gobiernos una mantención sistemática de los programas de subsidio para acceder a viviendas, así como también programas de viviendas sociales, existe una gran cantidad de personas que no pueden acceder a la vivienda propia por distintos factores, y arriendan o subarriendan viviendas. De acuerdo a las cifras de la última CASEN y de la CCHC el déficit de viviendas hoy en nuestro país asciende a más de 450.000 hogares.

Uno de los principales factores que deben enfrentar las familias al arrendar un inmueble es el alto precio que cobran los dueños por estas viviendas, esto agregado a que el tamaño de las viviendas se hace cada vez menor, y aunque si bien existen políticas públicas destinadas a ayudar a quienes no pueden acceder a la vivienda propia como el subsidio de arriendo, existe una gran parte de la población que queda fuera de estos programas, quedando sujetos a los abusos que puedan existir por parte de los arrendadores. Hay un gran número de hogares de ingresos medios o bajos que quedan fuera del mercado de la vivienda, accediendo a el de maneras informales, un gran ejemplo de ello es el subarriendo de "piezas o partes de viviendas" que acarrea una serie de problemas para quienes no pueden acceder a una vivienda de una manera más formal o tradicional.

Hoy en día las familias que arriendan o subarriendan espacios de vivienda deben adecuarse a lo ofrecido por el arrendador, sin tener la mayoría de las veces el poder de elegir mejores condiciones o un precio adecuado, muchas de estas viviendas carecen de condiciones mínimas, generando hacinamiento y no garantizando condiciones adecuadas de salubridad.

La sobreocupación de viviendas es hoy una realidad, donde no se cumplen con condiciones básicas tales como protección, habitabilidad y salubridad, de acuerdo a datos del Ministerio de Desarrollo Social, existe hacinamiento medio cuando por habitación hay más de 2,5 personas por habitación y existe hacinamiento crítico cuando por habitación hay más de cinco

personas[1]. Uno de los mayores grupos de personas que son víctimas del hacinamiento está compuesto por personas extranjeras, que por las pocas oportunidades monetarias que tienen para poder obtener mejores condiciones de habitabilidad aceptan condiciones de vivienda qué rayan en lo inaceptable y donde muchas veces son víctimas de sobre cobro de precios por parte de los arrendadores.

Por tanto, se busca con esta modificación legal evitar el abuso en el arriendo o sub arriendo de habitaciones o viviendas.

PROYECTO DE LEY

Modifíquese la Ley N°18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos en el siguiente sentido:

Artículo primero:

Agréguese en el artículo cinco un segundo inciso en los siguientes términos:

"Quien arriende o subarriende un inmueble o habitaciones correspondiente a los inmuebles comprendidos en esta normativa legal no podrá hacerlo a más de dos personas por habitación, con un máximo de cuatro cuando se trate de habitaciones compartidas por personas unidas por consanguinidad, matrimonio o convivencia civil. Además, deberá garantizar la existencia de un servicio higiénico por cada cinco personas, cuando se trate se trate de un inmueble arrendado o subarrendado por habitaciones."

Conocerá de esta infracción en cada caso el Juzgado de Policía Local de la comuna donde se encuentre el inmueble arrendado o subarrendado a solicitud de cualquier persona. Sancionándose el incumplimiento de esta normativa con una multa que ascenderá desde 10 a 150 unidades de fomento a beneficio municipal.

---

[1] http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/casen/casen_def_vivienda.php