Boletín N° 8.994-07

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores Muñoz Aburto y Sabag, que establece como obligación del arrendador de inmuebles nuevos la entrega de una copia del certificado de recepción definitiva de obras de edificación de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva.

Vistos. Lo dispuesto en el artículo 1°, 19° y 63° de la Constitución Política de la República y en la Ley sobre arrendamiento de predios urbanos.

Considerando:

1. Que el arrendamiento de inmuebles es un contrato frecuente en nuestra sociedad, sirviendo en forma muy importante para proveer de vivienda a familias que no han podido acceder a la propiedad de un inmueble.

2. Que al respecto nuestra legislación pasó de una normativa protectora del arrendatario a otra más equilibrada, en que se resguardan, también, de mejor forma los derechos del arrendador.

3. Que, sin embargo, ello no obsta a que existan abusos y atropellos de los arrendadores a los arrendatarios, principalmente en materia de condiciones y características de los inmuebles y restitución de garantías.

4. Que la evolución del mercado inmobiliario ha permitido que crecientemente sean más las viviendas nuevas edificadas o adquiridas por rentistas destinadas al arrendamiento.

5. Que la normativa vigente ha dispuesto cautelar la seriedad de las compraventas referidas a inmuebles nuevos a través de la obligación de exhibir el certificado de recepción definitiva ante el Conservador de Bienes Raíces, al momento de la inscripción. Sin embargo no existe norma similar referida a los arrendamientos.

6. Que recientemente en la ciudad de Punta Arenas se ha vivido una situación anómala en que una inmobiliaria, actuando a modo de corredora de propiedades, dio en arrendamiento inmuebles de un conjunto llamado Teresa de Calcuta y conocido como Villa Hindú a diversos vecinos.

Transcurrido algún tiempo se advirtió que no disponían de recepción municipal lo que ha motivado a los arrendadores enormes dificultades, debiendo enfrentar, por ejemplo, el corte del suministro eléctrico, afectando a familias con enfermos o hijos lactantes, que requieren el funcionamiento de electrodomésticos y otros equipamientos.

7. Que, por lo anterior, a través de la presente, se propone exigir que al suscribirse el contrato de arrendamiento respectivo se deba exhibir a los arrendatarios copia de la recepción definitiva del inmueble a que se refiera el contrato.

8. Que, a través de otra iniciativa se ha propuesto sujetar los contratos de arrendamiento a la ley del consumidor en aquéllos casos en que los arrendadores sean inmobiliarias o corredores, que se dedican habitualmente a este tipo de actividad.

Por lo anterior, los Senadores que suscriben vienen en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único**.** Incorpórese, en la ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, el siguiente artículo 20 bis.

"Artículo 20 bis. En los contratos de arrendamiento referidos a inmuebles nuevos deberá adjuntarse una copia del certificado de recepción definitiva del bien arrendado. La infracción a esta obligación, será sancionada con la multa a que se refiere el artículo 24 en favor del arrendatario, sin perjuicio de las facultades a que se refiere el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de las acciones penales y civiles a que hubiere lugar."