Boletín Nº 10.472-14

Proyecto de ley, iniciado en moción del Honorable Senador señor Navarro, que modifica la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en lo relativo a la solicitud de datos personales de los arrendatarios.

I.- Antecedentes:

1.- Que, cabe partir haciendo mención y dejar asentado que (…) la vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad.[1] Conforme a ello y de acuerdo al Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales el derecho a una vivienda adecuada debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.[2]

2.- Que, [3]desde 1948 el derecho a la vivienda ha pasado a ser un derecho humano universal, aceptado y aplicable en todas las partes del mundo como uno de los derechos fundamentales para la vida de las personas.

3.- Que, como ya se señaló, [4]el derecho a la vivienda integra el derecho a un nivel de vida adecuado. Por ello, no se reduce únicamente a un techo y cuatro paredes, sino que abarca **el derecho de cualquier persona a tener acceso a un hogar** y a una comunidad seguros para vivir en paz, con dignidad y salud física y mental. (el subrayado y destacado es nuestro).

4.- Que, muchas personas aspiran a tener un "techo" propio, pero por diversas razones ello no les es posible y sólo pueden optar a arrendar un bien raíz y en dicho proceso algunos se ven limitados a conseguirlo dados los múltiples requisitos o antecedentes que se solicitan para poder materializar el contrato. Entre estos antecedentes se cuentan, entre otros, un informe comercial o DICOM que no muestra realmente la capacidad de pago y económica de una persona, ya que, dicho instrumento sólo corresponde al reflejo de un minuto de una determinada situación financiera, constituyendo en definitiva un elemento discriminatorio que atenta contra derechos humanos esenciales como lo es el derecho a una vivienda. Cuando en definitiva, los procesos de elección de un arrendatario debieran obedecer a criterios y elementos objetivos que demuestren fehacientemente "la capacidad de pago" de una persona, como puede ser en el caso de un trabajador independiente sus últimas 12 boletas de honorarios emitidas o en el caso de un trabajador dependiente su contrato de trabajo o sus últimas tres liquidaciones de sueldo o, bien, considerar los ingresos de un grupo familiar y, no, valerse de antecedentes que no demuestran en forma real la capacidad financiera, económica y menos de pago de los que aspiran a arrendar un bien raíz.

5.- Que, en ese mismo orden de ideas, cabe consignar que [5]el derecho a una vivienda adecuada es más amplio que el derecho a la propiedad, puesto que contempla derechos no vinculados con la propiedad y tiene como fin asegurar que todas las personas, incluidas las que no son propietarias, tengan lugar seguro para vivir en paz y dignidad. La seguridad de la tenencia, que es la piedra angular del derecho a una vivienda adecuada, puede adoptar diversas formas, entre ellas el alojamiento de alquiler, las viviendas cooperativas, los arrendamientos, la ocupación por los propietarios, el alojamiento de emergencia y los asentamientos improvisados. Como tal, no está limitada al otorgamiento de un título jurídico formal.

6.- Que, si bien la oferta de viviendas para arriendo se duplicó en la presente anualidad, uno de los motivos que no permiten a muchas personas poder acceder al techo propio y menos a un arriendo se debe al endeudamiento, ya que, [6]según los datos de la última Encuesta Financiera de Hogares (EFH) del Banco Central de Chile el 73% de los hogares tiene una deuda.

7.- Que, según la Universidad San Sebastián, a partir de la información proveniente de DICOM-Equifax, el número de endeudados a marzo 2015 en Chile es de 10,6 millones de personas. Si comparamos ese número con los 7,9 millones de ocupados que indica la Nueva Encuesta Nacional de Empleo del INE (en su trimestre enero-marzo 2015), nos encontramos con que existen 1,3 endeudados por cada ocupado. En septiembre 2011, según la misma fuente, el número de endeudados era de 9,5 millones y se daba el mismo indicador de 1,3 endeudados por cada ocupado.[7]

Además, el número de endeudados creció en un 12%, mientras que el número de ocupados lo hizo en un 6,5%. En el mismo período la desocupación disminuyó en un 13,2%. Es decir, el crecimiento de deudores no guarda relación con los niveles de desocupación, o, **en otras palabras no necesariamente disminuye el número de deudores si crece la ocupación.** (el subrayado y destacado es nuestro).[8]

Estos dos datos no son exhaustivos en cuanto a definir causas de endeudamiento, pero dan pistas del rendimiento social de la economía nacional, acercándose a lo que Mauricio Lazzarato ha denominado la **"economía de la deuda"**. Ésta, en términos

---

[1] El derecho a una vivienda adecuada, Folleto informativo Nº 21/Rev. 1, Naciones Unidas Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, ONU-HÁBITAT, pág. 1.
[2] El derecho a una vivienda adecuada, Folleto informativo Nº 21/Rev. 1, Naciones Unidas Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, ONU-HÁBITAT, pág. 3.
[3] Fuente: http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=es
[4] Ibídem 3.
[5] El derecho a una vivienda adecuada, Folleto informativo Nº 21/Rev. 1, Naciones Unidas Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, ONU-HÁBITAT, pág. 8.
[6] Los Verdaderos Sueldos de Chile, Panorama Actual del Valor del Trabajo Usando la Encuesta NESI 2014, Gonzalo Durán Sanhueza - Marco Kremerman Strajilevich, Estudios de la Fundación SOL ISSN 0719-6695, Diciembre 2015, pág. 17.
[7] Fuente: http://ciperchile.cl/2015/07/20/trabajar-en-una-economia-de-la-deuda/
[8] Ibídem 7.

simples, indica que los mecanismos de integración y reproducción social, de antaño definidos en relación a la inserción laboral, hoy se definen en relación al consumo y su medio favorito de sujeción, **la deuda**.[9]

8.- Que, los datos anteriormente consignados permiten inferir que es una equivocación no sólo exigir o solicitar a un eventual arrendatario un DICOM y, en su caso, no arrendarle a esa persona porque aparece en DICOM. Hoy, existen muchas personas que se encuentran en DICOM; por ejemplo, porque sufrieron problemas de cesantía en el pasado y asumieron deudas que no pudieron solucionar. Lo importante, es saber cómo se comporta financieramente hoy. **En consecuencia, no es trascendente la parte histórica sino el flujo efectivo actual, su capacidad de pago.**

Es por estas razones aquí expuestas que se viene en sugerir el siguiente:

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 18.101 QUE FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS EN EL SENTIDO DE PROHIBIR QUE SE EXIJA O SOLICITE AL ARRENDATARIO PARA LA FORMACIÓN DE LOS CONTRATOS QUE ESTA LEY REGULA DATOS PERSONALES RELATIVOS A OBLIGACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO, FINANCIERO, BANCARIO O COMERCIAL QUE, CONFORME A LA LEY, PUEDAN SER COMUNICADAS POR LOS RESPONSABLES DE REGISTROS O BANCOS DE DATOS PERSONALES; NI EXIGIR PARA DICHO FIN DECLARACIÓN NI CERTIFICADO ALGUNO, SALVO LOS ANTECEDENTES QUE SEAN NECESARIOS PARA ACREDITAR LA CAPACIDAD DE PAGO DEL ARRENDATARIO.

ARTÍCULO ÚNICO: Agrégase un artículo 19 bis a la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos del siguiente tenor:

“En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley no se podrá exigir ni solicitar como requisito para su formación los datos personales del arrendatario relativos a obligaciones de carácter económico, financiero, bancario o comercial que, conforme a la ley, puedan ser comunicadas por los responsables de registros o bancos de datos personales; ni exigir para dicho fin declaración ni certificado alguno, salvo los antecedentes que sean necesarios para acreditar la capacidad de pago del arrendatario.”

[9] Ibídem 8.