Boletín N° 10.930-07

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores Araya, Horvath, Lagos, Montes y Walker (don Ignacio), que modifica la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en lo relativo a las condiciones que deben reunir los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento.

Vistos. Lo dispuesto en los artículos 1°, 5°, 19° y 63° de la Constitución Política de la República, en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y en la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.

Considerando.

1.- Que en los últimos años la migración hacia nuestras grandes ciudades proveniente tanto de zonas rurales como de otros países ha tenido un importante incremento.

2.- Que la insuficiencia de mecanismos institucionales para acoger la demanda habitacional que este fenómeno genera, ha sido suplida en buena parte por el arrendamiento y subarrendamiento de propiedades, especialmente antiguas, ubicadas en los cascos históricos.

3.- Que se ha constatado que, en muchas ocasiones, estos inmuebles no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad, seguridad y estabilidad para servir de residencia o que, por efectos de la pluralidad de estos contratos, albergan a muchas más personas de las que la vivienda puede soportar, de acuerdo a sus características.

Ello ha dado lugar a que se verifiquen situaciones de hacinamiento extremo, condiciones insalubres, precarias instalaciones eléctricas y de gas, con los consiguientes problemas de seguridad, riesgos sanitarios y conflictos de convivencia.

4.- Que, por otra parte, desde la perspectiva del arrendador, estos inmuebles con arriendos o subarriendos abusivos suelen tener precios excesivamente altos.

Es habitual encontrar cánones de $ 150.000 mensuales por una habitación subdividida informalmente, con baño compartido por múltiples familias y con servicios básicos no regularizados o, incluso, en algunos casos, inexistentes.

Se trata, entonces, de actividades que van más allá del arriendo no habitual de inmuebles urbanos y que se ubican, más bien, en el ámbito comercial, aunque la Ley de Impuesto al Valor Agregado no cataloga de esa forma.

5.- Que bajo las actuales disposiciones, la fiscalización de estas situaciones resulta muy compleja, puesto que sus responsables se amparan en la Ley sobre

Arrendamiento de Predios Urbanos, que no establece ningún límite a la posibilidad de subarrendar.

Asimismo, la mera aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o de las atribuciones de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, tienen la dificultad de que sus consecuencias recaen exclusivamente en los arrendatarios que resultarían desalojados, y no en los propietarios o arrendadores, que son quienes se benefician de estos usos abusivos.

6.- Que, por lo anterior, se hace necesario establecer condiciones básicas a las viviendas arrendadas y subarrendadas, permitiendo de ese modo a los municipios, autoridad sanitaria y superintendencias, en el ejercicio de sus funciones, adoptar las medidas necesarias para verificarlas y sancionar con su incumplimiento a los propietarios y subarrendadores.

7.- Que los municipios han buscado avanzar en esta materia, por la vía administrativa. Un ejemplo de ello es la Ordenanza 113/16 de la I. Municipalidad de Santiago.

Sin embargo, se requiere reforzar ese tipo de instrumentos con normas de mayor rango legal para ser más efectiva.

8.- Que, sin perjuicio de lo anterior, los parlamentarios que suscriben venimos en advertir la necesidad de que nuestro país enfrente de un modo más integral y urgente la situación de los migrantes.

Ello implica modificar la Ley de Extranjería, materia largamente postergada, al tiempo de abordar de un modo más adecuado las problemáticas que afectan a estas personas, especialmente en materia de vivienda.

En este sentido debieran recogerse experiencias internacionales otorgando mayor capacidad resolutiva a los municipios, a través de la disposición de inmuebles en arriendo para atender los casos más graves y urgentes.

Por lo anterior, los senadores que suscriben vienen en proponer el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Incorpórese, el siguiente Título II a la Ley 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, pasando los actuales Títulos II, III, IV y V a ser III, IV, V y VI, respectivamente:

TÍTULO II
DE LA CALIDAD DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS DESTINADOS A VIVIENDA

Artículo 2° bis. Los inmuebles que se entreguen en arrendamiento o subarrendamiento con fines residenciales deberán reunir las condiciones básicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad de las viviendas a que se refiere la ley 20.898, según sus características y valor, y las aplicables a las instalaciones básicas, según la normativa específica que las rige.

Los propietarios y subarrendadores, deberán velar, asimismo, porque por efecto de los contratos las propiedades no excedan la carga de ocupación definida, según sus características e instalaciones.

Artículo 2° ter. La calificación de dichas condiciones será realizada por la dirección de obras municipales, la autoridad sanitaria o la superintendencia respectiva y se ajustará los procedimientos establecidos en las leyes específicas.

Artículo 2° quater. Los propietarios serán siempre responsables de que las propiedades mantengan las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, estabilidad; cumplan la normativa referida a instalaciones básicas y no incurran en sobrecarga de residentes.

Con este objeto, será obligación del propietario visitar el inmueble al menos semestralmente con el objeto de verificar su estado. Los arrendatarios y subarrendatarios deberán facilitar dichas inspecciones.

Artículo 2° quinquies. Sin perjuicio de las sanciones específicas por las vulneraciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a las normas sanitarias y sobre instalaciones básicas y a otras disposiciones legales y administrativas, la infracción a lo dispuesto en el artículo 2° bis, será sancionada con una multa de 3 a 100 UTM.

Para su determinación de la cuantía de la multa se ponderará la gravedad del incumplimiento, su duración y el beneficio que el contrato hubiera reportado al propietario o subarrendador.”