Boletín Nº 12.764-07

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Sandoval, Montes, Ossandón y Quinteros, que introduce diversas enmiendas a la ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos.

Fundamentos de la iniciativa:

La Ley N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, según establece su artículo primero, tiene como ámbito de aplicación "el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo", a su vez el inciso segundo indica que se aplica a "las viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de na hectárea", estableciendo además que en lo no previsto por dicha norma, serán aplicables las disposiciones del Código Civil en los artículos 1915 y siguientes.

En este sentido, cabe indicar que esta ley no se ha previstos de cambios desde el año 2003[1], en ese sentido esta ley modificatoria vino a introducir diversos cambios que perfeccionan las relaciones contractuales entre las partes, así como el procedimiento judicial emanado de la disputa entre ellas.

En consideración que han pasado más de quince años desde su última modificación y que según datos de la VIII Encuesta de Presupuestos Familiares que da a conocer el INE (Instituto Nacional de Estadísticas), entre los años 2012 y 2017 el porcentaje de arriendos aumentó en 5 puntos porcentuales, llegando de esta manera a un 25,1%, observándose de esta manera una tendencia a la alza en el número de personas que celebran este tipo de contrato; la presente iniciativa tiene simplemente como objeto realizar las adecuaciones formales a las normas en materia de arrendamiento, tomando en consideración los numerosos y bullados casos que se conocen día a día en nuestro país, debido a diversos problemas de convivencia, procedimiento, interpretación y aplicabilidad del contrato entre los arrendatarios y arrendadores. Lo anterior es generalmente dado, en primer lugar,

[1] Ley N° 19866 del 11 de abril del año 2003

respecto al no pago de rentas por parte de arrendatarios morosos que se resguardan en el lento y tedioso proceso judicial hoy existente que les permite continuar ocupando el inmueble por plazos prolongados, y, en segundo lugar, respecto a la indeterminación del denominado "mes de garantía" que se encuentra en una esfera de dudas e incertezas respecto al proceder de las partes respecto de su aplicación.

En esta línea en el pasado 2017 se anunció un registro que permite conocer el listado de arrendatarios morosos con el fin de evitar futuros problemas a los arrendadores[2], esta es una buena medida, pero también a juicio de los autores de la moción refleja una ineficiencia en las disposiciones que rigen este tipo de relaciones contractuales en nuestro país.

Objeto de la iniciativa

La presente moción, pretende realizar adecuaciones formales a la Ley, N° 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el siguiente sentido:

a. En los contratos de plazo pactados mes a mes y en los contratos de duración indefinida se pretende ampliar la forma de aviso del desahucio dado por el arrendador incluyendo la carta certificada, con el fin de otorgar un abanico de opciones y no sólo restringirla a un receptor judicial o la notificación personal de un notario.

b. Reducir los plazos de desahucio para restitución del inmueble de un mes contados desde la notificación con un máximo de tres meses, esto tiene la finalidad de reducir los tiempos del procedimiento mediante el cual el dueño de una propiedad puede recuperarla.

c. La restitución del inmueble deberá ser realizada empleando el cuidado en los términos del artículo 1939 del Código Civil, esto es, como un buen padre de familia; en el sentido de lo anterior se busca que al momento de restituir la propiedad, sea en condiciones aptas para una habitabilidad inmediata y no que la propiedad sea devuelta en condiciones deplorables con su infraestructura destruida o imposible de ser utilizada.

[2] Noticia disponible en: https://www.24horas.cl/economia/lanzan-portal-que-permitira-conocer-listado-de-arrendatarios-morosos-2576394

d. Establecer que la facultad de subarrendar debe quedar expresamente establecida en el contrato, y no al revés como se señala actualmente, sumando que quien contravenga esta norma deberá pagar las rentas del periodo faltante que no podrá superar los tres meses de renta. En el sentido de lo anterior se busca adecuar la norma de la ley que se pretende modificar con la norma del Código Civil, más específicamente con el artículo 1946 de este último cuerpo normativo que prescribe que para subarrendar debe estar expresamente esta facultad.

e. Exigencia que los contratos de arrendamiento deben quedar siempre escriturados ya sea por escritura pública y privada, esto tiene por finalidad exigir una mayor formalidad en los contratos de arriendo y de esta manera poder evitar futuros conflictos. En los casos que no sea escriturado el contrato de arriendo, este último no aplicaría y por consiguiente pasaría a ser otro tipo.

f. Se crea una prohibición a los arrendadores de no condicionar el arrendamiento a la existencia de menores de edad o personas mayores, evitando de esta manera algún tipo de discriminación arbitraria que pudiere producirse.

g. Se crea un artículo nuevo regulando el denominado "mes de garantía" en que se incorpora la forma, aplicación y devolución de esta, en los términos señalados.

h. Se eleva el piso mínimo de multa de 10 a 60 unidades de fomento en caso de que el juez que conozca del juicio en los casos previstos del artículo 24 de la ley, lo anterior con la finalidad de permitir la posibilidad de sancionar con montos más elevados las conductas que contravengan la normativa existente.

PROYECTO DE LEY

"Artículo único.- Modificase la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el siguiente sentido:

1. En el artículo 3°:

a) En el inciso primero:

i. Sustituyese la conjunción "o" por una coma (,)

ii. intercálese, a continuación de la palabra "notario" la siguiente frase, "o mediante carta certificada".

b) En el inciso segundo:

i. Sustituyese la frase "dos meses" por "un mes"

ii. remplazase la frase "seis meses" por "tres meses"

c) En el inciso tercero, intercálese, luego de la palabra "restitución" la siguiente oración: "Esta deberá realizarse en los términos del inciso primero del artículo 1.939 del Código Civil.".

2. En el inciso primero del artículo 4°, sustituyese la frase "dos meses" por "un mes".

3. Sustituyese el artículo 5°, por el siguiente:

"Artículo 5°: En los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año, el arrendatario no tendrá la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido. La contravención a esta norma dará derecho al arrendador a poner fin anticipado al contrato y percibir las rentas del periodo que falte, las cuales, en todo caso, no podrán superarlos tres meses de renta.".

4. Reemplazase el artículo 20, por el siguiente:

"Artículo 20: Los contratos de arrendamiento regidos por esta ley, siempre deberán constar por escrito.".

5. Agregase el siguiente artículo 20 bis:

"Artículo 20 bis: No podrá ser condicionante para la celebración de un contrato de arrendamiento la existencia de adultos mayores o menores de edad que pertenezcan al núcleo familiar del arrendatario.".

6. incorpórese el siguiente artículo 20 ter:

"Artículo 20 ter: Para los efectos de esta ley, se entenderá como garantía el monto en dinero entregado por el arrendatario al arrendador con el solo fin de asegurar el pago de deterioros que pudiere sufrir el inmueble objeto del arriendo. Esta garantía deberá sujetarse a las siguientes reglas:

a) No podrá ser superior al equivalente de una renta mensual.

b) No podrá ser imputada como renta mensual, salvo acuerdo expreso de las partes.

c) Su restitución deberá considerar los reajustes establecidos en el artículo 21 de la presente ley.

d) Su devolución deberá efectuarse dentro del plazo de 30 días, contado desde la restitución del inmueble.

e) En caso de la no restitución o la restitución parcial de la garantía, el arrendador deberá justificar y documentar cada uno de los descuentos que se realizaron o se pretenden realizar por motivo de los deterioros del inmueble en el periodo en que el arrendatario permaneció en él.".

7. En el encabezado del artículo 24, reemplazase la palabra "una" por "diez".".