


ARRENDAMIENTO URBANO (II)

DESCRIPCIÓN BOLETÍN 11514-6

REFERENCIA	Modifica las leyes N°s 18.101, y fija normas especiales sobre arrendamiento e predios urbanos, y 18.695, orgánica constitucional de municipalidades, para sancionar el hacinamiento en las habitaciones arrendadas o subarrendadas en virtud de un contrato
INICIATIVA	Moción de los diputados Sra. Sabat, y Sres. Berger, Fuenzalida (Gonzalo), Kast (Felipe), Monckeberg (Nicolás), Rathgeb y Verdugo
ORIGEN	Cámara de Diputados
COMISIÓN	De Gobierno Interior, Nacionalidad, Ciudadanía y Regionalización
INGRESO	22 de noviembre de 2017
ARTICULADO	Dos artículos

OPINIÓN EJECUTIVA DE LYD

Otra iniciativa que busca la protección de los arrendatarios y subarrendatarios que se vieren forzados a ocupar una vivienda en situación de hacinados, para lo cual establece un límite máximo de ocupación de 3 personas por pieza o de 5, si fueren parientes o convivientes; se trata de un límite que probablemente exceda los límites de hacinamiento que, lamentablemente, ya existen en la realidad en algunos sectores.

El exceso de ocupación por sobre el límite que se propone, se castigaría con multas que superan los 4 millones de pesos, en el rango más alto. Se trata de una multa desproporcionada en relación al monto habitual de los arriendos, pero por sobre todo, constituye un desincentivo directo a no dar viviendas en arrendamiento, lo que no soluciona sino que agrava la situación de los arrendatarios y subarrendatarios 

CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

Se dispone que en los contratos de arrendamiento o subarrendamiento la ocupación por pieza queda limitada a 3 personas, excepto en caso que haya vínculos familiares, en que se puede ocupar hasta por 5 personas.

La infracción a lo dispuesto se sanciona con multa de 5 a 100 UTM a beneficio fiscal. La municipalidad o cualquier persona podrá formular la denuncia ante el juez de policía local.

Se otorga competencia a las municipalidades para fiscalizar el cumplimiento de estas normas 

IV. COMENTARIOS DE MÉRITO EN GENERAL

Las consideraciones generales sobre la legislación proteccionista que, de buena fe, se ha aprobado en diversas épocas, y que produce más problemas que soluciones para los arrendatarios, se expusieron recién en relación al boletín 11513-07 en esta misma Reseña Legislativa, y se entienden aplicables, en términos generales, al presente proyecto de ley.

La observación general que allí se plantea se refiere a que la limitación de la renta u otras

restricciones al contrato de arrendamiento a favor de los arrendatarios o subarrendatarios que se han establecido por ley, en el largo plazo terminan por perjudicar a quien se pretende favorecer, dado que finalmente vienen a constituir un desincentivo a la inversión en viviendas de renta; es decir, se restringe la oferta lo que impacta en los que demandan una vivienda para vivir.

A continuación se formulan algunos comentarios al articulado del proyecto de ley ■■■

V. COMENTARIOS DE MÉRITO ESPECÍFICO

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY	COMENTARIOS U OBSERVACIONES
<p>Artículo 23 ter.- En los contratos de arrendamiento o subarrendamiento de habitaciones u otros locales habitables, correspondientes a inmuebles con fines residenciales, no se podrá superar una carga ocupacional de 3 personas por habitación o local habitable.</p> <p>Esta cifra podrá alcanzar a 5 personas por habitación o unidad habitable tratándose de sujetos unidos entre ellos por vínculos de convivencia, afinidad o consanguinidad.</p>	<p><i>El límite de tres personas por pieza, que parece razonable, y que puede aumentarse a cinco tratándose de convivientes o parientes por afinidad o consanguinidad, generaría una distorsión que no se condice con la realidad. Desde luego, no se considera el tamaño de cada una de las habitaciones individuales (tampoco en el proyecto comentado anteriormente), y sobre todo, se podría dar el caso de que en una casa habitación con tres dormitorios cabrían nueve personas sin vínculo de parentesco entre ellas e independientemente del número de servicios higiénicos disponibles; y si se tratare de parientes, se podría llegar a 15 personas; además, si el living o el comedor se consideraren dentro de los "locales habitables", se está sobrepasando lo racional en materia de vivienda. Siendo así, es probable que el proyecto permitiera un hacinamiento mayor que el que hoy día, por desgracia, existe en muchos sectores.</i></p>
<p>La infracción de lo dispuesto en los incisos precedentes se sancionará con multa a beneficio municipal de 5 a 100 unidades tributarias mensuales.</p>	<p><i>Esta multa que puede llegar a más de 4 millones de pesos obliga a efectuar varios comentarios. En primer lugar, el rango exagerado entre el mínimo, 5 UTM y el máximo 100 UTM, constituye una facultad discrecional para el juez que va a aplicar la multa, de suerte tal que en distintos tribunales las sanción pecuniaria podría ser muy diversa por una infracción similar; segundo, las multas sobre dimensionadas también pueden generar en el sentenciador la sensación de ser injustas, lo que induce a buscar la forma de</i></p>

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY	COMENTARIOS U OBSERVACIONES
	<p><i>no aplicarlas, mediante cualquier expediente legal; tercero, una multa que puede llegar a más de 4 millones de pesos constituye un potente desincentivo a dar viviendas en arrendamiento o subarrendamiento, puesto que se trata de una variable que difícilmente podrá controlar el arrendador o subarrendador; si el arrendatario o subarrendatario recibe allegados, parientes o no, si les nace un nuevo hijo, o si ellos a su vez subarriendan, no es una situación controlable aunque en el contrato se hubiera establecido la prohibición. Por lo demás, la facultad de subarrendar se entiende implícita en los contratos de viviendas, a menos que se hubiera prohibido expresamente (artículo 5°).</i></p>
<p>La municipalidad correspondiente o cualquier persona podrá denunciar ante el Juzgado de Policía Local competente, el incumplimiento de lo dispuesto en el inciso primero. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.</p>	<p><i>Se otorga acción pública para denunciar; ello supone que una persona que recibiera “allegados” en una vivienda de la cual es arrendatario o subarrendatario, podría él mismo formalizar la correspondiente denuncia; sería una situación anómala, pues la multa sería de tal entidad, que aparece el incentivo perverso a negociar con el arrendador o subarrendador, en perjuicio de éste. Es una norma mal construida.</i></p>
<p>Lo dispuesto en este artículo, no obsta al cumplimiento de lo señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su ordenanza general y en los instrumentos de planificación territorial.</p>	<p><i>Esta es una norma innecesaria, puesto que la LGUC así como su ordenanza se deberán aplicar independientemente de las relaciones contractuales que surjan entre las partes; éstas nunca podrán alterar las normas legales que regulan la urbanización y las construcciones, por lo que está demás la remisión que se efectúa.</i></p>

VI. OBSERVACIÓN DE ADMISIBILIDAD

El artículo 2° del proyecto de ley modifica el artículo 4° de la ley orgánica constitucional de municipalidades para agregar una nueva función:

Artículo 4°.- Las municipalidades, en el ámbito de su territorio, podrán desarrollar, directamente o con otros órganos de la Administración del Estado, funciones relacionadas con:

m) Fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en los incisos primero y segundo del artículo 23 ter de la Ley 18.101 (el nuevo precepto que el proyecto de ley introduce).

Esta nueva función municipal genera una duda de interpretación del texto constitucional, originado en la modificación introducida por la ley 19.526 de 11 de noviembre de 1997, en el artículo 65, inciso cuarto, N°2, que además dio una nueva redacción al artículo 110 de la CPR, actualmente artículo 121.

La normativa anterior a la modificación aludida, no dejaba dudas sobre la iniciativa exclusiva presidencial para presentar proyectos de ley que versaran sobre las funciones y atribuciones de diversos órganos del Estado, incluidas las municipalidades.

Sin embargo, hoy día, el inciso cuarto N°2 del artículo 65 de la CPR no menciona a las municipalidades entre los organismos cuyas funciones y atribuciones son materia de iniciativa exclusiva presidencial. Por lo que toca al nuevo artículo 121, se circunscribe la iniciativa exclusiva presidencial a la ley orgánica constitucional que

faculta a las municipalidades para crear o suprimir empleos y fijar remuneraciones, como también establecer los órganos o unidades que la antedicha ley les permita.

En este nuevo contexto, la falta de una mención expresa a las funciones y atribuciones municipales, podría dar pie para sostener que ahora habrían pasado a ser de iniciativa común, esto es, tanto presidencial como parlamentaria. Es difícil concurrir afirmativamente a esta conclusión, dado que el espíritu de la citada ley 19.526 no fue otorgar competencia general en materia de funciones y atribuciones municipales, sino dar una mayor autonomía municipal para fijar remuneraciones y organizar las unidades del municipio, dentro del marco orgánico constitucional fijado por el Presidente mediante ley orgánica constitucional.

No obstante, mediante este somero examen, no es posible pronunciarse a favor o en contra de una u otra posición, materia que debería ser objeto de una revisión a nivel parlamentario, toda vez que si se acepta que es de iniciativa común, se podría caer en la tentación de imponer nuevas funciones y atribuciones a los municipios sin asegurar el financiamiento para que ellas fueran adecuadamente cumplidas.

Cabe señalar que si hubiera claridad sobre esta cuestión, y fuera incontestable que el Presidente de la República mantiene la iniciativa exclusiva, el proyecto no habría podido ser aceptado a tramitación. Es un punto que requiere prontamente un pronunciamiento fundado ■■■■

VII. TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

Artículo primero.- Incorporánse a la Ley 18.101, Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, el siguiente artículo 23 ter nuevo:

“Artículo 23 ter.- En los contratos de arrendamiento o subarrendamiento de habitaciones u otros locales habitables, correspondientes a inmuebles con fines residenciales, no se podrá superar una carga ocupacional de 3 personas por habitación o local habitable.

Esta cifra podrá alcanzar a 5 personas por habitación o unidad habitable tratándose de sujetos unidos entre ellos por vínculos de convivencia, afinidad o consanguinidad.

La infracción de lo dispuesto en los incisos precedentes se sancionará con multa a beneficio municipal de 5¹ a 100² unidades tributarias mensuales.

La municipalidad correspondiente o cualquier persona podrá denunciar ante el Juzgado de Policía Local competente, el incumplimiento de lo dispuesto en el inciso primero. La denuncia deberá ser fundada y acompañarse de los medios probatorios de que se disponga.

Lo dispuesto en este artículo, no obsta al cumplimiento de lo señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su ordenanza general y en los instrumentos de planificación territorial.”.

1 \$230.455 según la UTM de noviembre de 2017, fecha de la presentación del proyecto.

2 \$4.609.100.

Artículo segundo.- Incorpórase al artículo 4°³ de la ley N°18.695, orgánica constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, un literal m) nuevo del siguiente tenor:

“m) Fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en los incisos primero y segundo del artículo 23 ter de la Ley 18.101.”.



3 Artículo 4° (encabezamiento):

Artículo 4°.- Las municipalidades, en el ámbito de su territorio, podrán desarrollar, directamente o con otros órganos de la Administración del Estado, funciones relacionadas con:
[m)...].