


ARRENDAMIENTO URBANO (I)

DESCRIPCIÓN BOLETÍN 11513-07


REFERENCIA	Modifica la ley N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en el sentido de establecer un límite para el cobro de rentas de subarriendo
INICIATIVA	Moción de los diputados Sra. Sabat y Sres. Berger, fuenzalida, Kast (Felipe), Monckeberg (Nicolás), Pérez (Leopondo), Rathgeb y Verdugo
ORIGEN	Cámara de Diputados
COMISIÓN	De Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento
INGRESO	22 de noviembre de 2017
ARTICULADO	Artículo único

OPINIÓN EJECUTIVA DE LYD

La intención de proteger a los subarrendatarios frente al cobro que se considera excesivo es una actitud recurrente de los legisladores; sin embargo, las soluciones que se han adoptado en el pasado, plasmadas en las respectivas leyes, demuestran que no han tenido el efecto buscado y, por el contrario, han generado un desincentivo a la inversión inmobiliaria para vivienda de renta. Ello hace más difícil la situación de los que necesitan arrendar casa para vivir 

CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

Dispone que la renta de subarrendamiento no podrá superar una cantidad igual al doble de lo que el subarrendador pague como canon al arrendador, dividida por el número de piezas o unidades disponibles para el subarrendamiento.

El subarrendatario tiene derecho a que se le restituya lo pagado en exceso, lo que reclamará conforme a las normas especiales para los juicios de arrendamiento 

IV. COMENTARIOS DE MÉRITO

ANTECEDENTES

No es primera vez que se trata de proteger a los arrendatarios y subarrendatarios mediante normas de rango legal. No solo se han presentado proyectos de ley sino que, en el pasado tuvieron vigencia leyes sobre la materia, que generaron un fuerte impacto en las relaciones entre las partes del contrato, centrada principalmente en las limitaciones al monto del canon de arrendamiento, lo que terminó por desincentivar la inversión inmobiliaria. Por lo mismo se efectuará, primeramente, un rápido recuento de esa legislación.

La ley N° 6.844 de 4 de marzo de 1941, dictada cuando aún estaban latentes las consecuencias del sismo de 1939 en Chillán, limitó el monto líquido de las rentas de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, al 7% del avalúo fiscal, y señaló las normas para determinar esa renta líquida, mediante deducción de los gastos que se podían imputar para ese efecto (el pago de contribuciones, los gastos de alumbrado, luz, agua potable, gastos de conservación y reparación, las primas de seguros, etc.).

Diversos otros preceptos de la misma ley denotan los problemas habitacionales que comenzaron a hacer crisis por esos años. Por ejemplo, su artículo 7° prohíbe al propietario negarse a dar la vivienda en arrendamiento a familias con niños, bajo pena de multa. Para ello se le daba competencia al Juez de Menores, que citaba a las partes a un comparendo con sus medios de prueba, pero se les excluía rendir prueba de testigos.

El artículo 8° exigía inventario suscrito por el arrendador y arrendatario al efectuarse la entrega de la casa arrendada, en triplicado, pues uno de los ejemplares debía depositarse en la Comisaría de Carabineros respectiva (la más cercana, probablemente). La infracción a esta norma también se sancionaba con multa. En la referida ley, de 23 artículos permanentes y 5 transitorios, se incluían varios otros preceptos de similar factura.

Lejos de superarse o reducirse el déficit habitacional, éste se había agravado, y para 1954 la situación sugirió una nueva legislación sobre la materia.

La ley N° 11.622 (de 25 de septiembre de 1954) limitó la renta de arrendamiento al 11% anual del avalúo fiscal y eliminó algunas de las anteriores normas para su determinación, pero debió precisar, por ejemplo, que los gastos de calefacción, agua potable y otros no quedaban comprendidos en el señalado límite de renta.

Una importante innovación fue establecer plazos para el desahucio. El desahucio es el aviso que el arrendador da al arrendatario (o éste a aquél) para poner término al contrato. Según las normas generales de Código Civil, este aviso debe otorgarse con una anticipación de un período de renta, por regla general. Así, si el arrendamiento es mes a mes, el desahucio, una vez efectuada la comunicación, comienza a correr cuando corresponde efectuar el pago de la próxima renta, y de allí se cuenta el mes para la restitución de la cosa arrendada.

La señalada ley N° 11.622 estableció plazos diversos para restituir el inmueble, que, respecto de una vivienda, fueron en principio de tres meses más un mes por año que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble con un tope de un año (de plazo).

Pero, además, en defensa del arrendatario, que se supone la más “débil” de esta relación contractual, se estableció que podría oponerse al desahucio, siempre que estuviera al día en el pago de las rentas y demás obligaciones, y que fundara su oposición en que el arrendador carecía de motivos plausibles para desahuciar. Luego la ley se ocupaba de presumir tales motivos, en ciertos casos, pero en general, ponía la carga de la prueba en el arrendador, que, para recuperar su propiedad, debía demostrar que la necesitaba (que tenía motivos plausibles).

Diversas modificaciones de esta normativa no lograron -como era obvio- solucionar el déficit habitacional, que dependía de circunstancias económicas, que se agravaban por las regulaciones existentes. Precisamente las restricciones al contrato de arrendamiento de viviendas y otros, como locales comerciales, alejó a los inversionistas de este rubro y fue difícil encontrar a quien quisiera invertir en una casa para renta. El problema, en lugar de atenuarse, se agravó. En los años 60 y 70 puede decirse que solía darse la situación de que muchas veces había una casa para dos familias, las que debían litigar entre ellas para determinar quién tenía derecho a ocuparla: si quien acababa de comprar la casa, o el que la había estado arrendando hasta ese momento y que debía ser desalojado por el nuevo dueño. Así, lo que se pretendía que protegiera a los arrendatarios resultó tener un fuerte impacto en su contra.

En 1975 el decreto ley N° 964 (12 de abril de ese año), si bien en sus considerandos alude a la crisis habitacional y a la necesidad de ser consecuente con el principio de libertad económica de las personas, no modifica de manera sustancial la normativa vigente. Mantiene el límite del 11% anual del avalúo y el concepto de “motivo plausible” para desahuciar el contrato; pero amplía los casos a los que la normativa especial no se aplica y extiende los casos de motivo plausible. Por otra parte, aumenta a seis meses el plazo para el desahucio para las viviendas y lo incrementa en un mes por año de ocupación. En todo caso, constituyó una leve desregulación de las normas existentes, lo que, unido a la creación del subsidio habitacional, inicialmente bien focalizado, permitió ir superando la crisis.

Esta situación, que ya desde antes venía agravada con la participación de la Dirección de Industria y Comercio (DIRINCO) en favor de los arrendatarios, perduró hasta 1982, año en que se dicta la ley hasta hoy día vigente (N°18.101) que ha permitido un razonable equilibrio entre los intereses de las partes y no ha desincentivado drásticamente, como con leyes anteriores, la adquisición de viviendas para renta; ello sin contar desincentivos tributarios para el arrendador, aprobados en los últimos años.

En síntesis, una normativa legal que proteja al arrendatario, si bien puede producir efectos beneficiosos en el corto plazo, en el mediano y largo plazo, en cambio, en la medida que desincentiva la inversión inmobiliaria, genera efectos contraproducentes al restringir la oferta de viviendas, lo que perjudica directamente a quienes necesitan arrendar una casa para vivir.

En el caso específico de la moción que ahora se comenta, así como de otra que se incluye en esta misma Reseña Legislativa, constituyen precisamente ejemplos de esta regulación protectora que en el futuro hará que los inmigrantes, a quienes tácitamente se dirige la proposición, tendrán mayores dificultades para establecerse.

arrendatario-subarrendador, según el proyecto, no podría cobrar más de \$1.000.000 al conjunto de subarrendatarios; y para ello se dispone que la renta doblada, esto es, el millón de pesos, se divida por el número de piezas o habitaciones individuales disponibles; si, por ejemplo, fueran ocho, el canon de cada una sería de \$125.000 (en rigor, sería a lo más \$124.900, ya que la redacción del proyecto indica que ésta no pueda ser “igual o superior” al doble de la renta que se paga al arrendador “principal”, esto es, no podría ser igual a \$125.000, sino una cantidad menor).

LOS TÉRMINOS DEL PROYECTO DE LEY

La moción se circunscribe a los subarrendatarios de una vivienda y lo que establece es un límite máximo para la renta; esta vez no se utiliza un porcentaje del avalúo fiscal, como anteriormente, sino que se propone una fórmula en función del cobro que el subarrendador paga al titular del contrato o arrendador “principal”. Es decir, la renta que percibe el subarrendador, se regula en función de lo que éste pague al arrendador principal, respecto del cual el subarrendador es a su vez el arrendatario directo.

Puede ser oportuno señalar que la hipótesis subyacente en el proyecto supone la existencia de un arrendador de un inmueble habitacional, un arrendatario de ese inmueble, el que a su vez asume la calidad de subarrendador respecto de los subarrendatarios que toman para sí, mediante el pago de un canon, una pieza como su morada personal o familiar.

Para ilustrar el límite propuesto, se supondrá una propiedad arrendada en \$500.000; el

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

Como se dijo, la renta de subarrendamiento está fijada en el proyecto en función de la renta que el subarrendador para el arrendador principal. Ello supone el correcto desempeño de este último para aplicar aritméticamente la fórmula legal, que, sin embargo, el subarrendatario no tendrá como comprobar en forma fácil y oportuna, a menos que se generara un juicio por desahucio o no pago de rentas, y el juez de la causa ordenara la exhibición del contrato “matriz” entre el dueño de la propiedad o arrendador y el arrendatario que a su vez subarrienda piezas del inmueble.

Es decir, la resultante natural de la norma así planteada va a ser una judicialización del contrato con motivo de no saberse, por parte

del subarrendatario, cual es la renta que su subarrendador para al arrendador “principal”. Además, si se estableciera una instancia de fiscalización generaría una burocratización de la relación contractual y un nuevo desincentivo.

Recuérdese el desincentivo que generó en la legislación antes aludida, la posibilidad de que el arrendatario concurriera a la Dirección de Industria y Comercio (DIRINCO) de la época para depositar allí la renta legal (11% anual del avalúo dividido por 12), si el arrendador se negare a recibirla. Luego el arrendador debía concurrir, mes a mes, a tramitar la entrega del canon, y las relaciones personales entre ambos, arrendador y arrendatario, quedaban en un muy mal pie.

Si se pensara facultar al subarrendatario para depositar la renta en algún organismo público, nuevamente se producirían los problemas recién indicados, además de que no sabría si lo que está pagando, corresponde o no al canon determinado por la ley.

Luego está también el problema de la determinación del número de piezas que se podrían considerar como sujetas al subarriendo; las piezas en que se divide una casa no son todas iguales por su ubicación (cerca de la calle donde pudiera haber más ruido que en otras), y sobre todo por su tamaño; no es lo mismo una pieza de 16 m² que otra 36; pero por todas ellas se debería cobrar, según el proyecto, la

misma renta, lo que va a ser perjudicial para los subarrendatarios de las dependencias de menor cabida, y un “premio” inmerecido para los demás.

Finalmente, la posibilidad de que el subarrendatario exija la restitución de lo que hubiere pagado en exceso plantea también algunos problemas. Desde luego, no tiene, en principio, la manera de saber si está o no pagando en exceso. Luego, no existe una norma que circunscriba los efectos de este derecho a los contratos celebrados solamente a partir de la vigencia de la ley. Pero dada la orientación de esta legislación proteccionista, unido al hecho de que los derechos que la ley 18.101, en que incide la modificación, confiere al arrendatario y al subarrendador, en este caso, son irrenunciables (artículo 19), se podría levantar la discusión respecto a desde cuándo tiene derecho el subarrendatario a que se le restituya el exceso, supuesto que se pueda determinar esa cantidad en función de la “renta del contrato matriz”.

Todo ello sin contar con la posibilidad de connivencia entre el arrendador principal y el arrendatario-subarrendador, dado el incentivo perverso a vulnerar el límite de renta. Ello llevaría la relación contractual al campo penal, bajo alguna figura probable de defraudación o de simulación de contrato en perjuicio de tercero. El peligro de judicialización en sede penal es probablemente una consecuencia no prevista ni querida por los autores de la moción; pero es un peligro dentro del campo de lo posible ■■■

V. **TEXTO DEL** PROYECTO DE LEY

Artículo único: Incorporáanse a la Ley 18.101, Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, el siguiente artículo 23 ter nuevo:

“Artículo 23 ter.- Tratándose de contratos de subarrendamiento de habitaciones o locales habitables en general, correspondientes a inmuebles con fines residenciales, las rentas de subarriendo no podrán ser iguales o superiores al doble de la suma que resulte de dividir la renta de arrendamiento que el subarrendador pague por la totalidad del inmueble, por el número de habitaciones o locales habitables del mismo.

El subarrendatario tendrá derecho a que se le restituya lo pagado en exceso, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Título III¹.”.



1 TÍTULO III De la competencia y del procedimiento