

Obligaciones de los propietarios de edificaciones habitacionales colectivas

Legislación comparada.

Autor	Resumen
<p>Verónica de la Paz Mellado Email: vdelapaz@bcn.cl Tel.: (56) 32 226 3907</p>	<p>Se revisan las legislaciones de Canadá (Ontario), Reino Unido y Francia en relación a las obligaciones que se les imponen a los propietarios de edificaciones habitacionales colectivas para equilibrar la relación que ellos tienen con los arrendatarios u ocupantes de sus unidades.</p>
<p>Comisión Elaborado para la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado.</p>	<p>En la revisión de las normas de copropiedad no se encontraron regulaciones que aborden estas situaciones, dado que en ellas este régimen de tenencia se define como unidades y bienes comunes pertenecientes a distintas propietarios.</p>
<p>Nº SUP: 121520</p>	<p>En las normas de arrendamiento se pueden realizar las siguientes observaciones:</p>
<p>Disclaimer Este documento es un análisis especializado realizado bajo los criterios de validez, confiabilidad, neutralidad y pertinencia que orientan el trabajo de Asesoría Técnica Parlamentaria para apoyar y fortalecer el debate político-legislativo. El tema y contenido del documento se encuentra sujeto a los criterios y plazos acordados previamente con el requirente. Para su elaboración se recurrió a información y datos obtenidos de fuentes públicas y se hicieron los esfuerzos necesarios para corroborar su validez a la fecha de elaboración</p>	<ul style="list-style-type: none">• En relación a las responsabilidades de los propietarios, en Canadá (Ontario), así como en el Reino Unido, no se distinguen obligaciones si un propietario es una persona natural de aquellos casos en que corresponde a arrendatarios institucionales o una persona jurídica; en el caso francés, se establecen obligaciones específicas para las personas morales.• En el caso canadiense se establece un tribunal específico dedicado a resolver los conflictos en el marco del arrendamiento.• En Reino Unido, se encuentra en estudio la materia porque se ha detectado situaciones de inequidad en la relación de arrendamiento con posibilidades de compra (leasing habitacional), particularmente por la existencia de cobros adicionales durante el arrendamiento o el aumento sostenido de los precios, lo que ha impedido se concrete la compra. Al efecto se elaboró un estudio, que entre otras aspectos, propone, por una parte garantizar mecanismos de participación adecuada de los residentes en la administración de los edificios, aspecto que podría incluir la provisión de capacitación a los residentes en roles de administración, y asegurar la disponibilidad de apoyo de expertos en caso de circunstancias extremas.

- Finalmente, en Francia, la norma establece exigencias adicionales a los arrendatarios personas jurídicas y que disponen de varias unidades en arrendamiento. Estas exigencias abordan temas como la duración de los contratos, la exigencia de garantía y el monto de las multas en casos en que incurran en incumplimientos.

En este contexto se establece la posibilidad de que los arrendatarios de un mismo arrendador puedan constituir una asociación de inquilinos, figura que cuenta con personalidad jurídica y representación, estableciendo que en los casos en que sean edificaciones acogidas a Ley de Copropiedad se consideren su participación en información en las decisiones de la comunidad.

Introducción

En la última década se han desarrollado iniciativas de inversión en conjuntos habitacionales colectivos, principalmente destinadas al arrendamiento, en los que, si bien, estrictamente no se constituye la figura de la copropiedad inmobiliaria, en la práctica existen muchos aspectos similares, entre la vida cotidiana que allí se desarrolla y quienes si se encuentran acogidos a este régimen.

Esto plantea la disyuntiva sobre como equilibrar la relación entre arrendatarios y arrendadores en este tipo de situaciones, a fin de resguardar por una parte los aspectos contractuales de esta relación y las garantías de quienes habitan este tipo de conjuntos, pero muy principalmente el acceso a la vivienda que esta forma de tenencia de la propiedad representa.

Bajo esta óptica, se revisan las legislaciones nacionales tanto en el ámbito de la ley de copropiedad como en el ámbito del arrendamiento para dar cuenta de aquellas prácticas o exigencias cuyo objetivo es garantizar el acceso a la vivienda en condiciones equilibradas y justas.

Legislación comparada

Canadá, Ontario

En el caso de Ontario, Canadá, la Ley de Arrendamientos Residenciales de 2006¹, cuya última actualización corresponde a mayo 2019, busca establecer un sistema de viviendas de alquiler. Esto, en el contexto que se estima que el 28% de los hogares en Ontario se provee de vivienda en este mercado.

Explícitamente la norma señala que su objetivo principal es brindar protección a los inquilinos residenciales contra aumentos ilegales de los precios de alquileres y los desalojos ilegales, establecer un marco para la regulación de alquileres residenciales, equilibrar los derechos y responsabilidades de los propietarios e inquilinos residenciales y entregar un marco para la resolución de conflictos.

La norma no distingue las responsabilidades de los propietarios sean estos propietarios individuales, colectivos o personas jurídicas. Particularmente contiene un capítulo que aborda la situación de las cooperativas de vivienda sin fines de lucro en los casos de desalojos y resoluciones de conflictos entre las partes.

Dicha norma define como “complejo de alquiler” entre otros casos cuando se trate de un conjunto de viviendas o edificios, que contenga una o más unidades para arrendamiento, estableciéndose las responsabilidades de los propietarios no solo respecto de la unidad sino también de otros elementos comunes que integren el conjunto.

Entre las responsabilidades que deben cumplir los propietarios de una unidad o conjunto de unidades se señala:

- Mantener una propiedad de alquiler en buen estado de reparación. Todas las cosas que el propietario le proporciona al inquilino deben encontrarse en buen estado de funcionamiento. Esto incluye: sistemas eléctricos, de fontanería o calefacción; accesorios; pisos o alfombras en la unidad o zonas comunes; zonas comunes como garajes, lavanderías, patios, pasarelas o piscinas, entre otros. Además, si algo ya no funciona debido al desgaste normal o porque se rompe o se desgasta, el propietario debe repararlo para que funcione correctamente o reemplazarlo.
- Mantener la propiedad de alquiler limpia. Esto incluye el vestíbulo, los pasillos, el ascensor, la sala de lavandería, la piscina y el estacionamiento o garaje. Además, debe tomar medidas para controlar plagas como las cucarachas o ratones.
- Debe asegurarse de que la propiedad de alquiler cumpla con los estándares de salud, seguridad, habitabilidad y mantenimiento. En cumplimiento de las normas provinciales o locales sobre esta materia. El cumplimiento en esta materia es fiscalizado por las autoridades locales en esta materia.
- Se deben cumplir todas las leyes de seguridad contra incendios. Estas normas son fiscalizadas por la oficina de bomberos respectiva.

¹ Ley de Arrendamientos Residenciales, Ontario, Canadá. Disponible en <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17> (Julio 2019)

- No puede interferir con la provisión de los servicios vitales. (Los "servicios vitales" son agua caliente o fría, combustible, electricidad, gas y, durante ciertos meses del año, calefacción con los estándares que al respecto disponga la normativa). Esta norma aplica incluso si el alquiler esta vencido o se han producido daños en la propiedad de responsabilidad del arrendatario. Esto aplica tanto si los servicios son proporcionados directamente por el arrendador como por una compañía, excepcionando las responsabilidades por impagos de responsabilidad del arrendatario o inquilino).
- Dar aviso para acceder a la unidad. Un propietario puede ingresar a una unidad de alquiler para inspeccionar problemas de mantenimiento, hacer reparaciones, trabajar o reemplazar algo. En tal caso debe notificar por escrito, al menos 24 horas antes de que el arrendador planea ingresar con un aviso que señale la justificación, la fecha y el horario.

Además, precisa las obligaciones en los casos de arrendamiento de tierras, o parques de casas móviles que incluyen: terrenos, edificios y equipos destinados a los residentes; la mantención de los caminos, la disponibilidad de agua y la presión para su uso doméstico, combustible, drenaje, alcantarillado y sistemas eléctricos, disponer la eliminación de la basura y en general reparar cualquier daño a la propiedad que el propietario causó deliberadamente, o que resultó de su negligencia.

Por otra parte, la norma establece la existencia de una Junta de Arrendatarios e Inquilinos, (LTB) un órgano creado en el año 2007 cuyas responsabilidades, en el marco de los derechos y obligaciones que impone la Ley de Arrendamiento, es:

- Resolver disputas entre propietarios e inquilinos a través de la mediación o adjudicación.
- Resolver las solicitudes de desalojo de las cooperativas.
- Proporcionar información a los propietarios e inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades.

Esta junta es uno de los ocho tribunales que conforman los Tribunales de Justicia Social de Ontario.

Reino Unido

En el caso de Inglaterra y Gales, se establece como la obligación del propietario de propiedad en arrendamiento las siguientes, las que son indistintas si el propietario es una persona natural o una sociedad:

Obligaciones generales:

- Mantener las propiedades alquiladas seguras y libres de riesgos para la salud, asegurándose que todos los equipos de gas y eléctricos estén instalados y mantenidos de manera segura.
- Proporcionar el certificado de rendimiento energético para la propiedad, documento que entrega información sobre la calificación energética de la vivienda (de la A, la más eficiente a la G, menos eficiente), válida por 10 años, el gasto energético real y los costos de energía típicos del sector en que se emplaza. Además, entrega recomendaciones de cómo reducir el consumo de energía y ahorrar.
- Resguardar el depósito de garantía del arrendador en un servicio de protección de depósitos, aprobado por el gobierno.

Sobre la seguridad contra incendios:

- Instalar y mantener alarmas de humo y de monóxido de carbono.
- Cumplir las normas de seguridad contra incendio que establezca el conjunto habitacional.
- Hacer inspeccionar la propiedad aplicando el Sistema de clasificación de seguridad y salud de la vivienda (HHSRS) para asegurar que es segura para las personas. Esta inspección también puede ser solicitada por el arrendatario o ser realizada por iniciativa del Consejo Local. Esta inspección consiste en la revisión de 29 áreas de salud y seguridad, notificando tanto al propietario como al consejo los incumplimientos. En estos casos el consejo puede, emitir una orden de mejoramiento, arreglar el peligro y facturarle al propietario el costo o clausurar la propiedad o parte de ella.

Sobre las responsabilidades financieras:

- Pagar el Impuesto a la renta sobre los ingresos por arrendamiento, menos los gastos que ocasione su mantención.
- Financiar un seguro nacional de clase 2 si la propiedad cuenta con un destino comercial.
- Contar con la autorización del acreedor hipotecario si dispone fue financiado de esta manera.

Por otra parte, un informe del gobierno de diciembre del año 2017 “*Tackling unfair practices in the leasehold market*”, dio cuenta de la preocupación existente sobre el aumento del porcentaje de viviendas vendidas bajo sistemas de arrendamiento. Según datos de 2016, casi el 46% de los registros de nuevas construcciones fueron destinados al arrendamiento, en comparación con un 7% en el año 1995. Se reconoce que si bien hay arrendamientos que funcionan bien, hay muchos que presentan graves problemas que incluyen costos y obligaciones adicionales, como por ejemplo para el uso de los bienes comunes de las edificaciones; además de dificultades para mantener los arrendamientos, costo de administración, y finalmente un proceso de venta de la propiedad lento y oneroso. Si bien no es exactamente la misma situación estudiada, las aprehensiones son aplicables al mercado del arrendamiento.

En dicho contexto, se concluye la importancia de precisar en este tipo de contratos la situación de los bienes comunes de los conjuntos, impedir los cobros adicionales injustificados, y precisar las responsabilidades que deben asumir las partes sobre ellos. Además se establece la necesidad de cerrar las brechas legales que permiten la venta de las propiedades o parte de ellas a compañías subsidiarias, en perjuicio de los arrendatarios.

En tal sentido proponen, por una parte garantizar mecanismos de participación adecuada de los residentes en la administración de los edificios, aspecto que podría incluir la provisión de capacitación a los residentes en roles de administración, y asegurar la disponibilidad de apoyo de expertos en caso de circunstancias extremas.

En un marco más integral, señalan la importancia de avanzar hacia modelos en que la comunidad local sea la principal propietaria de las viviendas para arrendamiento, o promover otras formas de propiedad colectiva como un alternativa de provisión de vivienda, y señalan la importancia de garantizar que los incentivos para construir propiedades privadas en arrendamiento, así como las rentas y los aranceles de permisos en dichos casos sean limitados.

Francia

En el caso francés, la Ley N° 89-462 del 6 de julio de 1989 que tiende a mejorar las relaciones de alquiler y modifica la Ley N° 86-1290 del 23 de diciembre de 1986 (de arrendamiento) cumple dos objetivos fundamentales: permitir que la mayor cantidad de personas tengan acceso a la vivienda y preservar las prerrogativas y los derechos del propietario sobre su propiedad. En este marco, la modificación establece la obligación de todos los arrendadores, sean personas naturales o jurídicas de disponer propiedades en buenas condiciones, sanas y seguras. Estas condiciones implican el cumplimiento de superficies mínimas de los recintos, exigencias mínimas de comodidad, de seguridad y de las características energéticas de las viviendas. El cumplimiento de estas obligaciones implica informar al arrendatario expresamente respecto de su cumplimiento, pudiendo este exigir reparaciones en casos de incumplimientos o que la información proporcionada no sea precisa, sin que ello implique el término del contrato.

Particularmente, en los casos en que el arrendador sea una persona jurídica se establecen exigencias especiales las que dicen relación con los siguientes aspectos:

- En su artículo 10 señala que la duración de los contratos de arrendamiento. En los casos en que el arrendador es una persona jurídica el plazo mínimo de los contratos de arrendamiento es de 6 años, renovable automáticamente si el arrendatario no ha sido notificado del cese del contrato con al menos 6 meses de anticipación.
- De manera general, no se podrá exigir garantía a los arrendatarios que presenten seguros para garantizar su cumplimiento, lo que solo será exigible a los arrendamientos de arrendatarios presentados por algunas organizaciones establecidas por el Consejo de Estado, o si se arrienda aun estudiante que no recibe becas de educación superior.
- El monto de las multas es mayor en caso de que los incumplimientos sean realizados por una persona jurídica.
- Establece la posibilidad de que cuando dos arrendatarios tienen una disputa similar con un mismo arrendador puedan realizar una demanda conjunta ante los tribunales civiles o ante los órganos administrativos respectivos. Igualmente este mandato de representación puede otorgarse a una asociación de inquilinos o a las asociaciones de personas con dificultades para el acceso a la vivienda.
- En los casos de edificaciones bajo el régimen de copropiedad, el arrendador debe incluir en el contrato de arrendamiento información respecto de las características y regulaciones establecidas en el reglamento de copropiedad.
- Se establece la posibilidad de que dos arrendatarios de un mismo arrendador, en un mismo complejo de viviendas, puedan voluntariamente permutar las viviendas manteniendo vigentes las condiciones de los respectivos contratos de arrendamiento.

Otro mecanismo que se contempla para equilibrar la relación entre arrendadores y arrendatarios son las asociaciones de inquilinos, particularmente en los casos de los arrendamientos en el sector social, es decir, propietarios de inmuebles alquilados bajo una modalidad de renta regulada, y pueden ser organizaciones de vivienda pública o empresas semipúblicas.

Estas asociaciones pueden ser formadas por arrendatarios de un edificio, de un grupo de edificios o para unidades en distintas edificaciones que pertenezcan a un mismo arrendador. La norma contempla

que ellas deben ser constituidas en una asamblea, contar con un comité directivo e inscribirse en un registro nacional de asociaciones de inquilinos que cuenta con una página digital para este efecto. Contando con este registro, su creación es publicada en el Diario Oficial y se le adjudica personalidad jurídica y representación legal de sus asociados.

En aquellas edificaciones que no están sujetas al régimen de copropiedad, quien administre las unidades deberá consultarles cada seis meses (semestralmente) sobre los distintos aspectos relevantes de la administración, además tienen acceso a la información documental relativa al cálculo y evolución de los gastos de la comunidad. En el caso de los condominios bajo el régimen de copropiedad, el administrador debe convocar a las asociaciones de inquilinos a las asambleas de copropiedad, y tiene derecho a opinión en dicha instancia. Las decisiones tomadas en reunión de copropietarios sobre la mantención de la edificación y los trabajos acordados deben publicarse en el edificio en un acta resumida. En el caso de los arrendadores sociales cualquier obra que implique aumento del monto de los arrendamientos o de las condiciones en que se ofrece, debe consultar con los representantes de los inquilinos en los siguientes aspectos:

- Impacto y costo de los trabajos.
- Incremento en los montos o gastos de alquiler.
- Condiciones de la ejecución.
- Creación de nuevas unidades.
- Condiciones de reubicación o traslado de los arrendatarios si corresponde.

Además, informará de otros aspectos que le sean requeridos por la asociación.

Referencias

Canadá, Ontario

- Residential Tenancy Acts, 2006. Disponible en <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17#BK247> (Julio 2019)
- Reglamento de mantenimiento 517/06. Disponible en <https://www.ontario.ca/laws/regulation/060517> (Julio 2019)
- Ley de equidad del alquiler, 2017. Disponible en https://www.ontario.ca/laws/statute/S17013?_ga=2.255821128.1588424260.1562962079-1150645767.1562962079 (Julio 2019)
- Página institucional sobre Hogar y comunidad de Ontario. Disponible en <https://www.ontario.ca/page/solve-disagreement-your-landlord-or-tenant> (Julio 2019)
- Landlord tenant board, Ontario. Disponible en <http://www.sjto.gov.on.ca/ltb/> (Julio 2019)

Reino Unido

- Renta de propiedades en Reino Unido y Gales. Página institucional. Disponible en <https://www.gov.uk/renting-out-a-property/changing-regulated-tenancy> (Julio 2019)
- Sistema de clasificación de seguridad y salud de la vivienda (HHSRS). Disponible en <https://www.gov.uk/government/publications/housing-health-and-safety-rating-system-guidance-for-landlords-and-property-related-professionals> (Julio 2019)
- Sistemas de protección de depósitos y arrendadores. Disponible en <https://www.gov.uk/deposit-protection-schemes-and-landlords> (Julio 2019)
- Reforma al arrendamiento, 2019. Disponible en <https://publications.parliament.uk/pa/cm201719/cmselect/cmcomloc/1468/full-report.html#heading-10> (Julio 2019)
- Tackling unfair practices in the leasehold market. Disponible en https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/670204/Tackling_Unfair_Practices_-_gov_response.pdf (Julio 2019)

Francia

- Ley N ° 89-462 del 6 de julio de 1989 que tiende a mejorar las relaciones de alquiler y modifica la ley N ° 86-1290 del 23 de diciembre de 1986. Disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310&dateTexte=20160104> (Julio 2019)
- Ley N° 86-1290, de 23 de diciembre de 1986, para promover la inversión en alquileres, la propiedad de viviendas sociales y el desarrollo de la oferta de tierras. Disponible en https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=FD762A5EE560AB4808FC293A439A146D.tplgfr26s_1?cidTexte=JORFTEXT000000874247&dateTexte=20190722 (Julio 2019)
- Ley N° 90-449, de 31 de mayo de 1990, sobre la aplicación del derecho a la vivienda. Disponible en https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=EAE682F0A2DB6796A1B1BB768F03D77B.tplgfr26s_1?cidTexte=JORFTEXT000000159413&dateTexte=20190724 (Julio 2019)
- Decreto N ° 2009-1659 del 28 de diciembre de 2009 adoptado para la aplicación del artículo 22-1 de la ley N ° 89-462 de 6 de julio de 1989 que tiende a mejorar los informes de alquiler. Disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2009/12/28/DEVU0921295D/jo/texte> (Julio 2019)
- Decreto del 13 de diciembre de 2017 en relación con el contenido del memorando de información sobre las obligaciones del propietario y de los remedios y compensaciones unidos al inquilino deo emitido por el arrendador por su decisión de reanudar o vender una vivienda. Disponible en <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000036236664&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000036236427#JORFARTI000036236675> (Julio 2019)
- Asociaciones de inquilinos. Disponible en <https://www.service-public.fr/associations/vosdroits/F1218> (Julio 2019)

Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)