

# Legislación comparada de algunos aspectos del arrendamiento

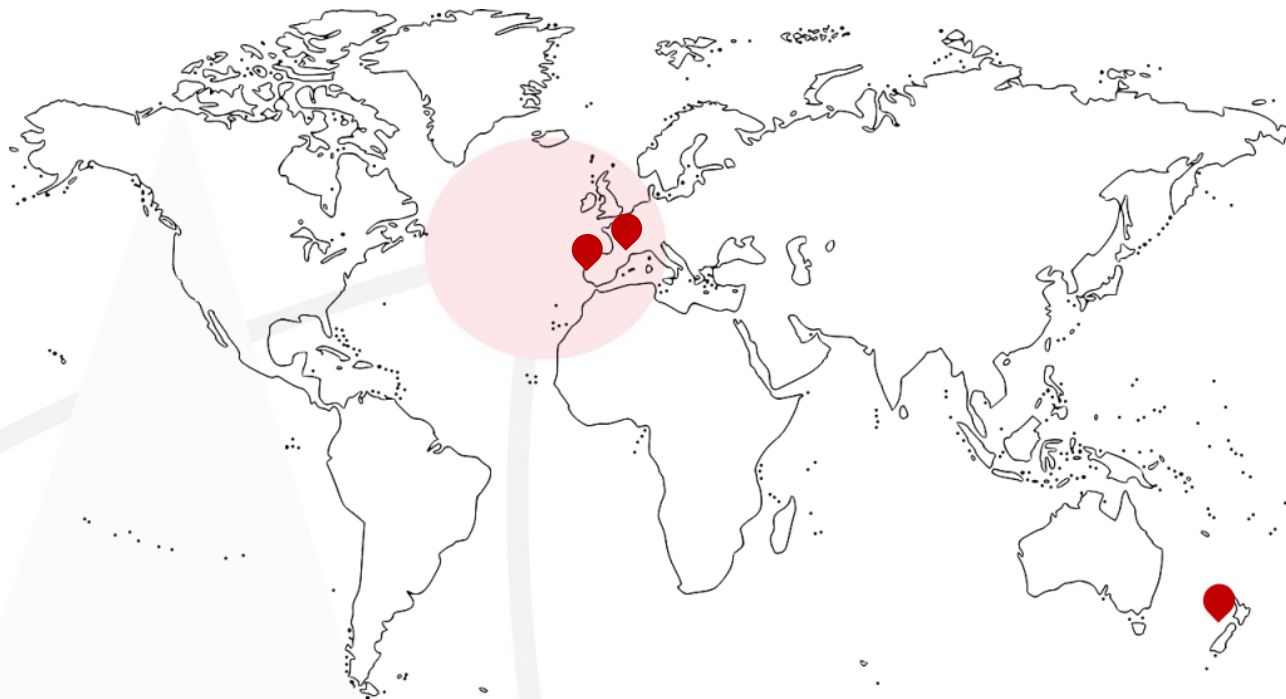
Verónica de la Paz Mellado  
Asesoría Técnica Biblioteca Congreso Nacional

# Boletín 16.019-14

Propone nuevas regulaciones en los siguientes ámbitos:

- Los requisitos de postulación exigibles.
- La fianza o garantía de arrendamiento.
- El pago de los intermediarios en el arrendamiento.
- Mecanismo de reajustabilidad de los montos de arrendamiento

# Legislación comparada



<b>España</b>	<b>Francia</b>	<b>Nueva Zelanda</b>
Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos	Ley N° 89-462 para mejorar las relaciones de alquiler y reformar la Ley N° 86-1290.	Ley de arrendamientos residenciales de 1986
Actualizada en mayo 2023	Actualizada a julio 2023	Actualizada a mazo 2023

# Consideraciones

- Conciben el arrendamiento como una forma de **acceder a la vivienda**, entendiendo esta como un **derecho** y tienen como objeto **equilibrar la relación** entre arrendadores y arrendatarios.
- Reconocen distinciones entre tipos de arrendamiento. Distingue el **arrendamiento habitacional permanente** de aquel de inmuebles destinados a otros usos o temporalidades.
- El caso español como el francés, distinguen al arrendatario persona natural o propietario de un inmueble de las persona jurídica o grandes tenedores, estableciendo exigencias diferenciadas en duración de los contratos.
- En Francia y en Nueva Zelanda, el arrendamiento es por escrito obligatoriamente, en base a un modelo oficial. En España es decisión de las partes pero se establecen deberes de información de la propiedad y sus afectaciones. Nueva Zelanda, no aplicable lo no escrito.
- El caso neozelandés presenta una institucionalidad pública que aborda las relaciones de arrendamiento.
- Todas las normas estudiadas, describen detalladamente las condiciones del arrendamiento: estándares de los inmuebles habitacionales, las responsabilidades de arrendadores y arrendatarios, causales de termino de los contratos.

# Requisitos de postulación exigibles

España	Francia	Nueva Zelanda
<p>Ley 12/2022 por el derecho a la vivienda.</p> <p>Principio de <b>no discriminación</b>.</p>	<p>Ley 89/462 de arrendamiento, establece la vivienda como un derecho fundamental.</p> <p>Principio de <b>no discriminación</b>.</p>	<p>Ley de arrendamientos residenciales de 1986, actualización 2020.</p> <p>Respeto a <b>Ley Derechos Humanos</b>.</p>
<p><b>Información mínima en operaciones de compraventa y arrendamiento.</b></p> <p>Identifica vendedor o arrendador, y condiciones de la operación, precio y conceptos. Se puede presentar garante o fiador)</p>	<p><b>Documentación permitida</b> que acredite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identidad.</li> <li>• Dirección actual</li> <li>• Situación laboral</li> <li>• Situación financiera.</li> </ul> <p>Puede solicitar copias y que le sean exhibidos los originales.</p>	<p>Establece un <b>formulario de pre- arrendamiento</b> en donde se consignan los datos de postulación al arrendamiento. Contiene: nombre, información de contacto, vivienda actual, historial, referencias, y autorización para verificación (agencia especializada).</p>
<p>Precisa <b>formas de discriminación</b>, directa indirecta y califica como tal el acoso inmobiliario</p>	<p>Puede <b>presentarse garante o fiador</b> para aquellos casos de menor respaldo financiero del propio arrendatario.</p>	<p>La selección debe respetar leyes sobre Derechos Humanos, 2003 y de Privacidad, 2020.</p>
<p>(infravivienda, vivienda sobreocupada, otras formas de alojamiento ilegal)</p>	<p>Garante de alquiler, temporal 1 o 3 años y no es obligatorio.</p>	<p>Se debe informar monto del arrendamiento y no se <b>permite ofertas ni aumentos de monto</b>.</p>

# Regulación de la fianza o garantía (1)

España	Francia	Nueva Zelanda
Artículo 36 Ley de arrendamientos Urbanos	Artículo 22 Ley de arrendamiento	Artículo 18 y 18 A Ley de arrendamiento residencial
Pago firma del contrato. Fianza en efectivo. <b>Habitacional: 1 mes de renta.</b> Otros destinos: 2 meses Aumento se realiza en la misma proporción del incremento de la renta de arrendamiento. Exentos de pago órganos públicos.	<b>Solo algunos contratos. Garantizar solo cumplimiento obligaciones económicas.</b> <b>Monto, 1 mes de renta.</b> Pago firma del contrato. Puede ser pagado directamente o a través de una Organización de Inquilinos. No esta previsto el incremento, se devuelve mismo monto ingresado.	<b>Monto máx. 4 semanas de arrendamiento.</b> Entrega a la firma del contrato. Resguarda <b>impagos, daños y otras reclamaciones.</b> <b>Prohibición otro tipo fianzas.(multa)</b> Posibilidad de responsabilidad solidaria arrendatario. Entrega de recibo. Deposito en cuenta fiduciaria de <b>Oficina de Arrendamientos Residenciales.</b> Plazo 23 días hábiles.
Termino del arrendamiento: Debe ser restituida Plazo máximo 1 mes.	Plazo variable según <b>inventario de entrada y de salida.</b> Conformidad, un mes/ otros casos 2 meses. Retención 20% copropiedad.	Sanciones por incumplimiento del arrendador: 500 a 3.000 Dólares Neozelandeses.

# Regulación de la fianza o garantía (2)

España	Francia	Nueva Zelanda
<p>Se pueden pactar otro tipo de garantías. (Aval, seguros)</p>	<p>Casos en que no es exigible: Arrendamiento adelantado 2 meses o mas/ viviendas temporales/duración -10 meses amoblados. <b>Retraso devolución: Multa diaria de 10% de la última renta.</b></p>	<p>No se puede <b>exigir ninguna otra garantía distinta a la fianza.</b> Partes de común acuerdo retirar todo o parte de fianza. Una parte por termino de arrendamiento o causales permitidas. Se solicitara acuerdo/director/tribunal</p>
	<p><b>Obligación de asegurar la vivienda contra daños por uso.</b> Seguro de responsabilidad civil. (Incumplimiento causal de termino o contratación con cargo a arrendatario)</p>	<p>Director de <b>Oficina de Arrendamiento Residencial</b> atribuciones para resolver otros casos.</p>

# Regulación de pago a intermediarios

España	Francia	Nueva Zelanda
Desde mayo 2023, Gastos de gestión inmobiliaria y de formalización de los contratos <b>son de cargo del arrendador.</b>	Establece la remuneración de las personas encargadas de <b>intermediar de responsabilidad del arrendador.</b>	<b>Prohíbe cobrar al arrendatario pagos por concepto de agente de alquiler</b> (agentes no regulados)
	<p>Otras funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encargada de elaborar el <b>expediente de postulación</b> y redacción de contrato</li> <li>• Alternativas seguro/Estado: Garantía VISALE</li> <li>• Persona elabora <b>inventario de entrada y de salida.</b></li> </ul> <p>Tarifas reguladas anualmente por superficie. Paga por arrendador y arrendatario.</p>	
	Obligación de informar “Observatorio Local del Alquiler” Unidad/contrato Multas por incumplimiento.	



# Reajustabilidad del monto arrendamiento

España	Francia	Nueva Zelanda
<p>Vigencia del contrato <b>reajutable solo anual.</b></p> <p>Monto pactado entre las partes o la Variación del Índice de Garantía de Competitividad. Aplica en el mes siguiente a la notificación.</p>	<p><b>Anualmente, en fecha pactada o al final de cada año de contrato, si el contrato lo establece.</b></p>	<p><b>Aumento renta condicionado:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notificación por escrito.</li> <li>• Aviso señala monto y fecha de aplicación.(Mínimo 60 días).</li> <li>• Plazo 12 meses desde la entrada en vigencia de la norma y que el contrato establezca esta posibilidad.</li> </ul>
<p>La realización de obras solo permite incremento después del 6° u 8° año (según tipo de propietario) Corresponde a la valoración de las obras, menos subvenciones publicas, con incremento máximo del 20%</p>	<p>Monto máximo es la variación del Índice de referencia de alquileres (dato INE) (equivalente IPC mas arrendamientos sin tabaco)</p>	<p><b>Alza es una modificación al contrato. Corregible. Se puede solicitar a la autoridad verificar alza en relación a los precios de mercado.</b> Si es mayor se indica reducción.</p>
	<p><b>Se pueden acordar obras de mejoras vinculadas al incremento del monto, y una vez ejecutadas.</b> Mecanismo de revaloración de la renta, renta “notoriamente inferior a precios de mercado”</p>	<p><b>Alzas de arriendo vinculadas a obras sustanciales de mejora.</b> <b>Alzas por gastos imprevistos en la propiedad.</b> Obligación de entregar recibos y certificación de pagos.</p>

# Reajustabilidad del monto arrendamiento

España	Francia	Nueva Zelanda
	<p>Revalorización: Informas plazo de 6 meses Presentar ante el municipio entre 3 y 6 rentas de referencia Desacuerdo Comisión Departamental de Conciliación /Juez</p>	
	<p>Incremento en tercios o sextos. Viviendas categorías F y G (rendimiento térmico) no pueden aumentar la renta, ni revaloración.</p>	
	<p>Zonas arriendo tensionadas: Mas de 50.000 habitantes. Desequilibrio entre oferta y demanda. Altos montos de renta. Monto para nuevo contratos y viviendas desocupadas se fijara por el Consejo de Estado.</p>	



Muchas gracias