



Comité Hábitat y Vivienda – Colegio de Arquitectos de Chile

Los arriendos abusivos son delitos

Los 12 y 19 de julio de 2018, el Comité Hábitat y Vivienda del Colegio de Arquitectos de Chile organizó dos coloquios para analizar temas relacionados a arriendos abusivos desde la dignidad humana y con enfoque de derechos humanos. Presididos por Marco Rodríguez y con la participación de unas cuarenta personas (35 en la versión del 12 de julio; 24 el 19), tuvimos la oportunidad de escuchar a Francisco Bazo, dirigente del Movimiento de Acción Migrante, MAM, a Rodrigo Martín, académico de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Santiago, USACH, a Paula Rodríguez, investigadora posdoctoral Fondecyt de la Universidad Alberto Hurtado, a Carolina Águila, gerenta de la cooperativa abierta Vivecoop, y a miembros del Comité Hábitat, entre ellos, Constanza Lizana, abogada, Fernando Jiménez y, al final, Ana Sugranyes, con los apuntes que presentamos a continuación.

Para situar el tema de los arriendos abusivos, es indispensable tener en cuenta algunos elementos del contexto. Entre otros, nos referimos a la economía global –no sólo la chilena–, marcada por su carácter especulativo, más que productivo, que está incidiendo en el mercado de suelo e inmobiliario. Es así como las viviendas, ya mercantilizadas desde décadas, tienden a convertirse en activos que se transan en los mercados financieros, en circunstancias de desregulación, y sin importar el uso que se le dé, o no, a los productos construidos, como lo aprendimos de Raquel Rolnik, cuyo lanzamiento del libro “la guerra de los lugares” este Comité Hábitat realizó en el marco de la XX Bienal de Arquitectura en Valparaíso (noviembre 2017).

Al cabo de 40 años de políticas neoliberales real-existent, observamos una sostenida pérdida de los beneficios de la seguridad social, con un correlativo de búsqueda de inversión en bienes inmuebles, especialmente por parte de un gran contingente de pequeños rentistas de clase media.

Con relación a nuestra campaña de 2016 “dignidad humana en los territorios y la ciudad”, debemos reconocer que no hay avance en materia de los derechos económicos, sociales y culturales, que no hay judicialización del derecho a una vivienda adecuada. Dicho en otras palabras, las víctimas de violaciones de este derecho humano a la vivienda, afectadas principalmente por los incendios y los desalojos, no tienen instancia a la cual recurrir.

Además, estamos viviendo un momento de alta movilidad humana desde distintos países de América Latina hacia Chile, con la entrada de centenares de miles de migrantes, de la misma forma en que chilenas y chilenos tuvieron que abandonar el país en los años 70 y 80 del siglo pasado. Para la convivencia con la población inmigrante y para el pleno respeto a sus derechos humanos, surgen nuevos desafíos desde la identidad de cada territorio, para evitar toda expresión de racismo o xenofobia.

Ante los discursos de integración social, sea en documentos de Naciones Unidas como los Objetivos de Desarrollo 2030 y la Nueva Agenda Urbana, sea en las declaraciones de políticos, como el Alcalde de Las Condes o el Ministro de Vivienda y urbanismo, al defender un proyecto de unas pocas viviendas públicas para el arriendo de valor moderado en la Rotonda Atenas, seamos prudentes y constatemos más bien las profundas rupturas sociales que nuestras ciudades segregadas están manteniendo, por ejemplo, con las expresiones de aporofobia entre habitantes de Las Condes.

Durante los dos últimos años, las autoridades del sector vivienda implementaron un primer programa de apoyo al arriendo de viviendas. Se han entregado 30 mil subsidios, de los cuales 11 mil han sido aplicados, manteniendo la misma tónica de subsidio habitacional individual en el marco legal adverso a

toda innovación de carácter público y colectivo. Instancias privadas, como Vivecoop, intentan colaborar de buena voluntad y sin mayor perspectiva de futuro en estos programas, apostando a que la solución se defina más bien desde un fondo de inversión público.

Situaciones de arriendos abusivos

Los antecedentes arriba referidos corresponden a un fuerte aumento del valor de las viviendas, limitando las posibilidades de acceso a la vivienda entre sectores bajos y medios. Por lo que, a su vez, se da un importante aumento de la demanda de viviendas en arriendo; y crece también el valor de los alquileres. El mercado inmobiliario aprovecha una nueva veta de grandes negocios. En España, ya se habla de una nueva burbuja de la vivienda de alquiler. Aquí en Chile, observamos dos ámbitos de arriendos en los cuales se dan diversas formas de abusos.

Por una parte, las torres de hasta 40 pisos en zonas céntricas, como Estación Central y tantas otras, con productos habitacionales no regulares – no son ni viviendas ni departamentos; se publicitan como “estudios” – son financiados por grandes fondos de inversión internacionales; en unidades de, en promedio, 33 metros cuadrados, con valores promedios de arriendo de 280 mil pesos – o sea más de 400 dólares, o un salario mínimo – presentan todo tipo de graves deficiencias urbanas (densidades superiores a 20 mil personas por hectárea en calles secundarias y sin servicios adecuados), de instalaciones (con déficit de ascensores) y de convivencia (sistema de control con tarjetas electrónicas, llegando, por ejemplo, a que, por no pagar gastos comunes, ya no se tenga acceso ni a los ascensores ni al “estudio”). Estos abusos se inscriben en el mercado formal de arriendos; se relacionan también con situaciones no transparentes de administración de los edificios.

Por otra parte, el mundo informal, poco estudiado y mal dimensionado. Por las señales que nos dan el Movimiento de Acción Migrante, MAM, y Rodrigo Martín, por el gran número de incendios reportados por la prensa, y por las investigaciones en curso de Paula Rodríguez, podemos identificar varios tipos de informalidad en los arriendos, referidos a la tenencia de los inmuebles: (i) arriendos sin contrato escrito, contra pago de mensualidad, en micro y macro campamentos, cités, o piezas de estudiantes; (ii) casas comunitarias, dirigidas a migrantes y gestionadas por mafias, en estacionamientos, caballerizas, galpones, fábricas o escuelas – los conventillos del siglo XXI; (iii) viviendas que no cuentan con la formalización ni de la propiedad ni de la potestad del arriendo, que se da por cesión u ocupación efectiva; (iv) sub-arriendo de departamentos, por lo general, entre amigos y familiares; (v) las casas de “okupas”.

Sin poder, de momento, dimensionar la cantidad de personas y hogares viviendo en estas condiciones de informalidad, sea en las áreas metropolitanas, en ciudades intermedias y también en pequeñas áreas urbanas, sí es evidente que Chile está ante un nuevo problema habitacional, debido a situaciones de desregulación, de permisividad tanto por la parte arrendataria como del entorno vecinal, también por falta de capacidad fiscalizadora de las autoridades locales y sectoriales de vivienda, salud y desarrollo social.

Bueno es recordar que ante una situación similar que se dio en los años 20 y 30 del siglo pasado, en que la mitad de la población urbana sufría de una burbuja del arriendo, el Estado optó por la expropiación de terrenos en urbanizaciones sin permiso, para construir posteriormente viviendas económicas a través de las cajas de ahorro y préstamo.

Entre contratos formales y ni tan formales, se inscriben otras formas de abusos, complejos por su incidencia a largo plazo en temas políticos de la ciudad, pero no tan agresivos como los descritos en el párrafo anterior. Nos referimos a los servicios de arriendos para turistas, estilo “air.bnb” – el “uber” inmobiliario; también a casas de clase media, en sectores ricos, rentadas por pieza.

Los arriendos abusivos son delitos

El debate en ambos coloquios organizados por el Comité Hábitat se centró en la necesidad imperiosa de articular fuerzas sociales para denunciar lo que consideramos delitos, aunque estos, de momento, no estén tipificados como tales; hay situaciones abusivas y engañosas que podrían ser estafa o fraude; situaciones perversas que el Estado logró parar hace 80 años.

Los arriendos abusivos afectan la integridad de la persona, física- y psicológicamente. Lo que se ofrece en arriendo no es una vivienda digna, sea en términos de seguridad jurídica de tenencia, habitabilidad, valores, servicios, instalaciones con altos riesgos de incendios. Y por eso, la oferta de estos productos la percibimos como un delito que atenta contra la Ley de Urbanismo y Construcción y contra la Ley de No-Discriminación; un no reconocimiento ni realización de los estándares internacionales del Derecho Humano a una Vivienda Adecuada y de los Derechos Humanos de Movilidad Humana.

Propuestas para superar los arriendos abusivos

Ante la perversidad de los arriendos abusivos, proponemos articular fuerzas entre organizaciones sociales – especialmente el trabajo del Movimiento de Acción Migratoria, MAM, y Barrio Yungay –, profesionales, gremiales y académicas, para llamar a una campaña que exija la revisión de la Ley de arriendo de 1941, con modificaciones en 1975 y 1982, o sea hace más de 35 años.

Proponemos que la ley de arriendo aborde, entre otros aspectos:

- la definición de la habitabilidad de los productos habitacionales puestos en arriendo; definición en términos de superficie, recintos, servicios e instalaciones; y no sólo de valores;
- la ponderación real de derechos y responsabilidades, tanto por parte de las y los arrendatarios, como de las y los propietarios, con la seguridad jurídica de tenencia del arriendo; y de la exigencia de su pago también;
- la redefinición de rangos de valor mínimo y máximo entre la tarifa de arriendo en relación a la tasación del inmueble;
- la formulación de penas en caso de delito penal o civil, que puedan llegar a la expropiación.

Seguiremos trabajando en alianza con otras organizaciones para la formulación de medidas de acción concreta por parte del Estado, hacia la producción de viviendas dignas como alternativa a los abusos. Buscaremos los equilibrios necesarios, también para el pequeño rentista. El Estado debe proteger y respetar los derechos humanos; también debe promover esquemas de producción y gestión social de la vivienda en políticas públicas sostenibles.

La articulación de fuerzas es necesaria también para la creación de un observatorio del derecho a la vivienda, especialmente en las situaciones de violación de este derecho humanos, como lo son los desalojos; una instancia de denuncia que permita ir avanzando hacia la judicialización del derecho humano a una vivienda adecuada. Avances que, a su vez, exigen retomar la esencia de la campana “dignidad humana en el territorio y la ciudad” que este Comité Hábitat desarrolló en 2016 para volver a abrir el debate sobre la nueva constitución de Chile que precise, entre otros, la función social de la propiedad, del suelo y de la vivienda.

AS/24julio2018