

# Informe de Impacto Regulatorio

Proyecto de ley

Modifica la ley N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos

**Ministerio que lidera:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo

**Ministerios que firman:** Ministerio de Justicia y Derechos Humanos; Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

## Evaluación Preliminar

### I. Propuesta

#### Descripción

El proyecto busca agilizar y facilitar la recuperación por parte de los arrendadores del inmueble arrendado, ante no pago de las rentas de arrendamiento por el arrendatario; las deudas generadas por el no pago de los servicios por parte del arrendatario, así como regular el arrendamiento abusivo y los problemas derivados del hacinamiento.

#### Principales hitos

El proyecto de ley entrará en vigencia desde su publicación en el Diario Oficial.

#### Cambios normativos

**Crea nueva normativa:** Incorpora artículo 20 bis nuevo a la ley 18101. Se incorpora, a continuación del artículo 24°, el siguiente Título V nuevo, pasando el actual Título V a ser VI, y los artículos 24 bis, 24 ter y 24 quáter, nuevos de la ley 18101.

**Modifica normativa existente:** Reemplaza el artículo 5 de la ley 18101. Modifica el artículo 8 de la ley 18101. Reemplaza el artículo 14 de la ley 18101. Modifica letra g) del artículo 105, del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1976.

#### Comentarios adicionales

## II. Descripción general

### Problema identificado

Los juicios de arrendamiento tienen una duración extremadamente larga, lo que trae como consecuencia que los arrendadores vean mermado su patrimonio. Existen arrendadores que arriendan habitaciones sin cumplir condiciones mínimas de seguridad, salubridad, habitabilidad, relacionadas con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. No existe regulación de la garantía por mes de arriendo. No existe acción pública para denunciar arriendos abusivos.

### Objetivos esperados

1.- Agilizar y simplificar los juicios de arrendamiento. 2.- Establecer condiciones mínimas para el arriendo de habitaciones. 3.- Regular el mes de garantía. 4.- Establecer un procedimiento de acción pública por arriendos abusivos.

### Alternativas consideradas

No se han considerado otras alternativas

### Justificación de la propuesta

La última actualización de la ley 18.101 fue en 2003. En la actualidad se hace necesario modificar la ley a fin de incluir otras temáticas como el arriendo y subarriendo abusivo, además de considerar una acción para denunciarlo. Por otro lado, se modifica el procedimiento del juicio de arrendamiento a fin de agilizar su tramitación.

## III. Afectados

Afectados	Costos	Beneficios
Personas naturales	Sí	Sí
Consumidores	No	No
Trabajadores	No	No

Afectados	Costos	Beneficios
Empresas	No	No
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Sector público	No	No

#### Detalle afectados

Se busca un equilibrio en la ley respecto a la protección de los derechos de los arrendadores como de los arrendatarios.

**Aplicación diferenciada a Mipymes:** No aplica

#### IV. Costos Esperados

##### Tipos de Costos:

Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	Sí

#### V. Impacto Neto

##### Distribución de los efectos esperados

##### Región:

No tiene impacto específico por región.

##### Sector Económico:

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.

##### Grupo Etario:

No tiene un impacto específico por grupo etario.

##### Género:

No tiene un impacto específico por género.

#### Magnitud y ámbito del impacto esperado

Ámbito	Magnitud
Empleo	Nulo
Libre competencia	Nulo
Medioambiente, sustentabilidad y biodiversidad	Nulo
Comercio exterior	Nulo
Estándares y acuerdos internacionales	Nulo
Innovación, desarrollo tecnológico y científico	Nulo
Desarrollo regional y descentralización	Nulo
Minorías	Medio
Equidad de género	Nulo

<b>Ámbito</b>	<b>Magnitud</b>
---------------	-----------------

---

Salud	Medio
Orden y seguridad pública	Medio
Acceso a la justicia	Muy alto
Reinserción e integración social	Medio
Defensa y seguridad nacional	Nulo
Paz social	Medio
Desarrollo productivo	Nulo
Derechos humanos	Medio
Migración	Muy alto
Educación	Nulo
Desarrollo logístico	Nulo
Brecha digital	Nulo
Desarrollo cultural, patrimonial y creación artística	Nulo

**Comentarios adicionales**