

Arrendamiento y Hacinamiento

Ejemplos regulatorios en la legislación extranjera

James Wilkins B.

24 de septiembre 2018



Biblioteca del Congreso
Nacional de Chile / BCN

Sistemas regulatorios

(Reino Unido y Francia)

Elementos revisados

- ⇒ Regulación especial
- ⇒ Estándar de habitabilidad (sobreocupación)
- ⇒ Régimen de responsabilidad

Sistemas regulatorios

(Reino Unido y Francia)

Elementos revisados

- ⇒ **Regulación especial**
- ⇒ Estándar de habitabilidad
- ⇒ Régimen de responsabilidad

País	Término común	Marco regulatorio
Reino Unido	Housing Act de 1985	Regula la sobreocupación: • Establece mecanismos normativos para evaluar si una vivienda está legalmente sobreocupada. • Determina responsabilidad del ocupante y del propietario. • Otorga facultades a la autoridad local de vivienda para fiscalizar y sancionar.
Francia	Código Civil	Define “vivienda digna”: • Establece estándar mínimo de arrendamiento. • Fija requisitos de seguridad, equipamiento y espacio del inmueble arrendado. • Establece derechos del arrendatario. • Dispone de un régimen de responsabilidad civil

Sistemas regulatorios

(Reino Unido y Francia)

Elementos revisados

- ⇒ Regulación especial
- ⇒ **Estándar de habitabilidad**
- ⇒ Régimen de responsabilidad

País

Estándar de habitabilidad

Reino Unido

Regula la sobreocupación, fijando dos mecanismos normativos para evaluar si una vivienda está legalmente sobreocupada (hacinamiento):

1. Número de habitantes es tal que dos o más personas, de 10 o más años de edad, y de sexos opuestos, que no sean personas que vivan juntas como marido y mujer, tienen que dormir en la misma habitación.

* Se entiende por habitación, cualquier espacio normalmente utilizado como dormitorio o como sala de estar. Una cocina puede considerarse como una sala de estar siempre que sea lo suficientemente grande para acomodar una cama.

2. Número máximo de personas para una vivienda, según dos fórmulas:

- a. Según número de salas de estar (sobre 50 ft²).

- Una habitación = dos personas.
- Dos habitaciones = tres personas.
- Tres habitaciones = cinco personas.
- Cuatro habitaciones = siete personas y media.
- Cinco habitaciones o más = diez personas más dos por cada habitación que exceda de cinco habitaciones.
- No se consideran los niños menores de un año, y los niños de entre uno y diez años cuentan como "media persona".

- b. Según superficie de cada habitación:

- Menos de 50 pies cuadrados (15,24 mt) = nadie.
- 50 hasta 70 pies cuadrados (21,34 mt) = media persona.
- 70 hasta 90 pies cuadrados (27.43 mt) = una persona.
- 90 hasta 110 pies cuadrados (33.53 mt) = una persona y media.
- 10 pies cuadrados o más = dos personas.

Francia

Estandar mínimo de arrendamiento de “vivienda digna”:

1. Ocupación: se prohíbe arrendar una vivienda con una superficie inferior a nueve metros cuadrados, una altura inferior a 1,80 metros o un volumen inferior a 22 metros cúbicos.
2. Sanidad y seguridad:
 - Estar cerrada y cubierta. Sin humedad, sin infiltración de lluvia. Balcones, escaleras, logias y ventanas deben protegerse con balaustradas.
 - Los sistemas de electricidad, gas y calefacción deben estar en condiciones de funcionamiento, ser seguros y cumplir las normas de seguridad aplicables.
 - Los materiales de construcción, tuberías y revestimientos deben ser inofensivos para la salud y la seguridad de los inquilinos.
 - La sala principal debe tener suficiente luz natural y estar abierta al exterior o equivalente
3. Equipamiento:
 - Sistema eléctrico de la vivienda permita una iluminación adecuada en todas las habitaciones.
 - Funcionamiento adecuado de los electrodomésticos necesarios para la vida diaria. Instalación de calefacción central adecuada.
 - Instalación de agua potable con presión y caudal suficiente.
4. Espacio:
 - Acceso a una cocina o a un área con un lugar para cocinar.
 - Acceso dentro de la vivienda a instalaciones sanitarias, incluyendo un baño separado de la cocina y de la habitación donde se sirven las comidas.
 - La distribución debe permitir a las personas proteger su intimidad. Si la vivienda se compone de una sola habitación, los baños pueden estar fuera de dicha vivienda, pero deben estar en el mismo edificio y ser fácilmente accesibles.

Sistemas regulatorios

(Reino Unido y Francia)

Elementos comunes

- ⇒ Regulación especial
- ⇒ Estándar de habitabilidad
- ⇒ **Régimen de responsabilidad**

País	Régimen de responsabilidad
Reino Unido	1. Responsabilidad del ocupante: El ocupante de una vivienda que cause o permita el hacinamiento, en los términos expuestos, es autor de delito de hacinamiento, salvo que haya gestionado una autorización (licencia) ante la autoridad de vivienda local. 2. Responsabilidad del propietario: El propietario comete delito si causa o permite el hacinamiento: ○ Si arrienda la propiedad teniendo motivos razonables para creer que la vivienda será sobreocupada. ○ Si no investigó al arrendatario propuesto en cuanto al número, edad y sexo de las personas a las que se les permitiría habitar la vivienda. ○ Si la autoridad local notifica al propietario que la vivienda está siendo sobreocupada y no adopta las medidas para subsanarlo. 3. Facultades de la autoridad local: ○ Notificar al ocupante para que declare el número, edades y sexo de las personas que habitan la vivienda. ○ Exigir al ocupante de una vivienda la exhibición del libro de arrendamiento (obligatorio) para su inspección. ○ Ingresar a la vivienda, previa notificación, a fin de verificar el número de habitantes. ○ Exigir la disminución del hacinamiento dentro del plazo de 14 días desde la notificación. De no ser cumplida la medida, podrá solicitar al tribunal del condado ordenar su desalojo, para ser devuelta al arrendador, a su costo.

País	Régimen de responsabilidad
Francia	Derechos del arrendatario: Si la vivienda arrendada no cumple las condiciones de una vivienda digna, el arrendatario tiene derecho a demandar al arrendador para que se le obligue efectuar los trabajos necesarios, a reducir el alquiler y/o a pagar daños y perjuicios. Además, el inquilino tiene derecho a abandonar la vivienda cuando lo desee sin previo aviso.

Arrendamiento y Hacinamiento

Ejemplos regulatorios en la legislación extranjera

James Wilkins B.

24 de septiembre 2018



Biblioteca del Congreso
Nacional de Chile / BCN