



Informe Apoyo Comité UDI

Mes de Febrero

Minutas Informativas.

- **Arrendamiento de bienes raíces. Problemas y debates**
- **Arrendamiento de bienes raíces. Legislación comparada**
- **Proyecto de ley, que modifica el decreto de ley n°2.695, de 1979, para resguardar derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz**

Concepción, Febrero 2018



1) Minuta / Arrendamiento de bienes raíces. Problemas y debates:

Arrendamiento de bienes raíces. Problemas y debates:

Desde que existe, el deseo humano de poder tener un lugar donde vivir, el poder tener una casa para tú familia, es que existe el concepto de arrendar y el comprar claramente, pero nos enfocaremos al concepto de arriendo, que existe o ha existido siempre y que sin duda ha evolucionado con el tiempo, no necesariamente para bien, debido por ejemplo a mayores restricciones para poder acceder a un financiamiento (relacionado al pie exigido), ajustes en el mundo inmobiliario (reforma tributaria, que no ha sido determinante, pero si ha sido parte de), baja demanda.

Todo lo anterior genera en ciertos momentos o instancias, que las personas que son parte o forman parte de los sectores más vulnerables o de menos recursos adquisitivos, busquen opciones de viviendas para arrendar en sectores periféricos, que se traducen en viviendas más precarias, lo que no contribuye a mejorar la mala calidad de vida de las familias que buscan estas oportunidades de viviendas.

Lo mencionado da pie para revisar lo que plantean tres organismos internacionales como lo son el ***Observatorio de Vivienda en Europa***, la ***OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos)***, y el ***Banco Interamericano de Desarrollo***. En relación a la coexistencia de dos tipos de mercados de la vivienda, el formal y el informal, a continuación un breve resumen de estos tres organismos.

1) **Observatorio de Vivienda en Europa:** Este organismo señala que la alza de precios en relación a los ingresos de las personas, ha sido mayor, por ende o por consecuencia, las personas buscan arrendar. Con lo anterior nos referimos a los sectores más vulnerables o de menor acceso económico y/o poder adquisitivo, que solo pueden arrendar en lugares fuera de la ciudad o periféricos, el factor inmigratorio es un tema a considerar de acuerdo a lo que señala el organismo en cuestión.

Este observatorio describe y señala que en los últimos años en Europa hay dos esferas que se conectan y por ende se refuerzan, las desigualdades en los ingresos de las personas y las diferencias en los tipos de vivienda, y que el Estado en general en Europa mediante sus



políticas públicas más que aumentar el gasto público, lo ha disminuido, centrándose en potenciar el crecimiento y construcción de viviendas por parte del mundo privado. Y que se da algo que no es tan difícil de analizar y que es básicamente que el arriendo o alquiler como lo llaman en Europa, se da o se tiende a dar más en las personas o familias de menores ingresos, y que por ende quienes tienen mayores ingresos y/o poder adquisitivo aumentan sus probabilidades de ser dueño de una vivienda.

2) **La OCDE:** Este organismo mide la carga financiera en relación a los hogares y su capacidad de financiar una vivienda, o mejor dicho arrendarla, donde se destaca o se señala negativamente a nuestro país, donde este organismo señala que los gastos de una familia que arrienda una vivienda superan el 50%, de los ingresos que puede generar una familia en Chile, que se encuentra dentro de los quintiles de menos ingresos.

“El acceso a una vivienda de buena calidad es una necesidad fundamental y clave para alcanzar una serie de objetivos de política social, incluida la reducción de la pobreza y la igualdad de oportunidades, la inclusión y la movilidad social. Con frecuencia estas necesidades no se satisfacen y en la actualidad un número significativo de personas en la OCDE no tiene hogar, demasiadas familias viven en viviendas de baja calidad o enfrentan costos de vivienda que no pueden pagar”.

La OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos), también señala que en todos los países que forman parte de la OCDE, o en casi todos, sus quintiles más bajos, están limitados a acceder a viviendas o a arriendo de viviendas en zonas más urbanas o céntricas, por sus bajos ingresos.

La OCDE también señala o da ejemplos donde se encuentra regulado el control de precios en materia de arrendamiento de viviendas, como por ejemplo:

- *Suecia es el único país en donde las rentas se aplican uniformemente en todos los tipos de alquiler.*
- *En el caso de Austria, Dinamarca y los Estados Unidos, el control del precio de arrendamiento se aplica a las viviendas más antiguas.*
- *En Alemania el control se aplica a todas las viviendas de alquiler existentes pero no a viviendas nuevas o a aquellas que hayan sido completamente remodeladas.*



- *En los países bajos las viviendas cuya renta sea inferior a 710 euros mensuales (\$534.069 pesos chilenos) se encuentran reguladas y se determina su alza en base a un sistema de puntos que tiene en cuenta la calidad de la vivienda.*
- *En Francia el control de alquiler aplica aproximadamente al 40% del stock existente, en tanto en Austria, Dinamarca y en los Países Bajos cubre aproximadamente el 90% del mercado de alquiler privado.*

3) **Banco Interamericano de Desarrollo:** Este organismo plantea inicialmente que en Latinoamérica, se da o existe una segregación que es muy marcada, y que se genera una división de personas por mencionarlo de alguna forma, es decir, tenemos personas o familias que pueden acceder a arrendar una vivienda en zonas urbanas o céntricas y otras que solo pueden acceder a una vivienda fuera de la ciudad o periferia, aumentando los índices de concentración de la pobreza y por ende de la marginalidad, porque sus recursos no les dan o alcanza para arrendar en un lugar mejor.

En este caso el Banco Interamericano de Desarrollo señala que *“la gran segregación que manifiestan las ciudades latinoamericanas, situación que hace aún más crítica la situación del acceso a la vivienda, con un patrón que concentra los sectores de alta renta, y los mejores servicios e infraestructura, luego anillos concéntricos de vivienda formal hasta áreas que concentran una mayor informalidad y menores recursos. Esta dinámica provoca situaciones de macro segregación y concentración de factores como el ingreso, pobreza, raza, nivel educativo, etc. Particularmente en Chile, a pesar del éxito de la política de subsidios, la desregulación del mercado del suelo, ha provocado que la oferta de viviendas para los sectores vulnerables se construya en la periferia”*.

En ese sentido, el mismo banco señala que de acuerdo a lo que se plantea, se generan algunas propuestas, para ir en ayuda o colaboración de la situación de arriendo, en este caso en Latinoamérica, que ha presentado una situación precaria en su consecución o puesta en desarrollo.



Este señala:

- *Respecto de la oferta, se propone incentivar el arrendamiento mediante distintos mecanismos (subsidios, impuestos, etc.) y para distintos rangos de ingreso, el aumento de la oferta y de la calidad de las unidades habitacionales disponibles.*
- *En el caso de la demanda, se señala la importancia de equilibrar la carga impositiva de quienes arriendan, respecto de quienes son propietarios.*
- *Respecto del marco institucional, señalan la importancia de medidas que generen un marco jurídico equilibrado entre los intereses de los propietarios y de los arrendatarios.*
- *Por último, dan cuenta del rol que juega la planificación urbana y como al hacer que la política de arrendamiento de viviendas converse con las iniciativas de planificación urbana y ordenamiento territorial permiten reducir la segregación residencial y renovar las ciudades.*



2) Minuta / Arrendamiento de bienes raíces. Legislación comparada.

Arrendamiento de bienes raíces. Legislación comparada.

A modo de entender:

El escenario inmobiliario, es un escenario siempre presente, en el análisis diario, tanto a nivel político, empresarial y social, toda vez, el poder acceder a una vivienda propia, sigue siendo un tema de adeudamiento, claramente por los costos que ello implica, y los años que significa el tener que pagar por una vivienda que no antes de 20 o 30 años (por lo general), no será propia.

Por lo que el concepto que surge de manera inmediata e instantánea, es el concepto del arrendamiento, que surge y se presenta como una iniciativa absolutamente válida, donde si bien, se deja de lado el poder adquirir una propiedad o vivienda, surge como una alternativa, debido a que en el día a día o en el mes a mes, sus costos o gastos son menores.

Debido a lo anterior se busca conocer la legislación al respecto, tomando como referencia a otros países como son el caso de España, Francia y Colombia, como para así dar una mirada a otras realidades y sistemas, que permitan generar o marcar pautas, en lo referente a arrendamiento de bienes raíces, principalmente los referidos a arriendos con características habitacionales.

El caso de España:

De acuerdo a la Constitución Política de España, en uno de sus artículos (47), rotula que *“Todos los españoles tienen derecho de disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará de las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*.



Los primordiales aspectos de la Ley de Arrendamiento dicen relación con:

- 1) Define el arrendamiento urbano como una categoría específica, aplicable a casas habitación y a otro tipo de edificaciones.
- 2) La duración de los contratos de arrendamiento será aquella que libremente establezcan las partes.
- 3) El desistimiento del contrato por parte del arrendatario solo podrá efectuarse trascurrido al menos seis meses desde la fecha de arrendamiento.
- 4) Tanto la cesión del contrato como el subarrendamiento de una propiedad debe ser expresamente autorizada por el propietario.
- 5) Si durante la vigencia del contrato se produce por ejemplo un retracto convencional se entenderá extinguido el contrato y corresponderá la aplicación de los plazos y condiciones para entregar la propiedad.
- 6) La renta de arrendamiento será la que libremente establezcan las partes, así como el lugar y forma de pago.
- 7) Los incumplimientos contractuales dan derecho a exigir su cumplimiento, o a solicitar la resolución del contrato.

Responsabilidad de arrendatario y arrendador en España:

- **ARRENDADOR:** *“El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar el precio de la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido”.*
- **ARRENDATARIO:** *“Estará obligado a realizar bajo su cargo las reparaciones y pequeños desgastes por uso, necesarias para la mantención de la habitabilidad del inmueble”.*



- **ARRENDADOR:** *“Estará obligado a notificar al arrendatario con tres meses de anticipación la realización de obras, señalando su naturaleza, duración y costo previsible. En el mes siguiente a esa notificación el arrendatario podrá desistir del contrato”.*
- **ARRENDATARIO:** *“No podrá realizar obras que modifique la configuración de la vivienda, ni que afecten su seguridad ni estabilidad, excepto en el caso de la accesibilidad de personas con discapacidad y sin perjuicio de la obligación de removerlas una vez concluido el contrato”.*

Se consideran por ejemplo como incumplimientos del arrendatario:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. La falta de pago del importe de la fianza (garantía) o de su actualización. El subarriendo o la cesión sin consentimiento del arrendador. La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando éste sea necesario.

Finalmente lo que el ejemplo de España busca señalar, dar a entender o demostrar, es que, lo relacionado al acceso o accesibilidad a la vivienda por parte de los sectores más vulnerables de la sociedad, se ha ido solucionando, y a medida que va transcurriendo el tiempo se van haciendo y realizando mejoras a la legislación, se toma en cuenta el tema de la inmigración como un tema a solucionar, en ese sentido Chile al menos en Latinoamérica grafica (en menor medida claro está), lo que es el fenómeno de la inmigración, en países como España, Inglaterra o Alemania, en ese sentido Chile es el país “de moda”, para los inmigrantes de Colombia, Venezuela, Haití entre otros países y hay una legislación que debe ser adecuada a los tiempos, y tomar el factor migratorio como un factor clave a considerar, para combatir los hacinamientos que ya se están generando hoy en día.



El caso de Francia:

En Francia los arrendamientos habitacionales y de uso mixto residenciales y profesionales, son regulados por la Ley N° 89-462 de fecha 6 de julio de 1989, *“y deben cumplir con la condición de ser la residencia principal del arrendatario (ser ocupada al menos 8 meses al año). Se incluyen en esta regulación los estacionamientos, garajes, jardines y otras instalaciones anexas a la vivienda principal. Se exceptúan de la aplicación de esta norma las viviendas amobladas, y aquellas otorgadas como parte de las prestaciones laborales, permanentes o estacionales”*.

“La norma establece la obligatoriedad de firmar un contrato entre las partes, que contenga al menos: datos de identificación de las partes y sus domicilios respectivos; la fecha y duración del arrendamiento, las características y destino de la propiedad alquilada (según lo establecido por el código de construcción y vivienda; el monto de la renta, las condiciones de pago y de revisión”.

Respecto de las condiciones que deben cumplir las viviendas para la renta en Francia, el Decreto N° 2002-120 de enero de 2002 señala lo siguiente, entre otras normas:

- La vivienda debe proporcionar protección y seguridad, tanto desde el punto de vista estructural como de sus accesos o áreas comunes.
- La vivienda debe presentar condiciones de hermeticidad, principalmente en puertas y ventanas, respecto de las condiciones ambientales así como la suficiente hermeticidad para preservar adecuadas condiciones mínimas de aislación térmica.
- Los distintos elementos de la vivienda como ventanas, barandas, escaleras deben presentar las condiciones consistentes con el uso a la que se destinaran.
- La naturaleza y estado de mantención de la vivienda y sus instalaciones debe ser el adecuado para la salud y seguridad física de sus ocupantes.

Además la normativa francesa señala que *“los arriendos podrán ser tanto individuales entre las partes involucradas, así como también una modalidad colectiva, que permite la asociación entre arrendadores o arrendatarios (inquilinos) en una organización, inscrita en la Comisión Nacional de Negociación”*.



Junto con lo anterior se agrega que *“se ha establecido un Comité Nacional de Consulta (enero 2018), similar a una comisión de expertos, cuya finalidad es contribuir a la mejora de las relaciones entre propietarios y arrendatarios. Los miembros de este comité serán designados mediante un decreto del Ministerio de Construcción y vivienda”*.

Finalmente lo que el ejemplo de Francia busca señalar, dar a entender o demostrar, que buscan la conciliación en todo momento y/o instancia, toda vez, de que existe más de una Comisión o Comité (Comisión Nacional de Concertación donde se señalan los derechos y deberes tanto del arrendatario como arrendador, así como los mecanismos de conciliación), (Comité Nacional de Consulta, donde se busca ayudar y generar una mejor relación entre dueños y arrendatarios). Es decir, Francia busca que los potenciales conflictos se solucionen antes de llegar a la vía legal de la denuncia o demanda en tribunales, buscan que los potenciales conflictos se logren solucionar antes de llegar a la justicia, mediante comisiones y comités, que son estamentos pertenecientes al estado francés.



El caso de Colombia:

En el caso de Colombia, la legislación señala que *“el régimen de arrendamiento urbano está regulado en la Ley N° 820 del año 2003, cuyo objeto es establecer los criterios básicos y contenidos mínimos para los contratos de arriendos urbanos destinados a vivienda. Esta norma se fundamenta en la perspectiva del derecho a la vivienda digna y a la función social de la propiedad que establece la Constitución Colombiana”*.

El contrato contiene al menos la siguiente información:

- Nombre e identificación de los contratantes.
- Identificación del inmueble objeto del contrato.
- Identificación de las partes que se arrienda si corresponde, así como las zonas o servicios compartidos con otros ocupantes, según sea el caso.
- Relación de los servicios, cosas, o usos conexos y adicionales.
- Designación de la parte responsable (arrendador o arrendatario) del pago de los servicios básicos del inmueble.

La norma establece cuatro tipos de arrendamiento:

- Individual
- Mancomunado
- Compartido
- De pensión

Obligaciones de arrendatario y arrendador en la legislación colombiana:

Del ARRENDADOR: Ejemplos.

- Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.



- Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

Del ARRENDATARIO: Ejemplos:

- Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
- Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

Finalmente lo que el ejemplo de Colombia busca señalar, dar a entender o demostrar, que se busca proteger a los usuarios o arrendatarios, se busca que los servicios básicos no cobren más de lo que corresponde, así como proteger los derechos, tanto como buscar que los usuarios (arrendatarios), cumplen con los deberes y/o compromisos propios de un compromiso de arriendo.

Las autoridades de Colombia buscan a través de alcaldías, gobernaciones, propiciar la inspección, control y vigilancia del arrendamiento, velando por el total cumplimiento tanto de los deberes como derechos del arrendador y arrendatario.

Finalmente el sistema colombiano, relacionado al tema de arrendar un bien raíz, vivienda o inmueble para vivir, cuenta u otorga más bien dicho, un crédito hipotecario, que cuenta con una tasa de interés subsidiada por el Estado, sistema administrado por un organismo público.



3) Minuta / Proyecto de ley, que modifica el decreto de ley n°2.695, de 1979

Proyecto de ley, que modifica el decreto de ley n°2.695, de 1979, para resguardar derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz:

Es necesario, o se hace necesario, el poder ir actualizando leyes, que por su año de origen, podrían ser catalogadas de anacrónicas o fuera de tiempo, como por ejemplo la ley sobre los inmigrantes, que nada tiene con la realidad que vive hoy el país, que se está transformando en la país a elegir para concretar el “sueño americano”. En este caso hace referencia al tema de la vivienda y sus diferentes decretos de ley, en este caso se hace referencia al decreto de ley n°2.695, de 1979, no es necesario señalar que el mercado o el mundo de la vivienda es muy distinto que hace casi 40 años, donde proliferaba o se apuntaba al tema de la vivienda social. Hoy en día esa realidad es absolutamente distinta, por lo que como señalamos, la ley o las leyes que tiene que ver directamente con la vivienda, con sus derechos y deberes, con el tema de la herencia o traspaso de la misma, eso es lo que hoy se está haciendo en el Congreso Nacional, donde las cámaras están en un cruce de opiniones y cambios a la ley, pero que van en directa ayuda o beneficio de la sociedad y/o familia chilena.

- Decreto ley n°2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

En una de estas instancias, lo que se busca es actualizar una ley que data de 1979, en este caso se busca o se quiere regular y/o normar, los derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz.

* Es importante señalar que el Senado, en relación a las enmiendas y/o correcciones que la Cámara de Diputados al Proyecto de ley, que modifica el decreto de ley n°2.695, de 1979, para resguardar derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz, mediante el Decreto ley n°2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Esto en segundo trámite constitucional, han sido todas rechazadas por el



Senado (en esta minuta se mencionan los artículos más relevantes, en razón, a resumir a modo de minuta informativa el texto original.

* La Comisión de Vivienda, decidió en su momento indicar la conformación de una Comisión Mixta (17/09/2017), que permita subsanar las diferencias, para así poder generar un informe que cuente con la anuencia de ambas cámaras.

FUENTE: Senado, a través de su sitio web

http://www.senado.cl/recomendaran-conformar-una-comision-mixta-para-el-proyecto-que-evita-el/prontus_senado/2017-09-14/161704.html



Lo que dice la legislación actual: APUNTES/IDEAS/ ARTÍCULOS PRINCIPALES

- Artículo 3°.- El solicitante podrá agregar a su posesión la de sus antecesores, sea ésta legal o material, siempre que el inmueble no forme parte de uno inscrito de mayor extensión, y que exista, a lo menos, un título aparente que haga presumible la continuidad de las posesiones.

(En este caso el Senado señala que en el Artículo 3°, se debe realizar el siguiente cambio, que pasará de poder a no poder, lo que genera un cambio radical en este caso, reinterpretando lo que señala la actual ley en su Artículo 3°). A continuación lo que señala el Senado.

TEXTO APROBADO POR EL SENADO en primer trámite constitucional:

- Reemplazase el artículo 3° por el que se señala a continuación: *“Artículo 3°.- El solicitante no podrá agregar a su posesión la de sus antecesores.”*.

- Artículo 6°.- El cumplimiento del requisito de no existir juicio pendiente se acreditará mediante declaración jurada que deberá prestarse conjuntamente con la que exige el artículo anterior.

(En este caso el Senado señala que en el Artículo 6°, más bien dicho se hace o se sugiere un cambio a la forma, no al fondo, porque en esencia el sentido es el mismo, se busca mayor claridad y que quede más entendible, es decir, que no se dé pie a interpretaciones más bien erradas o las denominadas “vacíos de la ley”). A continuación lo que señala el Senado.

TEXTO APROBADO POR EL SENADO en primer trámite constitucional:

- Intercálase, en el artículo 6°, después del vocablo “mediante”, lo siguiente: *“el correspondiente certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo y, además, con una”*.



- Artículo 11°.- Cumplidos los trámites a que se refiere el artículo anterior y previo informe jurídico, el Servicio deberá pronunciarse denegando o aceptando la solicitud presentada.

En este último caso la resolución respectiva deberá disponer que ella se publique por dos veces en un diario o periódico de los de mayor circulación en la región que determine el Servicio y ordenará, asimismo, fijar carteles durante 15 días en los lugares públicos que él determine. A continuación lo que señala el Senado.

(En este caso el Senado señala que en el Artículo 11°, haya una explicación más elaborada a la ya existente, para así no dar pie a interpretaciones erradas, o a interpretar un vacío en la ley, es decir, hay una profundización de lo ya escrito y eso es lo que se plantea en la modificación de este artículo).

TEXTO APROBADO POR EL SENADO en primer trámite constitucional:

- a) Reemplazase, en el inciso primero por: *“En este último caso, la resolución respectiva deberá disponer que ella se publique por dos veces en un diario o periódico de los de mayor circulación en la región o comuna, que determine el Servicio, y ordenará, además, fijar carteles durante el proceso de saneamiento en los lugares públicos que él establezca y en el frontis de la propiedad correspondiente.”.*

- Artículo 15°.- Transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado desde la fecha de la inscripción, el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspenderá en caso alguno.

(En este caso el Senado señala que en el Artículo 15°, en este caso el Senado señala que se debe especificar aún más lo que dice el artículo, por lo que agrega una frase más en ese sentido, y que más que reinterpretar lo que dice el actual artículo, lo complementa. A continuación lo que señala el Senado.

TEXTO APROBADO POR EL SENADO en primer trámite constitucional:

- Reemplazase, en el inciso segundo del artículo 15°, la expresión *“Transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado”* por *“Transcurridos dos años completos de posesión inscrita no interrumpida, contados”.*

Artículo 17°.- Los poseedores de inmuebles inscritos con arreglo a esta ley no podrán gravarlos ni enajenarlos durante el plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción.

(En este caso el Senado señala que en el Artículo 17°, en este artículo, sólo se busca ampliar, lo que señala el actual artículo, en relación a un periodo de tiempo, por lo que se busca en este artículo robustecer lo que actualmente dice, no influyendo en su fondo, sino que sólo en su forma. A continuación lo que señala el Senado.

TEXTO APROBADO POR EL SENADO en primer trámite constitucional:

- Reemplazase, en los incisos primero y segundo del artículo 17, respectivamente, la expresión “un año” por “cinco años”.

FUENTE: Cámara de Diputados/ a través de su sitio web

<https://www.camara.cl/pdf.aspx?prmid=7440&prmtipo=SOBRETABLA>