



# Altas exigencias y precios elevados: los obstáculos para arrendar en la región

**El alquiler se ha transformado en un trámite engorroso, difícil y para muchos inaccesible. Los precios por las nubes, que se incrementan con la garantía y comisiones por corretajes, además de requisitos exagerados, se suman al alza generalizada en el costo de la vida. Los propietarios dicen que es necesario pedir múltiples antecedentes para resguardar sus bienes, su tranquilidad y evitar problemas futuros con arrendatarios irresponsables.**

Verónica Salgado  
veronica.salgado@australosorno.cl

La crisis habitacional en el país responde a múltiples factores estructurales: el déficit habitacional de carácter social, las crecientes dificultades para acceder a un crédito hipotecario, el estancamiento de los ingresos y el alto costo de la vida. Todo ello tiene como consecuencia que miles de familias vean truncado el sueño de la casa propia. En este contexto, una de las alternativas más recurrentes es el arriendo de una casa o departamento, opción que, aunque en apariencia resulta sencilla y viable, se ha transformado en un proceso costoso y, para muchos, derechamente inaccesible.

## TRÁMITE ENGORROSO

En la región, la realidad no dista de lo que ocurre en el país e incluso a nivel internacional, donde arrendar un inmueble para vivir se ha convertido en un trámite engorroso, complejo y caro, que incluso puede funcionar como un mecanismo de segregación social y territorial. Esto se explica, en parte, por un mercado regido por la oferta y la demanda con escasa regulación, lo que favorece la fijación de precios de arriendo desmedidos, incluso en barrios considerados populares. Como consecuencia, se limita el acceso de las familias de menores ingresos a sectores habitacionales más seguros, cercanos al centro de las ciudades y con mejor conectividad a servicios.

El aumento sostenido en los valores de los arriendos ha obligado a muchas familias a destinar una proporción significativa e incluso despropor-



EN LA REGIÓN EXISTE OFERTA DE VIVIENDAS EN ARRIENDO, PERO LLENAS DE CONDICIONES MUY DIFÍCILES DE CUMPLIR. PARA MUCHAS FAMILIAS SE HA VUELTO UNA CARGA PESADA.

cionada de sus ingresos al pago de la vivienda, esfuerzo que, para un porcentaje importante, ya no resulta suficiente. Esto se debe tanto a la cantidad de requisitos exigidos para ser considerados sujetos de arriendo como a las numerosas cláusulas (en algunos casos abusivas) que deben aceptar al momento de firmar un contrato. A ello se agrega el elevado desembolso inicial, que incluye meses de arriendo anticipado, mes de garantía, comisiones de corretaje (cuando corresponde) y los gastos propios de una mudanza.

Estas medidas buscan evitar problemas futuros, como retrasos prolongados, daños en los inmuebles, usos indebidos e incluso ocupaciones ilegales, situaciones que con frecuencia derivan en procesos judiciales. Para muchos pro-

prietarios, además, el arriendo es una fuente de ingresos clave para el sustento familiar.

Se trata de una realidad presente en la mayoría de las comunas, aunque la problemática se intensifica en ciudades base como Osorno, Puerto Varas, Puerto Montt, Ancud y Castro, donde familias de distintos niveles socioeconómicos deben enfrentar constantes alzas en los precios de los alquileres, una menor disponibilidad de inmuebles—principalmente casas—y extensas listas de requisitos para acceder a un contrato, muchas veces asociados a cláusulas que privilegian exclusivamente los intereses del propietario en desmedro del arrendatario.

En los avisos de arriendo, y durante las visitas a las propiedades, suele aparecer como primera condicionante un am-

**“En 2019 tuve una mala experiencia con un matrimonio joven y profesional que resultó muy irresponsable: atrasos constantes en el pago y, al cumplir el año, acumulaban tres meses de deuda. Cuando se fueron, dejaron la casa en muy malas condiciones: sucia, con paredes rayadas y daños en los pisos”.**

Margot Krause  
propietaria en Puerto Varas

plio listado de exigencias: liquidaciones de sueldo, copia del contrato de trabajo, certificados de cotizaciones previsionales al día, acreditación de antigüedad laboral, números de

contacto de jefaturas, certificados de antecedentes, informes comerciales (Dicom), aval—cuando es requerido—e incluso, en algunos casos, libreta de familia, títulos profesionales y referencias de gastos comerciales. A ello se suman condiciones como el pago de mes de garantía y mes adelantado, restricciones por la tenencia de mascotas, la presencia de niños o el número de personas que habitarán el inmueble, entre otras.

Quienes logran superar estos filtros deben, además, firmar contratos que en ocasiones incluyen cláusulas tales como el derecho del propietario a ingresar periódicamente al inmueble para revisar su estado, reajustes del arriendo conforme a la variación trimestral del IPC, la facultad de solicitar la restitución anticipada de la propiedad por razones justifi-

cadas por el arrendador o el establecimiento del pago en Unidad de Fomento, entre otras disposiciones.

Este escenario ha sido enfrentado por las familias durante los últimos años, lo que se refleja en la constante búsqueda de propiedades acordes a su realidad económica. Para ello, muchos recurren a redes sociales y plataformas digitales donde se publican ofertas de arriendo en distintos sectores de cada comuna.

A partir de los relatos de distintas familias, con historias de vida diversas, pero un denominador común: ser arrendatarios, se evidencia en primera persona lo complejo y desgastante del proceso en la región. A su vez, los testimonios de propietarios muestran que esta problemática presenta más de una arista.

AGENCIA UNO



(viene de la página anterior)

## POCA EMPATÍA

Victoria Abarzúa llegó hace algunos años a Osorno junto a su marido, sus dos hijos y sus mascotas. Desde entonces, ha intentado arrendar una vivienda, proceso que ha resultado complejo tanto en términos económicos como en el cumplimiento de los requisitos exigidos.

"Nos trasladamos desde Chillán a Osorno por razones laborales, pero nunca imaginamos que los arriendos eran tan caros. La disponibilidad es baja, sobre todo en casas que se ajusten a nuestro presupuesto, y además piden muchos requisitos. En Chillán la realidad es menos agobiante. Nosotros no tenemos antigüedad laboral, porque justamente nos vinimos por un cambio de trabajo y eso ya es un problema. También exigen acreditar ingresos que dupliquen el valor del arriendo; en mi caso soy trabajadora independiente y, aunque mi marido cumple con los ingresos, no les parece suficiente. Además, es difícil encontrar opciones que acepten mascotas y, en general, creo que los precios están muy elevados, incluso en barrios que se suponen más económicos", señaló.

Debido a esta situación, actualmente residen en Río Negro, donde lograron arrendar una vivienda en un sector rural. "El costo de los traslados y el tiempo que pasamos fuera de la casa nos complica bastante. Llevamos a los niños al colegio mucho más temprano y yo debo esperar a que salgan, porque no me conviene ir y volver. Finalmente, la clase media queda atrapada. También influye que muchas personas abusan, especialmente cuando se sabe que el costo de la vida es alto; hay poca empatía entre nosotros mismos", agregó.

Una situación similar enfrenta Eduardo Matus, en la ciudad de Castro, Isla de Chiloé, quien ha visto limitadas sus opciones debido a los altos precios y las exigencias del mercado.

"Me parece razonable que pidan antecedentes, pero en algunos casos son excesivos. He intentado arrendar, pero me rechazan por tener historial en Dicom, aunque presento certificados que acreditan que no mantengo deudas vigentes. Sin embargo, revisan el historial y, como tuve problemas hasta hace un año, no me arriendan. Siento que eso incluso vulnera mi vida privada, porque ni los bancos aplican criterios tan estrictos. En otra ocasión no me arrendaron porque la propietaria exigía que fuera matrimonio, y como con mi pareja no

estamos casados legalmente, quedamos fuera. A eso se suman los costos: mes de adelanto, garantía y comisión del 50% para el corredor, incluso cuando uno llega directamente al dueño. Es un abuso total", afirmó.

Desde la vereda de los propietarios, Margot Krause, dueña de una vivienda en Puerto Varas, explica que el endurecimiento de las exigencias responde, en parte, a experiencias negativas previas.

"Llevo 10 años arrendando. Hasta 2018 tuve a la misma familia, muy responsable, con quienes cumplimos sin problemas el contrato. En ese tiempo pedía lo básico: liquidaciones de sueldo y antigüedad laboral. Pero en 2019 tuve una mala experiencia con un matrimonio joven y profesional que resultó muy irresponsable: retrasos constantes en el pago y, al cumplir el año, acumulaban tres meses de deuda. Cuando se fueron, dejaron la casa en muy malas condiciones: sucia, con paredes rayadas y daños en los pisos. La garantía sólo alcanzó para cubrir deudas de servicios. Desde entonces solicito más antecedentes. Sé que eso no garantiza evitar problemas, pero al menos reduce los riesgos", comentó.

Una visión similar tiene Felipe Muñoz, propietario de una vivienda en un barrio tradicional de Puerto Montt, la cual heredó de sus padres.

"Es un patrimonio familiar que trato de mantener y además representa un ingreso para mí, ya que vivo en Temuco. Sin embargo, debo decir que los arrendatarios de hace cinco años no son los mismos de ahora, o al menos esa ha sido mi experiencia. Durante la pandemia arrendé con el compromiso de reajustar el valor en 2021, pero no se cumplió. Me costó mucho recuperar la propiedad, y cuando se fueron, provocaron daños intencionales. Luego arrendé a estudiantes, pero negocié con los padres, lo que tampoco resultó bien, porque no asumieron responsabilidades. Finalmente, opté por trabajar con un corredor de propiedades y exigir todos los requisitos que corresponden. Lamentablemente, los malos arrendatarios han ido deteriorando la confianza en este mercado", señaló.

## ALCANCES LEGALES

En Chile, para ejercer como corredor de propiedades no se exige un título universitario ni estudios formales obligatorios; se trata simplemente de un oficio. No obstante, existen



LA OFERTA PARA ARRIENDO DE DEPARTAMENTOS ES AMPLIA, COMO EL CASO DE LOS CONDOMINIOS ANTILLANCA EN OSORNO (EN LA IMAGEN).



EN CASTRO TAMBIÉN ES MUY DIFÍCIL ARRENDAR UNA VIVIENDA.



HAY OFERTA EN PUERTO MONTT, PERO POCOS CUMPLEN LOS REQUISITOS.

personas con experiencia y formación que entregan mayores garantías a las partes involucradas. Al momento de contratar estos servicios, se recomienda verificar que el corredor cuente con inicio de actividades en el Servicio de Impuestos Internos (SII) bajo el giro correspondiente, patente municipal -en caso de operar desde una oficina- y capacitaciones en áreas como corretaje y tasación, además de ser mayor de edad.

Así lo explicó el abogado civil Andrés Cea Salinas, con oficina en los altos del Cine Lido, en Osorno, quien se refirió a los cambios introducidos por la Ley 21.461, promulgada en 2022, que modificó la normativa 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.

"Desde la práctica profesional, puedo señalar que existía la expectativa de que la nueva normativa facilitaría la restitución de inmuebles en los casos de arrendatarios que no pagan ni abandonan la propiedad. Sin embargo, en la aplicación con-

**"Muchos conflictos se evitarían con contratos claros. Es fundamental que los arrendatarios lean detenidamente antes de firmar y que cualquier modificación quede por escrito. Hoy es habitual incluir autorizaciones para reportar morosidades a registros comerciales, pero lo que sí es totalmente ilegal son las denominadas 'funas' en redes sociales".**

Andrés Cea  
abogado de Osorno

creta, las facultades del arrendador no mejoraron de manera significativa", indicó.

El profesional precisó que los propietarios están en su derecho de solicitar antecedentes para resguardar el cumplimien-

to del contrato, los que suelen coincidir con los requeridos por entidades financieras: liquidaciones de sueldo de los últimos meses, contrato de trabajo, certificado de antigüedad laboral, cotizaciones previsionales e informes comerciales.

"No obstante, existen límites. No corresponde exigir documentación que invada la esfera privada, como el detalle de los gastos familiares. También es fundamental verificar que quien arrienda sea efectivamente el propietario del inmueble, ya que existen casos en que terceros sin autorización celebran contratos, lo que genera conflictos legales. Asimismo, la cuenta de pago debe corresponder al titular que firma el contrato y todo debe quedar claramente establecido por escrito", explicó.

Añadió que, si bien es posible establecer cláusulas sobre el uso del inmueble, estas no deben ser abusivas. "Se puede prohibir el subarriendo, por ejemplo, pero no imponer con-

diciones arbitrarias sobre la composición del grupo familiar, salvo en casos donde exista una evidente sobreocupación incompatible con la capacidad del inmueble. También es importante verificar si la vivienda tiene restricciones asociadas a subsidios estatales y tomar resguardos con las empresas de servicios básicos para evitar deudas posteriores", detalló.

Finalmente, enfatizó la importancia de contar con asesoría especializada en la redacción de los contratos. "Muchos conflictos se evitarían con contratos claros. Es fundamental que los arrendatarios lean detenidamente antes de firmar y que cualquier modificación quede por escrito. Hoy es habitual incluir autorizaciones para reportar morosidades a registros comerciales, pero lo que sí es totalmente ilegal son las denominadas 'funas' en redes sociales, especialmente cuando implican el uso indebido de datos personales", concluyó. ☞