

UNIVERSIDAD DE CHILE

Escuela de Servicio Social

CONCEPCION



Organización de la Oficina de Servicio Social en la Sección Arriendos del Comisariato Departamental de Talcahuano

Memoria a prueba para optar al título de Asistente Social.

Social

MARIA VALLEJOS GONZALEZ

1951

UNIVERSIDAD DE CHILE

Escuela de Servicio Social

Trab. Social CONCEPCION

V182

1951

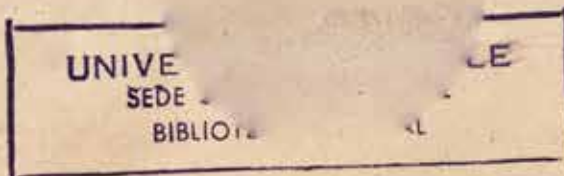
c.1



Organización de la Oficina de Servicio Social en la Sección Arriendos del Comisariato Departamental de Talcahuano



Memoria a prueba para optar al título de Asistente Social.



MARIA VALLEJOS GONZALEZ

1951

sirva por lo menos para demostrar a mis profesores la buena disposición que me anima junto con el interés por superarme.

He creído conveniente anticipar que el motivo primordial que me indujo a elegir este tema fué, sin duda alguna, la gravedad del problema de la vivienda en Talcahuano. En efecto, no creo que exista un lugar en toda la República que reúna el mayor número de circunstancias que hacen difícil la solución de este problema. El rápido auge económico provocado por la industrialización en gran escala, el aumento de población que esto ha traído como consecuencia, la indiferencia absoluta de los poderes públicos, la falta de interés de los organismos de créditos, Cajas de Previsión y demás instituciones encargada del problema de la habitación y, finalmente, la circunstancia de ser asalariada el ochenta por ciento de la población, factores todos, que se confabulan en favor de la falta de habitación, hablan bien claro de la gravedad del déficit habitacional y sus consecuencias inmediatas e inevitables como por ejemplo, bajo standard de vida, insalubridad y baja moral.

Explicados los móviles de mi tarea, solo me resta hacer una ligera referencia al plan de la obra. Consta ésta de cinco capítulos; en el primero he creído conveniente dar una idea de como se organizó la Oficina de Servicio Social en Sección Arriendos del Comisariato Departamental de Talcahuano, recalcando su carácter netamente experimental. En el segundo capítulo intitulado "Exposición de Legislación de arrendamiento" se presentan todas las disposiciones vigentes sobre la materia ex

apretada síntesis. El carácter específico de este trabajo, impidió profundizar en un estudio más acabado, por lo cual pudiera, con justicia, reprochársele de incompleto y superficial. Sin embargo, el peligro de transformar memoria de un estudio de índole social en un dictamen jurídico no permitió detenerme en análisis de orden legal. A pesar de todo lo dicho, procuré dar una detallada exposición sobre la procedencia de las requisiciones y la tramitación de la solicitud de amparo, pues es, precisamente, en la comprensión de estas disposiciones legales donde reside el éxito o fracaso de la intervención por parte de la Visitadora Social.

En el tercer capítulo, se presenta lo fundamental de esta obra, esto es, "La labor social específica" desarrollada en la Oficina de Servicio Social y una enumeración de Casos típicos en los cuales me tocó intervenir.

En el cuarto capítulo, al efectuar un examen de las ventajas reportadas a la alumna, se hace un resumen de las experiencias adquiridas frente al servicio. En realidad esto no pasa sino hacer un complemento del capítulo anterior, puesto que la finalidad primordial aparte de destacar los beneficios a la colectividad con el establecimiento de este servicio - era proporcionar a la alumna el campo de acción suficiente para aplicar sus conocimientos teóricos adquiridos durante los años de estudio. Creí necesario ilustrar el capítulo en los referente a los problemas más frecuentes con estadística parciales, haciendo la salvedad de que de ellas no se pretendía extractar

generales, sino orientar al lector en sentido de cuales fueron los Casos típicos de mayor frecuencia. Para finalizar se presenta la gravedad del problema de la vivienda en Talcahuano y sus proyecciones sociales.

El capítulo final habla de las conclusiones que se desprenden del estudio de las causas de este problema y sus principales consecuencias en orden a establecer las ventajas que a mi juicio reportaría la creación de un Servicio Social en la Sección Arriendos del Comisariato Departamental.

CAPITULO I.-

ORGANIZACION DE LA OFICINA DE SERVICIO SOCIAL EN LA
SECCION ARRIENDOS DEL COMISARIATO DEPARTAMENTAL DE
TALCAHUANO.

Con fecha 14 de Abril de 1950, créase en el Comisariato Departamental de Subsistencias y Precios de Talcahuano una Oficina anexa a cargo del Servicio Social. Su finalidad fué establecer un Servicio Social específico en la Sección Arriendos de esta Institución y en consecuencia contribuir a la solución de los conflictos de arrendamientos sometidos al conocimiento de dicha sección, bajo un planteamiento de índole económico-social. Su duración de seis meses, garantizó el examen detenido de los diversos casos sometidos a la consideración de la estudiante a quién correspondió realizar este trabajo. Durante este período se colaboró en esta Institución con el Comisario Departamental don Leopoldo Alvarez Siles y el Inspector Delegado don Tulio Comandini Varas.

La supervigilancia técnica en lo que a Servicio Social se refiere, estuvo a cargo de la Asistente Social de la Escuela de Servicio Social de Concepción Srta. Marina Cerda M.,

Una de las primeras medidas de la alumna, fué trazar un plan de trabajo, tomando en consideración todos los casos presentados en la Sección Arriendos y cuya solución correspondía a los organismos técnicos del Comisariato, de acuerdo con la legislación vigente sobre la materia.

El plan a desarrollar fué el siguiente:

1.- Acoger todos los reclamos de arrendamiento y resolver aquellos en cuales cabía la intervención de la Asistente Social.

2.- Investigar las condiciones materiales y de salubridad de la vivienda, ya sea para lograr mejoras de acuerdo con el propietario o para informar en determinados casos al Inspector Delegado del Comisariato.-

3.- Regulación de las rentas de los arrendamientos de las propiedades destinadas a la habitación, mediante el entendimiento directo entre el propietario y el arrendatario, previa investigación al respecto.

4.- Reposición de servicios (luz eléctrica, agua potable, servicios higiénicos etc), mediante inteligencia de las partes en caso contrario por denuncia a las autoridades competentes.

5.- Efectuar labor social frente a los lanzamientos decretados por el Juez, previo estudio del caso.

6.- Atender a los problemas sociales que existen en el hogar de los clientes y en los cuales ordinariamente procede la intervención de la Asistente Social.

Para atender y dejar constancia de los Casos Sociales controlados por la Asistente Social, se confeccionó una encuesta que tuviera los rubros correspondientes y que abarcara en forma completa la exposición del caso tratado.

Los Casos Sociales se dividieron en Casos Sociales mayores, menores y Casos trámites, todos ellos catalogados con re-

lación a la importancia, cantidad de problemas existentes y la-
bor social desarrollada en su favor.

Se expone a continuación la encuesta típica del Caso So-
cial mayor. La del Casos Social menor es idéntica a la anterior
La encuesta del Caso trámite va a continuación.

COMISARIATO DEPARTAMENTAL
DE SUBSISTENCIAS Y PRECIOS.
SECCION ARRIENDOS
SERVICIO SOCIAL
TALCAHUANO.

ENCUESTA N°-
CASO:

ENCUESTA SOCIAL.

Fecha.....

Nombre del cliente.....Domicilio.....
Nombre arrendador.....Domicilio.....
Nombre arrendatario.....Domicilio.....
Petición.....

GRUPO FAMILIAR.

NOMBRE.....PARENT.....EDAD.....EST.C.....PROP.....BAL.

Observaciones generales.....

HABITACION.

Barrio.....Tipo de vivienda.
N° de piezas.....N° de camas.
Alumbrado.....Agua.
Alcantarillado.....Baño.
Tipo W.C.....Est. Hig.
Cánon.....Menaje.
Aseo.....Orden.
Observaciones.....

SITUACION ACTUAL.

SITUACION ECONOMICA.

Entrada fija.....Gastos fijos.....
" variable.....
Observaciones.....

DIAGNOSTICO SOCIAL.

Modelo de encuesta del Caso trámite.

COMISARIATO DEPARTAMENTAL.
SUBSISTENCIAS Y PRECIOS
SECCION ARRIENDO
SERVICIO SOCIAL
TALCAHUANO.

Nº-

ENCUESTA CASO SOCIAL TRAMITE.

Fecha de entrevista.....

NOMBRE.....DOMICILIO
PROFESION.....EST.CIVIL.

SINTESIS DEL CASO.-

PETICION.....
FECHA DE INIC.....F.CIERRE.....

LABOR SOCIAL DESARROLLADA.

Con el fin de ordenar y dejar constancia de cada caso atendido se llevó un libro de registro por orden alfabético con el nombre del cliente, sus dos apellidos, el número de la encuesta, su clasificación, la fecha de iniciación y cierre del Caso. Durante los seis meses de práctica en la Sección Arriendos se atendieron y trataron cincuenta y ocho Casos Sociales divididos en diez casos mayores, nueve casos menores y treinta y nueve casos trámites.

Se llevaron también los siguientes libros:

- 1.- Libro de correspondencia con los siguientes rubros: Nombre de la persona a quién se envía, el lugar de remisión y la fecha del despacho de la correspondencia.

2.- Libro de informes, en el cual se colocaba el nombre del solicitante, a quién iba dirigido, la fecha de la solicitud y entrega del informe.

3.- Libro de citaciones, en el que se dejaba constancia del nombre de la persona citada, la fecha y la circunstancia de si comparecía o no.

A continuación se expone el modelo de citación.

COMISARIATO DEPARTAMENTAL
SECCIÓN ARRIENDOS
SERVICIO SOCIAL
TALCAHUANO.

Pongo en su conocimiento que por asuntos que le interesan se le necesita en la Sección Arriendos del Comisariato Departamental para el día.....a las.....

Hago presente a Ud. que esta Oficina se encuentra ubicada en Calle San Martín N°212.

Inspector Delegado

Visitadora Social.

Talcahuano.....1950.

4.- Libro de Oficina con la referencia de la labor social efectuada en la Sección Arriendos. Se anotaba en este libro la fecha, nombre del cliente, lugar y la labor social realizada en su caso.

5.- Además de todos estos libros, la alumna llevaba un libro diario personal en el cual se anotaba el trabajo efectuado tanto en la Oficina como en el hogar del cliente. Comprendería esta labor no solo los problemas que dicen relación con la Sección Arriendos, sino también aquellos cuya investigación co-

respondía de ordinario al Servicio Social propiamente tal.

El horario de atención al público coincidía con el horario fijado en el Comisariato, esto era de nueve a doce horas de la mañana. La tarde quedaba disponible para realizar trámites y visitas domiciliarias.

CAPITULO II.

EXPOSICION DE LEGISLACION DE ARRENDAMIENTO.

Aunque reconocemos que una detallada exposición de las leyes y reglamentos vigentes sobre la materia, sale de los límites de este trabajo, con el objeto de facilitar la comprensión de esta tesis como así mismo el procedimiento a seguir en los conflictos de arrendamiento, nos hemos permitido presentar una síntesis de las disposiciones más importante sobre el contrato de arrendamiento y las leyes que lo complementan o modifican.

Estas disposiciones pueden clasificarse en tres grandes grupos, ellas son:

- 1.- Disposiciones contenidas en el Código Civil sobre el contrato de arrendamiento en general
- 2.- Lo que establece el Código de Procedimiento Civil relativo a los juicios especiales del contrato de arrendamiento y su tramitación, y por último.....
- 3.- Las disposiciones contenidas en el Decreto Ley 520 sobre el Comisariato y leyes que lo complementan y modifican.

Estudiaremos en detalle cada uno de este grupo.

- 1.- Disposiciones generales del Código Civil que en sus artículos 1915 al 1977, trata del arrendamiento de cosas y de las reglas particulares relativas al arrendamiento de casas almacenes u otros edificios.

En su art 1955, establece que el arrendamiento de casas es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente -la una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Son obligaciones del arrendador.

- 1.- Entregar la cosa de acuerdo con lo convenido en el contrato.
- 2.- Mantener la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido destinada.
- 3.- Librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Son obligaciones del arrendatario:

- 1.- Pagar precio o renta.
- 2.- Usar de la cosa según los términos y espíritu del e contrato.
- 3.- Cuidar de la cosa como un buen padre de familia. (responde de culpa leve).
- 4.- Efectuar las reparaciones locativas (las que según las costumbre del país, se entienden como tales).
- 5.- Restituir la cosa arrendada al fin del arrendamiento
- 6.- El arrendatario no puede ceder el arriendo ni subarrendar a menos que expresamente se le haya autorizado para ello. En este último caso no podrá el cecionario usar o gozar de la cosa en otros términos que lo estipulado con el arrendatario directo.

Terminación del arrendamiento de cosas.

Los arts 1950 y siguientes, establecen que el arrendamiento de cosas expira por las siguientes causas:

- 1.- Por los modos generales de extinción de los contratos(1)
- 2.- Destrucción total de la cosa arrendada.
- 3.- Expiración del término estipulado.
- 4.- Desahucio.
- 5.- Extinción del derecho del arrendador.
- 6.- Por sentencia judicial en los casos que la ley ha previsto.

Reglas particulares al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios. Están contenidas en las disposiciones de los arts.

1970 al 1977 del citado cuerpo legal y dicen relación con el cuidado y mantención de los edificios, casos de exención de responsabilidad, el derecho que tiene el arrendador para expeler al arrendatario en el caso de que éste use de la casa para fines ilícitos o la subarriende a personas de notoria mala conducta etc, etc....

Establece reglas particulares para el desahucio que más adelante se verán.

II.- Disposiciones generales sobre desahucio judicial y extrajudicial en el Código Civil y Código de Procedimiento Civil.

Dice que el art.1954 del Código Civil que si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra parte.

Tenemos, entonces, que el desahucio procede en los arrendam-

1) Alessandri y Somarriva: Tomo "Los Contratos (En lo referente al contrato de arrendamiento) Causal que no ha sido contemplada en Las disposiciones citadas, pero que se desprenden de las reglas generales del mismo Código.

mientos que no han sido pactado por un tiempo determinado y e consisten en el aviso anticipado de una de las partes que da a a la otra de su deseo de poner término al contrato.

El desahucio en el arrendamiento de inmuebles, debe dar se con una anticipación de un período entero de los designado por la convención o la ley para el pago de la renta.

El Código de procedimiento Civil, agrega que el desahucio del contrato de arrendamiento puede ser judicial o extrajudi- cial, según si el aviso se efectua por una notificación judicia o directamente por el arrendador, ya sea en forma verbal o por escrito. La prueba del desahucio extrajudicial se sujeta a las reglas generales sobre "Pruebas de las obligaciones" del Códig- o Civil (Arts. 1698 al 1714).

III. Decreto Ley 520 sobre el Comisariato de Subsistencias y Precios, leyes que lo completan o modifican.

a) Decreto Ley 520 que crea el Comisariato de Subsistencias y Precios. Establece este Decreto Ley que el objeto de esta Insti- tución será asegurar a los habitantes de la República las más convenientes condiciones de vida, por intermedio de la adquisición y control de calidad y precio de los artículos de primera nece- sidad y de uso o consumo habitual. La facultad de declararles como tales corresponderá al Presidente de la República al pro- puesta del Comisario General. (1).

Declarados los artículos como de primera necesidad o de uso o consumo habitual, el control de la producción y ma- nufactura, exportación, importación, distribución y transporte corresponderá al Comisariato, el cual, por intermedio de su Co-

1) Arts 1º 2º del citado cuerpo legal.

Comisario General y demás funcionarios subalterno tomará todas las medidas conducentes al cumplimiento de las disposiciones de las leyes y reglamentos.

Más adelante la ley establece las atribuciones del Comisario General y de los Comisarios Departamentales o locales siendo la más importante de ellas la de fijar los precios máximos de venta al consumidor de los artículos declarados de primera necesidad.

En todos aquellos casos en que el control de los precios se vea burlado por los particulares, ya sea por acaparamiento en negocios de venta en forma de especulación o cualquier otra forma, los Comisarios, están autorizados para requisar y vender por cuenta de sus dueños la mercadería cuyo control sea burlado.

La venta de la mercadería requisada, se efectuará en los Almacenes del Comisariato, las cuales son establecidas y reglamentadas por la misma ley.

Finalmente establece las sanciones en que incurren los que violaren las disposiciones e inhibieren su cumplimiento.

En los Títulos VIII y IX se establece el procedimiento a que deberán ceñirse los procesos por infracciones de la presente Ley cuyo conocimiento corresponda a los Tribunales Ordinarios en lo criminal. Más adelante se concede acción pública (art. 65) por intermedio de la cual cualquier persona podrá denunciar al respectivo Comisariato, las infracciones de la Ley. Recibida la denuncia el Comisariato se cercionará de su efectividad y si la estimare fundada deberá ponerla en conocimiento

de la justicia ordinaria.

El Título X. establece el régimen económico del Comisariato y los rubros a base de los cuales formará su respectivo capital.

b) Modificaciones y agregados al Decreto-Ley 520 y introducidas por ley 7747(Ley económica).

Las principales modificaciones y agregados introducidas a esta ley son:

1.- El Comisariato de Subsistencias y Precios estará bajo la inmediata dependencia del Presidente de la República, por intermedio del Ministerio de Economía y Comercio.

2.- Todas aquellas funciones que correspondían al Comisariato, en cuanto se refiere al establecimiento de normas generales de aplicación, pasan a ser facultad del Presidente de la República. El Comisariato, en consecuencia, será el órgano ejecutivo de las resoluciones e instrucciones del Presidente de la República por intermedio del Ministro de Economía y Comercio.

3.- Se crea el Consejo de Subsistencia y Precios, como organismo consultivo del Ministerio de Economía y Comercio, el que integra: El Ministro respectivo, quién presidirá, el Comisario General, Los Vice Presidentes Ejecutivos del Consejo Nacional de Comercio Exterior y el Instituto de Economía Agrícola, representantes del comercio y de la industria. Cuando se trate de declarar un artículo de primera necesidad o de uso habitual, el Presidente lo hará previo informe de dicho consejo. A este organismo le corresponderá también conocer de los reclamos que los particulares o

entidades afectadas interpongan contra las resoluciones del Comisariato y que digan referencia a la forma como éste ha aplicado las normas, ordenes o resoluciones del Presidente sobre la fijación de precios o normas de aplicación general de las que trata el Decreto Ley 520.

Los reclamos sobre requisiciones, clausuras, comisés u otras resoluciones de los Comisariatos Departamentales o locales, deberán ser presentadas por particulares o entidades afectadas, ante el Comisario General, el que resolverá sin ulterior recurso. Respecto de la declaración o fijación de precios agropecuarios, los informes corresponderán al Instituto de Economía Agrícola.

6) Ley 6844 normas relativas a los arriendos.

Se establece en esta ley, que por exigirlo el interés nacional el monto líquido anual de las rentas de los arrendamientos de inmuebles destinados en todo o en parte a la habitación, tiendas u oficinas, a instalaciones comerciales o industriales fábricas o cualquier otro género de establecimiento, no podrán exceder del once por ciento del avalúo fiscal. No obstante lo dispuesto en ese inciso la ley faculta a las partes para que se estipule libremente el pago de los siguientes servicios especiales Calefacción, agua potable, agua caliente, gas, luz eléctrica. Se dispone más adelante que las disposiciones de esta ley son de orden público y en consecuencia irrenunciables los derechos que por ella se confieren.

Entre las disposiciones curiosas se encuentra la del artículo 7° que establece que los propietarios de habitaciones no podrán negarse a darlas en arriendo a familias con niños, y si tal hiciere, incurrirán en multa de ciento a quinientos pesos a

favor de la Caja de la Habitación.

d) Decreto N°552(Pub.en el Diario Oficial N°19931 del 11 de Agosto de 1944.

Este Decreto declara artículo de primera necesidad y de uso habitual imprescindible el arrendamiento, o sea el uso y goce de los inmuebles destinados en todo o en parte a la habitación, tiendas, oficinas, instalaciones comerciales o industria fábrica o cualquiera otro género de establecimiento, y al subarriendo del todo o parte de un inmueble para los mismos fines. El arriendo o subarriendo de inmuebles o instalaciones que se destinen a guarecer un inmueble ya se otorgue por el arrendador o subarrendador de éste o por tercero; y la prestación del servicio de luz, agua, gas, calefacción, agua caliente, refrigeración o cualquier otro que se proporcione al arrendatario, pague éste o no la tarifa de consumo.

Como vemos, desde la vigencia de este decreto, las disposiciones del Comisariato sobre el control de precios y de más establecidas en leyes y reglamentos, se hacen extensivas a los arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación.

e) Decreto N°1933 bis(Pub. en el Diario Oficial N°19931 de 11 de Agosto de 1944.

Reglamenta el procedimiento a seguir para el cumplimiento de los fines del Comisariato de Subsistencias y Precios en lo relativo al arriendo y subarriendo de inmuebles.

En su art. 3° establece que el Comisariato tomará a

su cargo la distribución del uso y goce de los inmuebles destinados a arrendamiento y tomándolo bajo su administración y requiriéndolo si es necesario hará cautelar el cumplimiento de las leyes 6844 y 77 47 y evitando toda especulación en la renta.

De acuerdo con esto, corresponderá especialmente al Comisariato:

- 1.- Realizar a petición de parte o de oficio el estudio y la fijación de la renta o de servicios de inmuebles destinados a arriendo.
- 2.- Velar porque, una vez fijada la renta no se lleve a cabo convenio alguno contrario a la ley, entre el arrendador y arrendatario, ná se exija o se cobre a éste un exceso ilegal.
- 3.- Intervenir en caso de negación de arriendo a familias con niño, sin perjuicio del derecho que tiene el padre o madre para acudir a los tribunales ordinarios.
- 4.- Requisar los inmuebles, muebles y servicios, o sea tomar a su cargo la tenencia y administración de aquellos y la distribución de su uso y goce, dándolos en arriendo a los actuales locatarios, y en caso calificados a tercero.
- 5.- Formar por medio de la Sección Técnica del Departamento de arriendo el catastro de inmuebles de arriendo de la República.

Más adelante se reglamenta la organización del Departamento de Arriendos y se dan normas para crear secciones similares en los Comisariatos que lo necesiten. Su supervigilancia corresponderá al Fiscal del Comisariato General.

REQUISICIONES.

El Comisariato podrá requisar los inmuebles y servicios en los siguientes casos:

- 1.-En los casos de que se habla en los números 2ºy3º del párrafo anterior,y en particular cuando se trate prevenir y reprimir la infracción de los artículos 8º,10ºy 11ºdel reglamento de la ley 6844.
- 2.-Cuanto el contrato de arrendamiento haya sido objeto de desahucio o cualquier gestión administrativa o judicial,tendiente a ponerle fin y el locatario interponga ante el Comisariato(solicite amparo)
- 3.- En el caso que el arrendatario o subarrendatario interponga el reclamo solo en el momento en que se vaya a cumplir la sentencia judicial que ordena la restitución de la habitación y el lanzamiento de ésta, siempre que por motivos justificados,a juicio del Comisariato,no hayan interpuesto antes dicho reclamo,e se podrá requisar provisoriamente el inmueble y darlo en arrendamiento al mismo locatario por un plazo no mayor de treinta días.

Las requisiciones se ordenarán por tiempo indefinido.

Sin embargo serán limitados al plazo que se indica en los siguientes casos:

- 1.-Cuando el desahucio tiene por causa la mora en el pago de dos o más rentas insolutas.Sesenta días.
- 2.-Mala conducta habitual.Treinta días o sesenta.En caso calificados podrá denegar el amparo.

- 3.- Necesidad de reparaciones de treinta a ciento veinte días,plazo que podrá ampliarse a ciento ochenta días cuando se trate de reconstrucción o nueva edificación.
- 4.- Terminación del arriendo por cesión o subarriendo total,no autorizado por el dueño o arrendador.Sesenta días
- 5.- Necesidad de ocupar personalmente el inmueble por el arrendador o sus parientes.Noventa a ciento ochenta días. La requisición,sin perjuicio de las sanciones que correspondan,podrá ser indefinida aún tratándose de alguno de los casos anteriores,cuando el arrendador haya estado percibiendo exceso ilegal de renta.(Art.8º).

TRAMITACION DEL AMPARO.(En primera instancia)

El arrendatario desahuciado judicialmente por su arrendador que desee solicitar amparo al Comisariato,deberá presentar el último recibo de arriendo,la copia de la demanda judicial y una solicitud en papel sellado de cinco pesos.Posteriormente deberá llenar una solicitud de acuerdo con un formulario Esta solicitud debe ser caratulada y entregada al empleado encargado de su tramitación.

En posesión de estos antecedentes se procede a citar a comparendo al arrendador para que éste exponga los motivos que ha tenido para demandar al locatario.La primera citación debe hacerse personalmente o por cédula.Con lo que el arrendador exponga el Comisario Departamental resuelve,a menos que sea menester investigar los hechos alegados por aquel.En tal caso se

disponede una orden de inspección al tenor de los hechos alegados, diligencia que debe ser cumplida por un Inspector dependiente del mismo Comisariato (en Talcahuano por falta de personal se llevaba a efecto esta diligencia por el propio delegado del Comisariato).

Con lo informado por el Inspector el expediente queda en estado de ser resuelto. En todas aquellas ciudades donde el Comisariato dispone de los servicios profesionales de un abogado, éste deberá redactar un informe jurídico sobre la materia en aquellos casos en que sea necesario una consulta legal. (decreto 1933 bis).

Si el arrendador no logra justificar el desahucio del arrendatario y éste reúne los requisitos exigidos para que sea procedente el amparo, el Comisariato decreta el requisamiento indefinido del inmueble a su favor.

En aquellos casos que el Comisariato estime conveniente citar a las partes a un comparendo de avenimiento, la requisición se ordenará por el tiempo que se haya estipulado en dicho comparendo para que el arrendatario restituya el inmueble si a tal acuerdo se ha llegado.

Finalmente el decreto se notifica a las partes personalmente o por cédula, las que disponen de cinco días para pedir la reposición. Si el arrendatario es lanzado antes que esté resuelto su caso en el Comisariato, se procede a requisar provisoriamente el inmueble en su favor por un plazo no mayor de treinta días. El requisamiento efectivo de la propiedad que con-

siste en reponer al arrendatario afectado, se hace una vez que se haya cumplido el decreto de lanzamiento del locatario.

REPOSICION Y APELACION(segunda instancia)

Contra la resolución que ordena la requisición o la deniega, procede los siguientes recursos:

1.- Recurso de reposición, el cual deberá ser interpuesto dentro del plazo de cinco días, contados desde la notificación del decreto que ordena la requisición. Este recurso tiene por objeto pedir al Comisariato que se deje sin efecto lo resuelto. De la resolución que concede recurso se confiere traslado a la parte contraria para que conteste en un plazo de cinco días (no fatales) o sea bajo apercibimiento de proceder en rebeldía (1). Con la contestación o sin ella se dará orden de investigar por el Inspector o Visitadora Social de los hechos que alega la parte recurrente, si ello fuera necesario o procedente, previo análisis de los hechos que se invocan. Con el informe que emita el Inspector o Visitadora Social se resuelve la materia en discusión, concediéndolo o denegando las peticiones. Como se vé este recurso se tramita ante el mismo Comisariato Departamental.

2.- Recurso de apelación, éste recurso deberá interponerse dentro de cinco días fatales, ante el Comisariato Departamental. Concedido este, se eleva los antecedentes al

1) En materia procesal, el plazo fatal es aquel el cual una vez transcurrido extingue el derecho por el solo ministerio de la ley. En tal caso el secretario del Tribunal certifica este hecho en el expediente. En cambio, el plazo no fatal no extingue el derecho una vez vencido, sino cuando es acusada la rebeldía por la parte contraria o de oficio por el Tribunal. (consulta efectuada. C.P.C. 63 y 78.).

Comisariato General en Santiago el que previo informe de la Fiscalía o del Comisariato Departamental vé si procede a falla sin ulterior recurso.

3.- Puede al mismo tiempo, la parte afectada interponer el recurso de reposición / en subsidio de éste el de apelación. Generalmente se hace la tramitación en esta forma, para el caso en que el recurso de reposición no se conceda.

CAPITULO III.

LABOR SOCIAL ESPECIFICA.

SUMARIO: 1º DESAHUCIOS JUDICIALES. 2º DESAHUCIOS EXTRAJUDICIALES. 3º CASOS ESPECIALES DE PRIVACION DE SERVICIOS 4º CASOS DE REGUALCION DE RENTAS DE LOS ARRENDAMIENTOS 5º CASOS ESPECIALES DE RENTAS INSOLUTAS.

Muchos y variados fueron los casos sociales causados por la falta de habitaciones y su secuela de conflictos cuyo conocimiento y tramitación correspondió a esta Oficina durante los seis meses de trabajo experimental en el Comisariato de este puerto. Por razones de método y con el objeto de exponer claramente los diferentes "casos típicos", nos hemos visto obligado a clasificar las diversas solicitudes y reclamo en los grupos arriba señalados. Con ello nos proponemos destacar de cada uno de ellos el caso típico con su correspondiente tramitación y tratamiento.

En primer término se acogieron todas clase de reclamo, especialmente aquellos en los cuales la alumna estimaba necesaria su intervención, atendiendo a su naturaleza y a los resultados de la entrevista con los interesados.

Como es natural y dada la índole de esta Sección, los problemas tratados con más frecuencia fueron los lanzamientos decretados por el Juzgado de Letras en lo civil de Talcahuano.

Al presentarse el cliente premunido con la notificación

Judicial de desahucio, se verificaba una entrevista en la Oficina, arbitrándose los medios conducentes para investigar las causas que habían obligado al arrendador a tomar tal medida. Por lo general, el arrendador, lo hacía con el objeto de obtener mayores rentas de arrendamiento, o también, por consecuencia de mal entendidos con arrendatarios especialmente en aquellos casos en que el arrendador ocupaba la misma propiedad o la casa adyacente.

Acogida la solicitud de amparo, la alumna procedía a efectuar la visita domiciliaria correspondiente, para comprobar datos obtenidos durante la entrevista y completar los de la encuesta. Se enviaba en seguida una citación al propietario, para un determinado día de la semana y se procedía a efectuar el comparendo con el fin de obtener un entendimiento directo entre las partes, o en su defecto, conseguir un plazo prudencial para evitar el lanzamiento judicial decretado y permitir en el intertanto al arrendatario buscar una casa adonde irse.

El plazo era relativo; dependía de las causales invocadas por el arrendador para poner término al contrato. Se fijaba un plazo máximo de seis meses y uno mínimo de dos. Se redactaba a continuación, un escrito extrajudicial en cual se estipulaba los acuerdos tomados durante el comparendo, firmando los interesados, la alumna y el Inspector Delegado del Comisariato. De este escrito se entregaba copia a cada una de las partes, archivándose el original en la Oficina. Si el problema presentado era por desavenencias entre el arrendador y el arrendatario se llevaban a efecto visitas domiciliares posteriores con el fin de

hacer labor educativa al cliente y su grupo familiar.

Exponemos a continuación dos casos típicos de estos problemas.

Caso N°1.-

T.M.M. mantiene unión libre desde hace tres años con V.O.M. de quién tiene una hija de un año de edad. El jefe de hogar trabaja como ayudante mecánico en las lanchas pesqueras percibiendo un salario de \$ 1000 mens. Aporta al hogar con \$ 600 mens por ser aficionado a la bebida alcohólica dando por esta causa malos tratos de palabra y obra a su conviviente. La dueña de casa se dedica a las labores del hogar, demuestra apariencia enfermiza igual que su hija Elena.

Ocupa esta familia una pieza en malas condiciones materiales, en el más absoluto desaseo y por la cual pagan \$ 140 mens. Ultimamente el propietario le ha aumentado la renta a \$ 200 mens. suspendiéndole la luz y el agua potable por haberse negado la cliente a pagar la cantidad exigida. El propietario ha obtenido el desahucio judicial del contrato de arrendamiento, habiéndose notificado el lanzamiento decretado por el Juzgado de Letras local.

Labor social efectuada. Se hicieron las visitas domiciliarias correspondientes, para comprobar la suspensión de estos servicios y las condiciones materiales de la vivienda. Se llamó a comparendo a las partes, obteniendo del propietario un plazo de seis meses para que la cliente ubicara una casa en donde mudarse y continuara pagando \$ 100 mens. por derecho a renta, dada las malas condiciones materiales de la pieza. En lo referente a la salud de la cliente y su hija se efectuaron los trámites

necesarios para la atención de ellas. Obteniéndose medicamentos para la niña y hospitalización para la cliente por mes y medio en el Hóspital San Vicente por tener TBC y asma bronquial.

En el problema de la afección a la bebida de V.O.M. y los malos tratos proporcionado a su conviviente, se hizo una intensa labor educativa al respecto con resultado positivo, ya que aquel se hizo más responsable de sus deberes familiares y contribuyó con mas dinero para la mantención del hogar. Una vez que la cliente abandonó el Hóspital se hicieron los trámites para legalizar la unión libre y la respectiva legitimación de la hija. A la madre se le enseñó nociones de higiene, orden y a mantener el presupuesto de gastos mensuales.

Resuelto los problemas del caso esta familia se fué a Valparaíso a casa de los familiares del cónyuge, ya que el clima afectaba la salud de la cliente, y los padres del cónyuge prometieron ayudarle a buscar trabajo en ese lugar.

Caso social N°2.-

M.S.M. madre soltera, arrienda una pieza en regulares condiciones materiales. Vive con su hijo de seis años de edad, inscrito en la oficina del Registro Civil por su padre, no se sabe actualmente la residencia de éste. El propietario le ha solicitado judicialmente la pieza y la cliente no tiene en donde irse a vivir.

Labor social efectuada. Se llamó a comparendo a las partes y se hizo labor educativa con el propietario con el fin de que éste diera un plazo para que la cliente abandonara la pieza, se esti

puló en el acuerdo un término de dos meses; el propietario prometió no percibir la renta respectiva durante este período dada la mala situación económica de la cliente.

Se cerró el caso cuando la cliente se presentó a la Oficina a notificar a la alumna el abandono de la pieza para emplearse de doméstica junto con su hijo.

2.-SOLICITUD DE INMUEBLE POR EL ARRENDADOR EXTRAJUDICIALMENTE.

A veces se presentaba el propietario a solicitar que el Comisariato interviniera con el objeto de que el arrendatario le entregara la casa o pieza para ocuparla personalmente o bien, para los efectos de realizar reparaciones o demolerla por vetustez, premuniéndose en estos dos últimos casos del respectivo comprobante municipal. Se tomaba el caso cuando se comprobaba con certeza la afectividad de las causales aducidas y siempre que el propietario acreditara falta de medios económicos para consultar a su abogado.

Realizada la investigación se citaba a comparendo a las partes en la Oficina de Servicio Social. Se le informaba al arrendatario de las causas por la cual se habían solicitado el inmueble, efectuando la labor social correspondiente y aconsejándolo que tratara de ubicar casa lo pronto posible, se fijaba de común acuerdo con las partes, un plazo de dos a seis meses, según la urgencia de la causal aducida y las posibilidades del arrendatario, reduciéndose todos estos puntos a un escrito extrajudicial firmado por las partes, la alumna y el Inspector Delegado.

En la solución de estos problemas se obtuvo resultado positivo, ya que el arrendatario por el solo hecho de estar el caso en conocimiento de la Sección Arriendos, se preocupaba por todos los medios de ubicar casa en donde mudarse.

Exponemos a continuación dos casos típicos.

Caso Social N°1.

P.M. casado en S.P.T. sin hijos arrienda dos piezas en una Quinta situada en Cerro Bella Vista, en donde pagaba la cantidad de \$ 200 mens. Las piezas se encontraban en regulares condiciones materiales. El dueño de casa solicitó las piezas por tener que hacer arreglos materiales en la vivienda además de aumentar la renta de \$ 200 a \$ 400 mens.

Labor social efectuada. Se efectuó la visita domiciliaria correspondiente para comprobar condiciones materiales de la vivienda, pudiendo observarse que la Quinta se encontraba en un estado ruinoso. Se llamó a comparendo a las partes, reiterando el propietario sus intenciones de efectuar arreglos en la propiedad. Como prueba exhibió la factura de los materiales comprados y el permiso correspondiente de los servicios municipales. En atención a esta circunstancia la alumna procedió hacer labor educativa con el arrendatario, el que una vez convencido solicitó un mes de plazo para desocupar las piezas. Se firmó escrito extrajudicial por las partes y se dejó constancia de que el arrendatario pagaría solo \$ 200 mens por las piezas. Se cerró el caso cuando el arrendatario avisó a la alumna su cambio de domicilio a la población " Las Canchas".

Casos Social N°2.-

I.R.S. mantiene unión libre con T.P.C. desde hace cuatro años tiene una hija que no ha sido inscrita por sus padres en la Oficina del Registro Civil. El jefe del hogar trabaja como obrero al jornal en la Fca. de Productos Pesqueros percibiendo un salario de \$ 1500 mens. Ella se dedica a las labores de casa. Ocupa esta familia una pieza en malas condiciones materiales por la cual paga \$ 150 mens. con derecho a luz, agua potable y servicio de alcantarillado. La propietario le ha solicitado varias veces la pieza para ocuparla con sus familiares.

Labor social efectuada. Se llamó a comparendo a las partes una vez efectuada la precedente investigación. Comprobada la veracidad de las causales aducidas por la propietaria, se realizó labor educativa con la arrendataria para que ubicara una pieza en donde mudarse. Se fijó un plazo de tres meses para que la arrendataria encontrara una pieza y en cuanto a los problemas familiares, que afectaban a este grupo llevóse a cabo la respectiva legalización de esa unión y la inscripción del nacimiento de la hija. Durante las visitas domiciliarias al hogar de la cliente, se enseñaron hábitos de higiene y nociones de puericultura. Se habló con la Asistente Social de la Oficina Madre y Niño con el fin de obtener atención médica para la hija. Se cerró el caso cuando la cliente se presentó a la Oficina a informar que se iría a vivir con sus padres.

3.-PRIVACION DE SERVICIOS.

Otra clase de problemas que se presentaba frecuentemente en el Comisariato era el relacionado con la me-

dida que el propietario tomaba en contra el arrendatario sus pendiéndole o privándole del servicio de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos, con el propósito de obligar al arrendatario a que abandonara el inmueble. En tal situación se llevaba a cabo una entrevista en la Oficina de Servicio Social y obtenido los datos del caso se procedía a efectuar la investigación correspondiente por medio de visitas domiciliarias. Comprobada la efectividad de la suspensión, se citaba al propietario por intermedio de Carabineros a fin de procurar un entendimiento con el propietario. Verificado el comparendo y expuesto su objeto al arrendador se hacía labor social y si el arrendador se negaba a reponer estos servicios por culpa al arrendatario de exceso de consumo, se fijaba equitativamente el gasto máximo de este servicio o en su defecto la contribución del arrendatario sobre el exceso de este máximo.

Si no se llegaba a ningún acuerdo extrajudicial en el comparendo se entregaba el caso a la consideración del Inspector Delegado, para que éste de acuerdo con sus facultades lo resolviera por vía legal. En general esta clase de asuntos fueron de difícil solución para la alumna, especialmente cuando existían diferencias muy profundas entre las partes.

Aún en el caso de entregar la solución al Inspector Delegado, el Servicio Social proseguía su labor en los asuntos familiares de los clientes, conociendo en especial de aquellos relativos a la buena constitución de la familia y en general de todos los que, una vez consultados fueran de la in-

cumbencia de este servicio.

Veremos algunos casos típicos.

Caso Social N°1.-

Se trata de una unión libre desde hace veinte años con seis hijos sin inscribir en la Oficina del Registro Civil por no tener la madre documentación alguna. El jefe de hogar trabaja como obrero al jornal en la Cía. Willianson Bal four percibiendo un salario de \$ 1500 mens. La entrada económica del hogar se vé aumentada por el dinero que aportan los hijos mayores, quienes trabajan en calidad de mozos en casas comerciales del puerto. La dueña de casa se dedica a las labores del hogar. ^{de} Dos los niños en edad escolar asisten a la escuela del barrio y otra (Carmen) no ha sido matriculada por tener apariencia enfermiza.

La familia ocupa una pieza grande y una pequeña cocina, tiene tres camas completas y una amable para la noche, paga de arriendo \$ 130 mens. con derecho a luz eléctrica, el agua es traída al hogar de una vertiente cercana al conventillo el que carece de servicios higiénicos y alcantari-llado por estar ubicada en el cerro.

Labor social desarrollada. Se efectuó la investigación correspondiente comprobándose la suspensión de la luz eléctrica y el mal estado del conventillo, en el ^{que} pudo observarse el hacinamiento de cuatro familias.

Se citó a comparendo a la propietaria a quién se le ordenó la reposición del servicio de luz eléctrica y la construcción, dentro de un plazo de quince días, de un pozo negro,

a lo menos como servicio higiénico; en dicha construcción colaborarían los arrendatarios.

Se firmó en la oficina un acuerdo extrajudicial, sobre la base de los puntos arriba mencionados. En seguida se procedió a resolver los problemas del hogar. Se obtuvo la documentación de la cliente para la legalización de la unión libre y la inscripción de nacimiento de sus hijos con su correspondiente legitimación. Para la solución del problema médico de la hija, se le condujo a examen al Hospital Regional con resultado negativo, manifestando el médico que solo necesitaba una sobrealimentación.

Durante las visitas al hogar de la cliente se le dieron algunas nociones de alimentación barata y nutritiva y de orden y aseo en el hogar. También se aconsejó a los arrendatarios del conventillo que botarán las basuras en el lugar destinado al efecto y no en el patio como lo hacían corrientemente.

Caso social N°2.-

Madre viuda con dos hijos menores, trabaja en costuras percibiendo además una pensión de \$ 500 mens. en la Caja de Retiro de las FF.AA. Ocupa esta familia una pieza en regulares condiciones materiales por la cual pagan \$ 80 mens.

el propietario ha suspendido toda clase de servicios con el fin de obligar a la arrendataria a abandonar la pieza.

Labor social desarrollada. Llevóse a efecto una visita domiciliaria para investigar la suspensión de estos servicios

pudiendo comprobar la alumna, la veracidad de esta por el hecho de que la única salida al patio se hallaba clausurada. Se llamó a comparendo con la asistencia de las partes, manifestando el propietario que necesitaba su casa para su uso personal. Se comprobó que esto no era efectivo ya que el propietario disfrutaba de grandes comodidades en lo que a espacio se refiere. Se hizo labor educativa con la arrendataria para que cancelara \$ 20 más por derecho a estos servicios. El propietario se allinó a estas condiciones, pues en el fondo el único fin que perseguía era obtener un aumento de renta por la pieza.

4.-REGULACION DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO.

Otro de los graves problemas tratados en la Oficina de Servicio Social era el relacionado con la regulación de las rentas de los arrendamientos de inmuebles, motivado por el excesivo agán de lucro de los propietarios, en este caso se solicitaba al arrendatario el nombre del dueño de la propiedad y la dirección del inmueble arrendado, con el fin de averiguar el avalúo de la propiedad por intermedio de la Oficina de Impuestos Internos. Efectuado este trámite, se llevaba a efecto la visita domiciliaria para informarse de las condiciones materiales y de salubridad de la vivienda. Comprobado el exceso de renta sobre el máximo fijado por la ley, se informaba al propietario en el comparendo de este hecho. Muchas veces resultaba que el máximo fijado por la ley era una cantidad irrisoriamente baja, no estando de acuerdo con las comodidades que prestaba el inmueble; en tal caso se hacía labor

educativa con el arrendatario haciéndole ver la dificultades para encontrar casa y la necesidad de procurar un entendimiento con el arrendador, fijando de común acuerdo una renta que consulte los intereses de ambos, aunque exceda del máximo permitido por la ley. Se redactaba escrito extrajudicial conteniendo las bases del arreglo, firmando las partes, la alumna y el Inspector Delegado.

Cuando existían problemas sociales de otra índole (médicos, jurídicos, morales etc), la alumna continuaba el tratamiento del Caso haciendo frecuentes visitas domiciliarias con el propósito de efectuar labor educativa, realizando las tramitaciones pendientes a resolverlo.

He aquí algunos casos típicos.

Caso Social N°1.

B.H.F. anciano de 65 años de edad, jubilado de los Servicios de Beneficencia percibe una pensión de \$ 450 mens. Actualmente ejerce la profesión de cuidador en el Hospital San Vicente con derecho a alimentación diaria. Vive en una pieza que se encuentra en malas condiciones materiales y por la cual paga \$ 140 mens. con derecho a luz, agua potable y servicio de alcantarillado. Últimamente el dueño de la propiedad, le ha aumentado la renta a \$ 200 mens. sin causa justificada suspendiéndole el agua potable y la luz por negarse aquel a cancelar la suma exigida.

Labor social desarrollada. Se realizó visita domiciliaria para investigar la suspensión de estos servicios, comprobándose la veracidad de la denuncia y al mismo tiempo las malas condi-

ciones materiales de la pieza. A continuación se pidió informe sobre el avalúo de la propiedad a la Oficina de Impuestos Internos, estableciéndose que éste era en total de solo \$ 30 mil pesos por las diez piezas en que estaba dividida.

Con estos antecedentes, se llamó a comparendo al propietario a quién se le informó de la desproporción que existía entre las rentas percibidas por él y el máximo fijado por la ley. Se le hizo ver las dificultades que tendría si persistía en cobrar semejante arriendo. Después de todas estas explicaciones, el propietario se allanó a aceptar un arriendo de \$ 100 mens. y de hacer las reparaciones correspondientes, en cuanto se lo permita su situación económica. Se redactó escrito extrajudicial firmado por los interesados y la alumna. Se le informó al propietario, además, que se harían las visitas domiciliarias de rigor para comprobar los arreglos prometidos. Se cerró el caso por no haber reclamo de ninguna de las partes.

Caso Social N°2.-

M.S.G. madre abandonada con un hijo de un año de edad trabaja como obrera al jornal en la Fca. de Productos Pesqueros percibiendo un salario de \$ 30 diarios. Es ayudada económicamente por su hermano y su madre la que hace lavados a domicilio. Ocupa esta familia una pieza grande y una cocina pequeña en regulares condiciones materiales; paga de arriendo \$ 200 mens. sin derecho a luz ni agua potable. Como servicio higiénico dispone de un pozo negro que carece de la más elemen-

tales condiciones de higiene y salubridad. La dueña de la casa ha notificado al arrendatario que desde el próximo mes debe cancelar la cantidad de \$ 400 mens. por la pieza y la cocina, esta orden se ha extendido a los otros dos arrendatarios.

Labor Social desarrollada. Como en el caso anterior, se pidió informe a la Oficina de Impuestos Internos sobre el avalúo total de la propiedad, el que resultó ser de \$ 19 mil pesos. Se llevó a efecto un comparendo en el cual se informa a la propietaria que la cliente ajustándose a la ley, debería cancelarle la cantidad de \$ 30 mens. y en cambio ella percibía de la propiedad la cantidad de \$ 600 mens. sin tener los elementos indispensable para la comodidad de sus tres arrendatarios. Efectuada la labor educativa correspondiente, se acordó fijar un arrendamiento de \$ 130 mens., por no tener la propiedad los servicios de luz eléctrica y agua potable, firmando-se el respectivo escrito extrajudicial en el cual se dejó constancia de todos estos acuerdos. Se le agregó que debía hacer entrega del recibo de arriendo en conformidad a la ley y no vulgares papeles sin valor legal. Se cerró el caso finalmente por no haber reclamo de ninguna de las partes.

5.- SOLUCION DE PROBLEMAS POR CANCELACION DE RENTAS

La mora en el pago de la renta del arriendo por parte de los arrendatarios, fué una de las causas que mayor número de casos aportó aquellos en los cuales se justifica el deseo del propietario de poner término al contrato. Interpuesto

el reclamo por el propietario, se procedía a llamar al arrendatario con el fin de darle a conocer los perjuicios que tal actitud podría acarrearle, siendo el principal de ellos el hecho de que en caso de desahucio no podría recurrir de amparo ante el Comisariato.

Cuando el arrendatario no se allanaba a pagar ni a discutir bases de arreglo razonables a juicio de la alumna se aconsejaba al propietario recurrir al Juzgado de Letras para hacer valer sus derechos.

Al efectuarse la investigación, muchas veces se descubrió que el propietario se negaba a recibir el pago de arriendo con el propósito de colocar al arrendatario maliciosamente en mora o bien, de exigir una renta más elevada. Ante esta circunstancia el Inspector Delegado, previa petición de la alumna daba ordenes para que el arrendatario cancelara los meses atrasados por medio de vales vistas en la Caja Nacional de Ahorros. El propietario solo podía retirar el dinero mediante el otorgamiento de los recibos de arriendo correspondiente. Por vía de ejemplo exponemos un caso típico.

Casos social N°1.

Madre soltera con dos hijos de siete y un año de edad respectivamente que no están inscrito en la Oficina de Registro Civil. Ella trabaja como obrera suplementaria en la Fca de Productos Pesqueros, percibiendo un salario de \$ 500 mens. aproximadamente. Su hijo menor se encuentra desahuciado por la ciencia médica a causade unadistrofia carencial en su grado

máximo. Todo el grupo familiar sufre de infecciones cutáneas (sarna).

Vive esta familia en un conventillo en pésimas condiciones materiales en donde ocupan unapieza con derecho a luz, agua potable y servicio de alcantarillado, pagando unarenta de \$ 400 mens. La cliente adoua tres meses de arriendo por ehcontrarse débil de salud.

Labor social efectuada. Realizada la investigación, se citó a la propietaria, manifestándole que la renta percibida era demasiado elevada en realción con las comédidades que presta la habitación.

Se hizo labor educativa con la propietaria, la que finalmente aceptó condonar la deuda del arrendamiento con la condición de que la cliente busque un lugar en donde mudarse. Se fijó de común acuerdo entre la las partes una renta de \$ 100 mens. mientras la cliente encontrare casa.

Se procedió enseguida a llevar a control médico al grupo familiar al Hóspital San Vicente obteniendo medicamentos gretuitos para la sarna y la distrofia carencial del menor. El grupo familiar sanó completamente de la infección cutánea, no así el menor, por lo avanzado de la distrofia carencial, fallaciendo en Septiembre a consecuencia de ello.

Para solucionar la mala situación económica de la cliente se recurrió a Instituciones Asistenciales del puerto onteniendo alimentos semanales de la Confrencia de San Vicente de Paul y vestuario y zapatos para la cliente y su hija en el Centro Doña Amelia de Barceló. La hija fué matriculada en

el Asilo La Medalla Milagrosa en primera preparatoria y con derecho a almuerzo escolar.

Posteriormente cedieron gratuitamente una pieza a la cliente, previa condición de que la alumna se comprometiera a colocar la puerta y la ventanado la pieza. Debió recurrirse a la Alcaldía del puerto, la cual donó los materiales y facilitó el trabajador para realizar esta obra. Con ellos se rescató a la cliente del conventillo en cual existía gente de mal vivir y de pésimos antecedentes. También se verificaron las inscripciones de los nacimientos de los hijos, bajo el patrocinio del Consultorio Jurídico que el Colegio de Abogados mantiene en Talcahuano.

Se cerró el caso cuando la cliente canceló a la propietaria los \$ 300 que adeudaba por concepto de arriendo, y se trasladó a la habitación cedida por la Conferencia de San Vicente de Paul. A fin de mejorar su situación económica la cliente trabaja actualmente de lavandera, labor que le permite dedicar más tiempo a la atención de su hija y al cuidado de su casa.

CAPITULO IV.

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN TALCAHUANO.

SUMARIO; 1^a EXPERIENCIAS ADQUIRIDAS FRENTE AL SERVICIO. 2^a
2^a PROBLEMAS MAS FRECUENTES. 3^a PROYECCIONES SOCIALES.-
4^a VENTAJAS DE UN SERVICIO SOCIAL.-

Siendo el objeto de toda práctica profesional capacitar al estudiante para el desempeño de la profesión bajo un punto de vista esencialmente técnico, sería necesario a nuestro juicio, hacer una síntesis de la experiencia adquirida por la alumna a través de dicha práctica y de su utilidad reportada en bagages de conocimientos.

Durante el período de práctica ejercido en la Sección Arriendos del Comisariato, la alumna logró expedición no solo en los casos relativos al problema de arrendamiento, sino que también en los relacionados a los múltiples problemas sociales proveniente del cliente y su grupo familiar o sea del "Caso Social Individual".

Dadas las complejidades del problema de la vivienda, cada caso en particular requiere de una investigación minuciosa que tienda a desentrañar las causas de los conflictos creados y la responsabilidad - ya sea del propietario o del arrendatario - en el origen del mismo, circunstancias, ambas, que influyen en un acertado diagnóstico y un buen tratamiento.

Son también de una importancia indiscutible, los conocimientos en materia de legislación sobre arrendamiento, puesto que ello no solo son de aplicación en una labor específica, como en el caso tratado en la presente memoria, sino que también en lo que se refiere al ejercicio profesional en general.

Luego sintetizando podríamos decir que la experiencia adquirida por la alumna en lo que se refiere al aspecto social mismo dice relación con la investigación y tratamiento en forma preferente del Caso Social Individual o sea aquel que incide en el individuo y su grupo familiar. Trató también el Caso Social Colectivo, aunque solo desde un punto de vista administrativo, para informar sobre condiciones de higiene y salubridad a las autoridades competentes. (Por ejemplo informe sobre conventillos).

En lo legal profundizó conocimiento de legislación sobre arrendamiento, lo que facilitó la labor extrajudicial y garantizó un acertado diagnóstico en cada caso.

En el aspecto administrativo adquirió inegable práctica colaborando con la Sección Arriendos del Comisariato e imponiéndose del mecanismo y funcionamiento del Comisariato y sus finalidades.

2.-PROBLEMAS MAS FRECUENTES.

Un estudio sereno y acucioso de los diferentes casos sociales provocado por el problema de la vivienda en Talcahuano, nos permite destacar aquellos notejados de "problemas más frecuentes" y a los cuales nos hemos referido, aunque en forma genérica en el capítulo anterior.

Por orden de importancia y atendiendo a su origen ellos son:

1.- Los causados por desacuerdos entre las partes a consecuencia del excesivo afán de lucro del propietario que trata de obtener mayores rentas de arrendamiento. La gran mayoría de los casos tratados tuvieron su origen en el aumento inusitado y forma desproporcionada de las rentas por parte del propietario a las cuales, como era natural se oponía el arrendatario produciendo el conflicto que las más de las veces llegaba a los estrados judiciales.

2.- La escasez de habitaciones en Talcahuano, factor que favorece la especulación con las rentas de inmuebles destinados a viviendas. En efecto; la gran demanda de habitaciones supera a la oferta de éstas la que de acuerdo con la ley liberal económica de la oferta y la demanda produce un aumento de precio (rentas)(1).

El control que el Comisariato establece, para evitar los abusos que en ese sentido se cometan, es burlado fácilmente por los interesados en habitaciones; los que aceptan y aún, ofrecen, todas clase de franquicias y condiciones onerosas con el fin de adquirir casas. Por vía de ejemplo se puede citar el caso de personas que aceptan pagar, dos o tres meses de arriendo por adelantado, con la condición que se les prefiera, haciendo con ello tabla rasa de las disposiciones legales vigentes que con la intención de ampararlos prohíben semejantes pactos.

1) Economía Política.- Enrique Marschalt (La Escuela Liberal)

Otros pactos que los arrendatarios aceptan y cumplen escrupulosamente son los de pagar rentas superiores a las que oficialmente constan en los recibos de arriendo amparando con ello a los propietarios ante el temor que se les pida la casa. La mayoría de los desahucios judiciales y extrajudiciales solicitados por los propietarios encubren el deseo de éstos de arrendar en condiciones más ventajosas.

3.- Otro problema cuya frecuencia se observó en el Servicio fué el de la falta de responsabilidad de un núcleo de arrendatarios, que ya sea por su escasa cultura o su mala situación económica no cuidan con la debida diligencia el inmueble arrendado, ocasionando perjuicio al propietario, en que lógicamente reacciona recurriendo a la justicia para solicitar el desahucio de aquellos.

A continuación se expone un cuadro comparativo confeccionado por la alumna, que clasifica los cincuenta y nueve casos tratados de acuerdo con las causales originarias del conflicto.

La hemos clasificado en tres grupos:

1.- Causales por culpa del arrendador (excesivo afán de lucro, privación de servicios u otros abusos) treinta y siete casos o sea un 62 por ciento.

2.- Causales por culpa del arrendatario (deudas de arriendo u otras causales legales) trece casos o sea un veintidos por ciento.

3.- Otras causales (necesidad del inmueble por el arrendador o su familia u otras no comprendida en los dos grupos anteriores) Nueve casos o sea un 16 por ciento.

Es necesario dejar constancia (de) que a veces en un solo caso se presentaron causales de distinto grupo. Esta dificultad

fué obviada clasificándolo con la causal de mayor importancia.

3. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN TALCAHUANO Y SUS PROYECCIONES SOCIALES

El resurgimiento económico de esta zona, ocasionado por la instalación de la Siderúrgica de Huachipato, base de la industria pesada nacional y las numerosas industrias anexas o de subproductos a que dará lugar la elaboración de los productos de la Cía Acero del Pacífico, traerá por consecuencia un aumento de población desproporcionado a la existencia de habitaciones a causa de la afluencia de mano de obra para las necesidades de las industrias mencionadas.

Las proyecciones que podrían desprenderse de la falta de habitaciones en este puerto dentro de un plazo mas o menos breve, serían de una gravedad indiscutible, especialmente que nada se ha hecho por evitarlas hasta el momento, aparte de discusiones y proyectos que por desgracia no han dejado de ser tales.

Justo será reconocer, sin embargo, la visión y el esfuerzo realizado por instituciones como la Cía Acero del Pacífico que al proyectar y sentar las bases de la futura ciudad de Huachipato han demostrado tener conciencia del problema. No obstante esto creemos que la circunstancia de que organismos que intervienen en su financiamiento como la Caja de la Habitación, no haya destinado fondos suficientes en su últimos presupuestos, lo que posterga peligrosamente la realización de estas obras con evidente perjuicio de la zona como lo veremos más adelante.

Desde luego; en el desarrollo y desenvolvimiento de las industrias ya existentes, la falta de habitaciones determina un

bajo standard de vida de sus obreros, lo que a su vez influye substancialmente en el rendimiento de éstos en su trabajo. Por otra parte, si a la instalación de nuevas industrias no se une un plan de construcciones en serie (a cargo del Estado o de la iniciativa particular de las mismas industrias), el déficit habitacional adquirirá en Talcahuano, a corto plazo, límites pavorosos. Esto es en el aspecto económico-social.

En lo referente a la Salubridad Pública y a la Moral la gran cantidad de personas por habitación, a que seguramente llevará el auge económico de la ciudad, producirá una promiscuidad favorable a la propagación de enfermedades infecto-contagiosas (Tuberculosis, Sífilis, etc, etc.).

Esta promiscuidad unida al bajo standard de vida de gran parte de la población, influye en la relajación moral de sus costumbres (alcoholismo, ilegitimidad, uniones libres, etc, etc,) todo lo cual vá en desmedro de la constitución normal de la familia, base fundamental sobre la cual debe sustentarse toda Sociedad organizada. Unido a lo anterior, el abandono y hacinamiento en que vive la gran parte de sus habitantes determina hábitos anti-higiénicos y de mal vivir (polémicas de conventillos, vagabundeos de niños etc.) lo que redundará en una falta de perfeccionamiento cultural y material.

Creemos a nuestro juicio que estas son, a grandes rasgos las proyecciones sociales de la falta de viviendas en Talcahuano. Las posibles soluciones a que éstas dieren lugar, las analizaremos en el último capítulo al hablar de las conclusiones.

4.- VENTAJAS DE UN SERVICIO SOCIAL EN LA SECCION ARRIENDOS.

Finalizada la práctica en la Sección Arriendos del Co-

misariato de este puerto y hecho el análisis cuyo resultado viene a ser la presente memoria, cabe preguntarse cuales serían las ventajas o desventajas de un Servicio Social específico en este organismo o planteada la interrogante bajo otro aspecto.... ¿es necesaria la creación de un Servicio Social en cada Comisariato de jurisdicción en Departamentos de cierta importancia?. A nuestro parecer, la respuesta no puede ser sino afirmativa, y séanos permitido demostrarlo en forma fehaciente, haciendo una enumeración de las ventajas más importantes de un servicio de esta naturaleza.

Desde luego; el Servicio Social trata por todos los medios de su alcance llegar a las vías de la conciliación entre el arrendatario y el propietario, evitando con ello que las lleguen a juicio con los consiguientes gastos, pérdida de tiempo y tramitaciones enojosas, propias de los pleitos de esta especie.

Esto permite realizar una función de índole netamente social que vaya al amparo de los arrendatarios, pues procurando un entendimiento o acuerdo entre las partes, se impide que el propietario haga abuso de su derecho de propiedad. Se podría objetar que entre las funciones de la Sección Arriendos del Comisariato se encuentra precisamente la enunciada en el párrafo anterior, sin embargo, muchas veces, la acción de este organismo se vé entorpecida por las largas tramitaciones debido a las múltiples diligencias a dá lugar la petición de amparo de los interesados. Se hacía necesario entonces, evitar que el arrendatario, a la larga pudiera quedar sin techo frente a la sentencia judicial que dá lugar al lanzamiento y ello se lograba suavizando en lo po-

sible las relaciones entre las partes.

He ahí la primera ventaja, que en síntesis proporciona mayores facilidades a las partes, trata de buscar soluciones armónicas y en definitiva protégelo al arrendatario de los desastrosos efectos de una ruptura. La

La segunda se desprende de la anterior y consiste en la mayor rapidez para la solución de conflictos de arrendamientos, pues ella se lleva a efecto con unos cuantos comparendos y visitas domiciliarias. Resumiéndola acorta el procedimiento.

La Sección Arriendos del Comisariato, ofrece un amplio campo de acción al Servicio Social, ya que permite a la Visitadora Social imponerse de múltiples problemas de otra naturaleza y cuya investigación exigiría de labor social específica para cada caso.

Finalmente como cuarta y última ventaja destacable; la circunstancia de estar a cargo de esta Oficina una Visitadora Social, facilita la apreciación del asunto no solo en su aspecto legal y administrativo, sino lo que es primordial en la magnitud de su aspecto social y económico con sus inevitables consecuencias humanas. El cliente deposita plena confianza en la Visitadora Social llevado a ella por sus métodos exentos de la mecánica y rutinaria formalidad de un funcionario común, permitiendo así una amplia labor social que no solo diga relación con el problema en sí mismo, sino que también abarque las demás cuestiones existentes en el hogar de aquél y que sean propias del caso tratado.-

CAPITULO V.-

CONCLUSIONES.

Hecha una relación de la labor desarrollada por la alumna durante seis meses en la Sección Arriendos del Comisariato Departamental de Talcahuano y considerado los demás aspectos ya tratados en capítulos anteriores (Experiencias adquiridas frente al Servicio, Problemas más frecuentes, Problema de la vivienda y sus proyecciones sociales, Ventajas que presenta un Servicio Social, etc, etc.), séanos permitido extractar de todas estas consideraciones, las conclusiones a que podría dar lugar la realización de alguna de las medidas patrocinadas por la alumna, y que han quedado suficientemente explicadas a través del desarrollo de esta tesis.

Será necesario previamente poner en manifiesto que las opiniones vertidas por la alumna en este capítulo tiende a conseguir el mínimum de realizaciones en esta materia, sin dejar de considerar, por cierto, las dificultades que pudieren presentarse al resolver las diversas cuestiones sometidas al estudio de dichas conclusiones.

Como lo hacíamos notar en el capítulo "El problema de la vivienda en Talcahuano y sus proyecciones sociales", la falta de habitaciones en la región ha alcanzado índices pavorosos por causas de las nuevas industrias instaladas y del aumento de población que ésto ha traído como consecuencia.

Podría objetárenos que el déficit habitacional no solo es un problema de carácter local, sino que también lo es nacional; no obstante esto, las condiciones peculiares de Talcahuano, relativas al proceso de industrialización y de avance económico, agravan el problema, haciendo necesaria la intervención de los organismos estatales en orden a efectuar los estudios correspondientes dirigidos a realizar un plan de construcción de habitaciones en serie. La alumna estima que una acción coordinada de la Caja de la Habitación Popular, Corporación de Reconstrucción y Auxilio, Cajas de Previsión, organismos de créditos e industrias interesadas, solucionaría aunque sea en parte la escasez de habitaciones permitiendo al mismo tiempo la planificación y urbanización de las futuras poblaciones obreras. (1). Reconocemos que algo se ha hecho en este sentido, pero la falta de un plan único producto de los esfuerzos mancomunados de todas estas instituciones, se ha traducido a la postre en esfuerzos de carácter aislado que poco o nada han hecho para resolver este déficit. A esto se une la absoluta indiferencia de las Cajas de Previsión que desvirtuando sus verdaderas finalidades establecidas en la ley prefieren realizar operaciones lucrativas (compra de edificios suntuarios) antes que beneficiar a sus imponentes con préstamos hipotecarios que le permitan construir por iniciativa particular.

1). Somos partidarios, también, que la Fundación de Viviendas de Emergencias creada por ley 9545 a iniciativa de la Srá. Rosa Markmann de González Videla, debe extender su acción a todos aquellos centros industriales donde existan "Poblaciones Callampas" y no limitarlas solo a Santiago. Para coordinar dicha acción, este organismo cooperaría con las instituciones señaladas anteriormente en el desarrollo del plan único.

La acción de estas Cajas, se ha podido materializar en mayor escala en Concepción y en aquellas localidades donde hay industrias capaces de solventar iniciativas de esa naturaleza; pero en Talcahuano esta acción ha sido absolutamente nula, porque aparte de una población para miembros del personal del Apostadero Naval y la que está actualmente construyendo la Cía de Acero del Pacífico para sus obreros y empleados, no se ha construido ni una sola población por intermedio de dichos organismos estatales.

Hechas todas estas consideraciones podríamos extraer de ella nuestra primera conclusión y ella es que mientras el Estado por intermedio de los organismos competentes no se aboque al estudio de una solución integral de este problema, todas las medidas que se tomen a este respecto no harán sino paliar los efectos de la falta de habitaciones en Talcahuano. Es por ello que la regulación de las rentas de los arrendamientos no puede estar de acuerdo con los rubros que para este efecto se fijan en las leyes, puesto que la demanda de habitaciones, permite a los propietarios especular a su antojo con los arriendos siendo favorecidos, en la mayoría de los casos, por nuestra legislación que no dá los recursos efectivos para evitarlo.

Por otra parte la circunstancia de no haberse efectuado los reavaluos, los actualmente vigentes no consideraban el alza del costo de las subsistencias, lo que hacía irrisorio la fijación de las rentas de acuerdo con los máxi-

mos establecidos por la ley. Ello obligó a la alumna a intervenir extrajudicialmente, tratando de buscar una solución armónica entre los intereses del arrendador y arrendatario.

El estudio de la legislación vigente en materia de arrendamiento, nos permite observar la abierta contradicción en lo que a espíritu de la ley se refiere - que existe entre nuestra legislación y el Decreto-Ley 520 y sus modificaciones posteriores. En efecto, mientras la primera otorga al propietario amplias facilidades para hacer valer su derecho de propiedad, sin importar los fundamentos de carácter económico-social que pudieran existir a favor de los arrendatarios, el segundo permite hacer una discriminación que conduzca a evitar una injusticia social viniendo en amparo de los arrendatarios en todos aquellos casos en los cuales el propietario ha hecho abuso de su derecho. Se produce en consecuencia un conflicto de poderes, pues la mayoría de las veces que los arrendatarios han recurrido de amparo al Comisariato, los Jueces han dado lugar al decreto de lanzamiento llevándose a efecto éste por intermedio de la Fuerza Pública y a regimiento seguido, a consecuencia del requisamiento hecho por el Comisario el reintegro de los enseres del arrendador a la propiedad. De esto podemos extractar nuestra segunda conclusión; es necesario ir a una modificación de nuestra legislación en orden a suprimir esta antinomia. Ella será sobre la base de una mayor eficacia de los requisamientos ordenados por el Comisariato y una detención del decreto judicial de lanzamiento por causas justificadas facultándose al Juez para obrar en este as-

pecto en forma discrecional. Estas causas podrían ser establecidas en la misma ley y consistirían, como muchos creen, en un desconocimiento del derecho de propiedad sino mas bien en un límite que impida a los propietarios ponerse al margen del interés general.

Otra solución podría ser que, antes de proceder a la dictación del decreto que ordena el lanzamiento, el Juez pidiere un informe a la Oficina de Servicio Social de la Sección Arriendos del Comisariato sobre las consideraciones que el caso le merezca, siempre que el arrendatario hiciere constancia en el expediente de haber recurrido de amparo al Comisariato.

Este informe, al igual que los informes de peritos, no tendría fuerza obligatoria y serviría de base para una detención del decreto de lanzamiento en todos aquellos casos que el Juez lo estimare prudente.

EL SERVICIO SOCIAL EN LA SECCION ARRIENDOS.

La práctica realizada por la alumna en la Sección Arriendos, le permite destacar los buenos resultados y la utilidad que reportaría a la eficacia de esta Sección, el contar con un Servicio Social adecuado que vaya en beneficio directo de la solución de problemas de arrendamiento. Como tercera conclusión la alumna es partidaria de la creación de un Servicio Social, dependiente de la Sección Arriendos de los Comisariatos en todos aquellos departamentos que tengan más de treinta mil habitantes. Ello facilitaría la labor de

estos organismos e iría en inmediato beneficio de las clases asalariadas. Como más de alguien objetaría que se carece de fondos, para financiar el pago de estas nuevas funcionarias, la solución sería que estos servicios estuvieran a cargo de alumnas egresadas que tuvieran que realizar su práctica, en todas aquellas ciudades donde existan Escuelas de Servicios Social. En aquellas donde no existan establecimientos de esta clase, la práctica se efectuaría por alumnas residentes en esa ciudad o por Visitadoras Sociales que tuvieran otros cargos. A falta de Visitadoras Sociales con otros cargos y de alumnas residentes, se nombrarían funcionarias con goce de sueldo íntegro en todas aquellas localidades obreras e (Lota, Coronel, Tomé, etc, etc.) donde el problema de la vivienda es grave.

La Visitadora Social funcionaria no solo tendría por misión entrar a solucionar los conflictos de arrendamientos por vía de la conciliación, sino que también colaboraría en medidas de buen servicio y control y precios, interviniendo por ejemplo en el creación de la Asociación de Dueñas de Casas e instruyéndola acerca de las funciones que debe desempeñar.



INDICE.

INTRODUCCION.....	Pag. 1.
CAPITULO I.-.....	5.
CAPITULO II.....	11.
CAPITULO III.....	25.
CAPITULO IV.....	42.
CAPITULO V.....	51.

BIBLIOGRAFIA.

LIBROS.

CONTRATOS (Tomo D. Civil).....ALESSANDRI Y SOMARRIVA.
En lo relativo al C. de
arrendamiento.

HIGIENE OBRERA.....JIMENEZ ANGEL.

EL STANDARD DE VIDA EN LAS.....POBLETE TRONGOSO. MOISES.
POBLACIONES OBRERAS DE AME-
RICA.

HABITACION POPULAR.....PINTO FRANCISCO.

ELEMENTOS DE HIGIENE, ADMI-.....MANTILLA VALENTIN.
NISTRACION SANITARIA MUNI- RUBIO CARLOS.
CIPAL Y EPIDEMIOLOGICA
VIVIENDAS INSALUBRES.

MEMORIAS.-

SERVICIO SOCIAL EN LA CA.....AQUEVEQUE ELIANA.
JA DE LA HABITACION POPU-
LAR.

PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN.....PAREDES AVALOS SILVIA.
LA POBLACION FERROVIARIA
ANDALIZEN.

LA VIVIENDA INSALUBRE.....DE LA FUENTE OLGA.

TEXTOS LEGALES.

CODIGO CIVIL. (Libro IV. obligaciones y contratos, en lo re-
lativo al contrato de arrendamiento).

CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. (Juicios especiales del con-
trato de arrendamiento).

DECRETO LEY 520 (Sobre el Comisariato de Subsistencias y
Precios leyes que lo complementan y mo-
difican.

RECOPIACION DE LEYES, DECRETOS Y REGLAMENTOS QUE VERSAN
SOBRE LA MATERIA.

UNIVERSIDAD DE CHILE
SEDE SANTIAGO ORIENTE
BIBLIOTECA CENTRAL