



FACULTA AL PROPIETARIO DE UN BIEN INMUEBLE A COMUNICAR EL ARRENDAMIENTO DEL BIEN DE QUE ES DUEÑO, A LAS EMPRESA DISTRIBUIDORAS O CONCESIONARIAS DEL SERVICIO DE GAS DE RED, ELECTRICIDAD O AGUA POTABLE, CON EL OBJETO DE QUE EL ARRENDATARIO SEA EL PRINCIPAL Y PRIMER OBLIGADO AL PAGO DE CUALQUIER OBLIGACIÓN INSOLUTA ANTE LA COMPAÑÍA.

1. Fundamentos

La crisis originada con ocasión de la pandemia por Coronavirus ha impactado en lo económico de distintas maneras. Una consecuencia muy relevante es la situación de la vivienda y el acceso a esta. Efectivamente, desde incluso antes del inicio de la pandemia, nuestro país enfrentaba el desafío de proveer vivienda propia o permitir el acceso a una vivienda a importantes sectores de la población. En dicho contexto, la situación del arrendamiento y las políticas que lo incentivan y subsidian son relevantes.

Ya en el año 2017, la Encuesta Nacional de Caracterización Socioeconómica arrojaba que sólo un 58% de los hogares en el país (bienes raíces destinados a la habitación de personas) está ocupado por sus propios dueños, mientras que el crecimiento de esta clase de bienes entre 2015 y 2017, época de la encuesta, muestra que más de la mitad de las 350.000 nuevas propiedades registradas en el período fueron destinadas para arriendo¹.

Desde el Estado, se ha implementado el subsidio al arriendo por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Asimismo, a raíz de la pandemia, este beneficio social tuvo una expansión importante con el objeto de alcanzar más beneficiarios y cubrir mayor parte del canon de arriendo del bien raíz.

¹ Nota del Portal Web de la Facultad de Gobierno de la Universidad del Desarrollo de fecha 18 de octubre de 2018, disponible en: <https://gobierno.udd.cl/noticias/2018/10/se-dispara-el-numero-de-chilenos-que-arriendan-quieren-comprar-pero-no-les-alcanza-lun/#:~:text=De%20esos%2C%20casi%20180.000%20son,de%20la%20mitad%E2%80%9D%2C%20se%C3%B1ala.>



La masificación de este mecanismo es positiva, pero compleja, ya que, por un lado, permite el acceso a vivienda a miles de familias, pero genera como contrapartida una situación de cierta vulnerabilidad e indefensión para los propietarios de los bienes arrendados, los que muchas veces no son necesariamente agentes del mercado inmobiliario o empresas de gran tamaño, sino que familias, personas naturales y pequeños inversionistas que dependen de la renta que obtienen de los arriendos. Así, no es falso señalar que la masificación del arrendamiento ha ido acompañada de mecanismos de protección del arrendatario, pero que no han puesto idéntico énfasis en la situación del arrendador, que se ve muy perjudicado cuando no recibe oportuna e íntegramente el pago de sus rentas, no se paga el consumo de los servicios básicos domiciliarios o los gastos comunes en los casos de copropiedad inmobiliaria.

El principal problema que afecta al arrendador dueño de la propiedad es el tiempo que toma la tramitación judicial de un juicio de arrendamiento en función de la Ley N° 18.101, por el que puede exigir el desahucio, el término del contrato de arrendamiento, la restitución del inmueble arrendado, el pago de las obligaciones adeudadas -como los servicios básicos- e indemnizaciones si fueren procedentes. Ante un incumplimiento por parte del arrendatario, que involucre falta de pago o la no observancia de las obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento (como cuidar el bien arrendado), iniciar la acción judicial y darle continuidad hasta la obtención de una sentencia y su ejecución puede tomar de 6 a 8 meses en promedio², estadística que no considera los actuales retrasos en la tramitación judicial a causa de la pandemia.

En adición al problema de la morosidad y juicios de arrendamiento pendientes, la que a octubre de 2020 se calculaba en torno al 30% de los arrendatarios³, se ha sumado, en el actual contexto de pandemia, la normativa que permite retrasar el pago de los servicios básicos sin sufrir el corte de estos.

La Ley N° 21.249 impide el corte del suministro ante mora en el pago a las compañías de electricidad, servicios sanitarios y gas de cañería, por un plazo de 270 días a contar del 8 de agosto de 2020 (hasta el 5 de mayo de 2021), así como también el cargo de intereses. Los destinatarios de esta medida son prácticamente todos los clientes, ya que, si bien el artículo 3 extiende tal calidad a personas en situación de vulnerabilidad, indicados en la propia norma, luego el artículo 4 lo permite respecto de cualquier persona que afirme mediante declaración jurada, no poder solventar el pago

² Presentación “*Proyecto de Ley que modifica normas sobre arrendamiento de predios urbanos*”, Salvador Makluf Freig, 10 de enero de 2018, Seminario El contrato de arrendamiento y su aplicación realizado en la Cámara de Diputados.

³ Nota de Prensa del medio “El Economista América” de fecha 23 de octubre de 2020, disponible en: <https://www.eleconomistaamerica.cl/economia-eAm-chile/noticias/10846571/10/20/Como-enfrentar-las-morosidades-en-arriendo.html>



de las cuentas por servicios, lo que hace recaer en las compañías el deber de comprobar lo contrario, si así fuere el caso.

La ley mencionada ha resultado problemática, puesto que, específicamente para el caso del arriendo, en que por regla general la deuda por servicios básicos “persigue” o se asocia al bien raíz, ha incentivado el no pago, ya sea por justa necesidad o imposibilidad, pero también por desinterés del deudor ante la falta de medios compulsivos para el pago en el caso de arrendatarios. Sólo en el ámbito sanitario y de agua potable, la morosidad se estima en \$165.000.- millones de pesos, existiendo deuda en este servicio para alrededor de 800 mil hogares⁴.

Otro punto problemático de esta legislación es que posterga el pago de las deudas generadas en un plazo que media entre el 18 de marzo 2020 y el 5 de mayo de 2021, las que podrán prorratearse en cuotas sucesivas a elección del deudor con un máximo de 36 cuotas.

En la práctica, esta norma permite a las personas no pagar por los servicios básicos hasta el día 5 de mayo próximo, plazo en que recién las compañías podrían aplicar el corte de suministro y en que debería iniciarse el pago de los montos adeudados. Asimismo, existen iniciativas de ley en actual discusión para ampliar la vigencia de esta medida⁵.

Esta medida perjudica de gran manera a los dueños de bienes raíces arrendados. Si bien es comprensible la existencia de motivos para acceder al mecanismo de no suspensión de servicios, también incentiva el no pago, ya que la deuda va a corresponder al bien raíz y el dueño arrendador deberá iniciar el mismo juicio de arrendamiento para el cobro de estas deudas, el que, como se dijo, es lento y engorroso. Bien podría ocurrir, además que el contrato expire antes del plazo en que se posibilita el cobro y se hace exigible la deuda, lo que significa que un arrendatario que haya optado por no pagar puede desentenderse de la deuda por un plazo adicional tras la restitución del inmueble.

Un mecanismo de solución de esta dificultad, que permita seguir empleando esta medida excepcional, es facultar al propietario del bien raíz para efectuar una inscripción o registro del contrato de arrendamiento ante la empresa proveedora de servicios de gas de red, servicios sanitarios o electricidad. Como efecto de esta inscripción o comunicación del contrato, se entenderá que quien figure como arrendatario en el contrato es el principal y primer obligado al pago del consumo, debiendo la empresa dirigirse en primer lugar contra este por el pago de cualquier obligación morosa. Así, para ejercer un cobro judicial en contra del propietario, la empresa deberá acreditar haber ejercido todas las acciones de cobro respecto del arrendatario deudor.

⁴ Nota de Prensa del medio “La Tercera” de fecha 8 de abril de 2021, disponible en:

<https://www.latercera.com/pulso/noticia/empresas-sanitarias-extienden-suspension-de-cortes-por-morosidad-pero-dicen-que-la-deuda-por-pago-del-agua-llega-a-165000-millones/K5DEDBC7NNA6TCL26FL63HYXRA/>

⁵ Boletines N° 14.156-03 y 14.157-03



Se propone consagrar esta facultad como regla general en la ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, la que, como se indicó, sería complementaria con la medida excepcional planteada en la Ley N° 21.249 que impide el corte, ya que la deuda habría sido contraída, de todas maneras, por quien figure como arrendatario, debiendo la compañía dirigirse en primer lugar respecto de este último.

2. Idea Matriz

El presente proyecto de ley modifica la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, con el objeto de que el arrendatario sea el principal y primer obligado al pago de cualquier obligación insoluta por concepto de consumo de gas de red, electricidad o agua potable ante la compañía respectiva, debiendo esta dirigirse contra el deudor arrendatario.

Por los fundamentos antes señalados, venimos en proponer el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Introdúcese a la ley N° 18.101, Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, el siguiente artículo 23 ter nuevo:

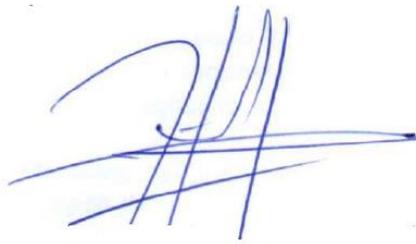
“Artículo 23 ter.- Los propietarios, sean personas naturales o jurídicas, de bienes inmuebles, podrán, en cualquier momento, consultar a la empresa distribuidora el estado de pago o morosidad por consumo de servicio de gas de red, electricidad o agua potable asociado al bien del que son dueños. Para acreditar la calidad de propietario del bien inmueble bastará que así conste en el registro de clientes titulares de la empresa distribuidora o se acredite mediante un Certificado de Dominio Vigente expedido por el Conservador de Bienes Raíces que corresponda, mediante un Certificado de Avalúo Fiscal expedido por el Servicio de Impuestos Internos o mediante un Certificado de Deuda de Contribuciones expedido por la Tesorería General de la República.

Habiéndose acreditado la calidad de propietario del bien raíz de conformidad a lo dispuesto en el inciso anterior, el dueño podrá informar y registrar cualquier contrato de arrendamiento vigente celebrado por sobre el bien inmueble ante la empresa distribuidora, siempre que el contrato conste en un instrumento público o en un instrumento privado suscrito ante Notario.



Mediante este acto, quien figure como arrendatario en el contrato será, desde el momento de la comunicación del contrato a la empresa distribuidora y hasta el término de la vigencia del contrato de arrendamiento, si no fuere indefinida, el principal obligado al pago del consumo respectivo, debiendo la empresa dirigirse para su cobro siempre en primer lugar contra esta persona, con excepción de aquellos casos en que se haya pactado expresamente solidaridad a este respecto en el contrato. Para ejercer cualquier acción judicial de cobro respecto del dueño del bien, la empresa distribuidora deberá acreditar ante el tribunal respectivo haber agotado todos los mecanismos de cobro al arrendatario moroso.

Esta facultad no podrá ser ejercida por el propietario en aquellos casos en que, en virtud del contrato de arrendamiento, corresponda a él el pago de las obligaciones por consumo de servicios básicos. Asimismo, cualquier renovación que se hubiere practicado del contrato de arrendamiento, sea esta una renovación expresa o tácita derivada de los propios términos del contrato, deberá ser comunicada por el propietario a la empresa distribuidora. De lo contrario, los efectos señalados en el inciso anterior se producirán solo para la vigencia del contrato de que la empresa distribuidora tiene conocimiento.”.”.



Harry Jürgensen R.
Diputado





FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. HARRY JURGENSEN R.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. RENÉ M. GARCÍA G.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. DIEGO PAULSEN K.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. KARIN LUCK U.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTÓBAL URRUTICOCHECHA R.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. SERGIO BOBADILLA M.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. JOSÉ MIGUEL CASTRO B.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. MIGUEL ÁNGEL CALISTO A.



FIRMAO DIGITALMENTE:
H.D. JAIME NARANJO O.

