Modifica la ley N°18.101, que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, para radicar en el arrendatario la responsabilidad del pago de los servicios residenciales continuos

Boletín N°12361-07

A) Idea Matriz.

El presente proyecto de ley tiene como objetivo establecer la responsabilidad emanada de las obligaciones contraídas por el uso de servicios residenciales suscritas por los arrendatarios de los inmuebles, quienes en definitiva son los beneficiados. Precisamente nos referimos a las cuentas de agua, luz, gas, cable, internet, entre otros, los cuales son entregados de manera continua en el inmueble arrendado.

Así las cosas, proponemos establecer que dicha obligación siempre recaiga en el arrendatario, no pudiendo las empresas prestadoras de tales servicios perseguir el pago con respecto de terceras personas y menos cortar el suministro al inmueble otorgado en arriendo cuando la persona obligada ya no habita en el.

B) Fundamentos.

Durante los últimos años, se ha intentado resguardar los intereses de los arrendadores y de dar una solución oportuna a las diferentes problemáticas que se generan producto de los contratos de arriendo.

De esta manera el cambio mas sustancial en la ley que regula el arrendamiento de predios urbanos fue en el año 2003, en ella se incorporaron una serie de nuevas indicaciones que otorgaron mas opciones a los arrendadores de lograr que sus intereses no sean vulnerados por arrendatarios inescrupulosos.

Adicionalmente, se ha regulado el procedimiento en el cual se ventilan las diferencias que se suscitan con ocasión de un contrato de arriendo de predios urbanos, en el cual no nos detendremos en el presente proyecto de ley, pero teniendo muy en claro que es del todo necesario una nueva ley que agilice tales procedimientos. Recordemos que en este punto, en el debate legislativo

previo, se tuvo como objetivo que el procedimiento solo durara un par de semanas, lo que dista mucho de la realidad actual en donde los juicios de alzamiento pueden extenderse fácilmente hasta por seis meses.

Luego, es importante señalar que a propósito del avance económico del país, mas personas han destinado sus ahorros a comprar inmuebles, muchas veces departamentos o casas habitacionales, trasformando aquellas rentas en su único ingreso mensual.

Sumado a lo anterior, es importante señalar que gracias al aumento de la posibilidad de crédito, esta práctica se ha ampliado a muchas familias de clase media. Estas personas de clase media han invertido en bienes inmuebles urbanos, diversificando en esta forma de inversión sus ingresos destinados a la jubilación.

Teniendo presente que en muchos casos la renta proveniente de los arriendos termina siendo el único ingreso mensual de un gran número de personas y que además se transforma en un instrumento financiero muy usado para mejorar las malas pensiones en nuestro país, es que es del todo necesario preguntarse ¿Cuáles son las causas que más han perjudicado a los arrendadores? y ¿qué hechos causaron mas detrimento a sus intereses patrimoniales?

El primero de ellos, es el que anteriormente señalábamos y que dice relación con el tiempo excesivo de duración del procedimiento en donde se discuten las controversias suscitadas a propósito del arriendo. Este punto excede de la idea matriz del presente proyecto de ley.

Unido a lo anterior, existe un hecho que es clave y que hasta el día de hoy no tiene solución alguna; **las cuentas adeudadas por los arrendadores**, **en la actualidad, gravan al inmueble mismo**, y con ello, al dueño, sin que estos hayan siquiera utilizado alguno de aquellos servicios. Hoy es el dueño del inmueble quien tiene que hacerse cargo de las deudas impagas de los inquilinos deudores.

Este factor es muy importante y es necesario considerarlo desde la perspectiva que venimos describiendo. Pongamos por ejemplo una persona

jubilada que durante toda su vida ahorró y tuvo un dividendo que terminó de pagar al mismo tiempo en que se jubilaba.

Como su pensión en bajísima, un alto porcentaje de lo que recibe mensualmente hoy como ingreso proviene de la renta de aquel inmueble.

Imaginemos que esta persona lamentablemente le arrienda su inmueble a un arrendatario inescrupuloso que no pagó nunca el arriendo y que tampoco pagó las cuentas básicas. Con el procedimiento actual es posible que se haya demorado mas de cinco meses en poder expulsarlo del departamento o casa que arrienda.

Así las cosas, durante 5 meses este jubilado no recibió la principal fuente de sus ingresos como jubilado. Luego de lograr que al arrendador lo expulsaran de su domicilio, se da cuenta que las cuentas básicas no fueron pagadas, y las compañías le cortan todos los suministros.

En este caso, el dueño y jubilado de nuestro ejemplo tiene un doble gravamen, una doble carga que soportar. La primera de ellas es que dejó de recibir por cinco meses la renta del arriendo que significaba su principal ingreso mensual, y además, en segundo lugar, para poder volver a arrendar su inmueble tiene que hacerse cargo de todas las deudas que dejó el arrendatario anterior, ya que de modo contrario, las empresas de servicios no reanudarían los servicios ya que dichas cuentas están asociadas al inmueble y no a la persona que se benefició de ellas.

El ejemplo nos grafica de buena manera lo injusto que puede llegar a convertirse una situación que es del todo imprevisible para cualquier persona que arrienda un inmueble.

Finalmente, es correcto mencionar que utilizaremos la nomenclatura ***"Servicios Residenciales Continuos"*** para referirnos a todos los ejemplos que anteriormente hemos señalado. Este concepto tiene la característica de ser flexible en su definición, lo cual nos permitirá en el futuro no tener que adecuar esta norma a medida que vayan surgiendo nuevos servicios que se entreguen en los inmuebles en arriendo, como pueden ser servicios de cableoperadores e internet, por mencionar algunos.

Creemos prudente y ajustado a derecho radicar la responsabilidad sobre las deudas de los servicios básicos en quienes realmente hacen uso de ellos. Hacer responsable a un tercero por servicios que fueron prestados al arrendatario impone un deber excesivo e injusto al arrendador, quien en ningún momento se vio beneficiado por tales servicios y que al día de hoy es quien termina, por obligación, asumiendo deberes que no le corresponden, perjudicando con ello su patrimonio.

Así las cosas, y por los argumentos descritos es que proponemos el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- ***Agréguese el nuevo artículo 24 bis a la ley Nº 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos***

ARTÍCULO 26 BIS: De los servicios residenciales continuos que fueron prestados dentro del período de arrendamiento responderá siempre el arrendatario, de tal forma, el saldo adeudado sólo podrá perseguirse sobre su patrimonio y en ningún caso podrá gravar al inmueble, a su dueño o a futuros arrendatarios.

_____

KARIM BIANCHI RETAMALES
H. Diputado.