Boletín N° 14.792-07

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Castro, Ossandón y Pugh, que modifica la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, con el objeto de determinar la responsabilidad del arrendatario en el pago de las cuentas de servicios básicos.

I.- Fundamento del proyecto

Existen personas que con esfuerzo han comprado una propiedad para arrendarla y generar de esta forma un ingreso. Sin embargo, lo que muchas veces comienza como un sueño para algunos, termina por convertirse en una pesadilla. Se han llegado a ver casos en donde el arrendatario de un inmueble no paga las cuentas de la luz, gas y/o agua, generando una deuda millonaria que el dueño del inmueble (arrendador) tiene que pagar. En ese sentido, un medio de comunicación publicó el año pasado la siguiente noticia "En medio de la pandemia, dueños de inmuebles denuncian incluso millonarias deudas en cuentas de servicios básicos por parte de sus arrendatarios. Un ejemplo es lo ocurrido con un pastor evangélico, cuyo monto adeudado es cercano a los $10 millones[1]".

Por lo anterior, cabe preguntarse, ¿Qué es lo que dice la ley sobre esta materia?. En primer lugar, se debe señalar que el contrato de arrendamiento de predios urbanos se encuentra regulado principalmente por el Código Civil y por la Ley número 18.101, que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos. A pesar de lo que comúnmente se cree, no existe en dichas normas una regla general que diga expresamente que el arrendatario es el obligado a pagar las cuentas de servicios básicos. Lo que sucede en la práctica es que el titular de los servicios básicos es el dueño del inmueble y, a través del contrato de arriendo, se establece que el arrendatario es quien debe pagarlos. Como se puede apreciar, la ley no regula expresamente y de manera general la materia, dejándola a la autonomía de la voluntad de las partes.

No obstante lo anterior, existen algunas normas específicas en la mencionada ley número 18.101 que obligan al arrendatario a hacer ciertos pagos. El artículo 6º dispone que el arrendatario está obligado a pagar los servicios comunes que sean de su cargo, en el tiempo que media entre el término del contrato por expiración de su plazo y la restitución del inmueble. No se definen esos servicios comunes, y la misma expresión es algo confusa por remitir a la idea de gastos comunes, que se encuentran regulados a propósito de la copropiedad inmobiliaria (Ley Nº 19.537)[2]..

Luego, el artículo 10, inciso 2º de la misma ley, dispone que al ejercerse la acción judicial para el pago de las rentas, cuando el contrato ha terminado por impago de estas, el arrendador podrá conjuntamente demandar el pago del "consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos de servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden.[3]" Por otra parte, el artículo 14 de la Ley permite al arrendador

1 https://www.chvnoticias.cl/reportajes/deudas-cuentas-luz-agua-arrendatarios_20200924/
2 Informe Biblioteca del Congreso Nacional "Pago de Cuentas Básicas en Arrendamiento, Normativa Nacional y Comparada", Noviembre 2021. pág. 3
3 Ídem.

demandante hacer notificar de la demanda a las empresas que suministran gas, energía eléctrica o agua potable. El efecto de esta notificación es que el demandado será el único responsable de esos consumos mientras dure la ocupación del inmueble. Esto permite al arrendador demandante de rentas impagas y deudor ante las compañías proveedoras de gas, energía eléctrica y agua potable, liberarse del pago de las deudas que el arrendatario hubiera podido generar durante el contrato y la ocupación del inmueble, trasladando dicha responsabilidad al antiguo arrendatario[4]. Finalmente, el artículo transitorio 2º de la Ley número 18.101, establece que la renta del arrendamiento no comprende el pago de servicios básicos[5].

Al respecto, la Biblioteca del Congreso Nacional ha señalado "Como se ha visto, no existen en el derecho chileno normas que se refieran expresamente a quién es obligado al pago de los servicios básicos en un contrato de arriendo de un bien inmueble urbano. En efecto, las normas del Código Civil, en especial los artículos 1970 y siguientes se refieren a las obligaciones del arrendatario en cuanto a la mantención o conservación del inmueble arrendado. La Ley Nº 18.101 no contiene un tratamiento sistemático de las obligaciones de pago de cuentas de servicios básicos: sin embargo, las pocas normas que sí se refieren a ello, aún de manera tangencial, giran en torno a la premisa de que dichas obligaciones son de cargo del arrendatario. Ello debido a que dichas normas se ponen justamente en el caso de que este haya incurrido en un impago, disponiendo que dichos consumos sean demandados conjuntamente con el pago de las rentas adeudadas (artículo 10) y estableciendo un mecanismo para liberar al arrendador de dichas responsabilidades, haciéndolas recaer en el arrendatario moroso (artículo 14)[6]".

Como se puede apreciar, la legislación chilena tiene más bien un vacío en la materia que ha sido colmado por la práctica común contractual, fijando habitualmente las mismas partes en el contrato que el arrendatario es quien debe pagar las cuentas de los servicios básicos, pero manteniéndose como titular de las cuentas al arrendador. Esto es lo que genera el problema que el presente proyecto de ley pretende resolver, de manera que busca determinar por ley que la persona que debe contratar el servicio básico (titular de la cuenta) y debe pagar por dichos servicios sea el arrendatario, librando de esta forma al arrendador

---

4 Ídem.

5 Artículo 2º transitorio, Nº 9, de la Ley 18.101: La renta no comprende los gastos por los servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica, ni los gastos por servicios comunes de que goce el arrendatario, incluyéndose en ellos los correspondientes a la administración de los bienes comunes. El precio de estos servicios y gastos deberá determinarse independientemente de la renta, no podrá significar lucro o beneficio para el arrendador y, cuando sea percibido por éste, deberá expresarse en el recibo pertinente, en forma separada de la renta de arrendamiento. Si el arrendador hubiere percibido sumas superiores por los gastos y servicios a que se refiere este número, devolverá el exceso al arrendatario, con más el interés corriente desde la fecha de su percepción y el reajuste que proceda de acuerdo con el alza experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas.

6 Informe Biblioteca del Congreso Nacional "Pago de Cuentas Básicas en Arrendamiento, Normativa Nacional y Comparada", Noviembre 2021. pág. 4

de dichas responsabilidades. Situación similar sucede en el mercado del TV cable o internet en donde quien habitualmente es el titular de la línea o servicio es el arrendatario. Estos servicios tienen una lógica similar a la de los servicios básicos, razón por la cual no se vislumbra ninguna razón sustancial para que estos últimos operen de un modo distinto.

Para complementar el estudio del presente proyecto de ley, resulta útil tener presente como este tema ha sido tratado en otros países. En el caso español[7] es una materia que puede ser convenida entre las partes en el contrato, siendo por defecto responsabilidad del arrendatario. En Argentina[8] la norma establece la responsabilidad del arrendatario, como también en Colombia[9][10].

II.- Objetivo y contenido del proyecto de ley

El presente proyecto de ley tiene por objetivo modificar la Ley número 18.101, que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, Incorporando un nuevo artículo 6º bis. En dicha norma, se establece con claridad que quien debe contratar los servicios básicos y debe pagarlos es el arrendatario, salvo que las partes estipulen algo diverso.

---

7 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, artículo 20 Nº 1 "Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del Inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario; y NO 3: Los gastos por servicios existentes en una propiedad arrendada, que se individualicen mediante aparatos contadores son de responsabilidad del arrendatario.

Fuente: https://www.boe.es/bucar/act.php?id=BOE-A-1994-26003&tn=1&p=20190305

8 Artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias O extraordinarias.
Fuente: https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/231429/20200630

9 Artículo 9º Ley 820 de 2003: Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario: Nº 3: Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato. Fuente: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738
También tener presente el artículo 130 inciso 2º de la Ley 142 de 1994 que señala “El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos”. Fuente http://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4633

10 Informe Biblioteca del Congreso Nacional "Pago de Cuentas Básicas en Arrendamiento, Normativa Nacional y Comparada", Noviembre 2021. pág. 10

PROYECTO DE LEY

Artículo único. - Se modifica la Ley número 18.101, que Fija Normas Especiales Sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, de la siguiente forma:

Se incorpora un nuevo artículo 6º bis en los siguientes términos:

"Artículo 6º bis: El arrendatario es quien deberá contratar a su nombre los servicios básicos de agua, luz y gas, debiendo ser el responsable de pagar por el consumo de estos. Para acreditar la calidad de arrendatario y solicitar la contratación de los respectivos servicios básicos, al arrendatario le bastará con mostrar copia simple del contrato de arriendo o una autorización por escrito del dueño del inmueble. Lo dispuesto en este artículo es sin perjuicio de lo que las partes puedan establecer en un sentido diverso en el contrato de arriendo.".