MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 17.635 DE 1972 QUE ESTABLECE NORMAS SOBRE COBRO EJECUTIVO DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA QUE INDICA.

SANTIAGO, 20 de marzo de 2013.-

MENSAJE N° 021 - 361/

Honorable Cámara de Diputados:

A S.E. EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE DIPUTADOS

Tengo el honor de someter a vuestra consideración el siguiente proyecto de ley que modifica la ley N° 17.635 de 1972 que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de Obras Urbanas en el sentido de asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del otorgamiento de subsidios habitacionales de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO DE LEY

1. La creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A comienzos de los años 60, existían en el país a lo menos 28 instituciones, dependientes de ocho Ministerios, que intervenían en asuntos de vivienda, urbanización y equipamiento. Para enfrentar esta situación, se decidió instaurar una política de vivienda para todo el país y reorganizar la institucionalidad del sector, creando al efecto el año 1965, mediante la ley N° 16.391, el Ministerio de Vivienda y

Urbanismo, la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), se reorganizaron las dependencias de la Corporación de la Vivienda (CORVI), y de la Dirección de Obras Urbanas, la que dos años más tarde sería reformada, convirtiéndose en la Corporación de Obras Urbanas (COU).

La labor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se orientó fundamentalmente a planificar, formular, implementar y controlar la aplicación de políticas y normativas habitacionales y urbanas, que incentiven la construcción de viviendas, barrios y ciudades integradas, seguras y sustentables, principalmente para los sectores más vulnerables, a través de la materialización de planes y programas que permitan a las personas mejorar su calidad de vida, la de sus familias y su entorno.

Institucionalmente, las Corporaciones se crearon con la máxima autonomía posible al darles el estatus jurídico de Servicios del Estado con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del Fisco, de carácter autónomo, de derecho público, de duración indefinida, que se relacionarían con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

2. Reorganización y regionalización del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de las Corporaciones Habitacionales.

Con posterioridad, en la década del 70, una serie de reformas institucionales cambiaron la estructura y atribuciones del Ministerio y las Corporaciones. Así, mediante decreto ley N° 575, de 1974, del Ministerio del Interior, se estableció que los ministerios se desconcentrarían territorialmente mediante secretarías regionales ministeriales (SEREMI), a las que les correspondería ejecutar las políticas regionales y coordinar la labor de los servicios de su sector de acuerdo a las

instrucciones del Intendente Regional y con las normas técnicas de los respectivos Ministerios.

Asimismo, a través del decreto ley N° 1.305, de 1976, se reestructura el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), desconcentrándose a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales, fijándose las funciones y atribuciones que corresponden a esta Secretaría de Estado y a los nuevos Servicios que se relacionarán con el Supremo Gobierno a través del MINVU.

El citado decreto ley N° 1.305 estableció que las Secretarías Regionales Ministeriales y Metropolitana tendrían como misión concretar la política nacional de vivienda y urbanismo en su área territorial respectiva, para lo cual realizarían actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de dicha política, debiendo además velar por el estricto cumplimiento por parte de los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en sus respectivas jurisdicciones, de todos los planes, normas e instrucciones impartidas por el MINVU y especialmente porque sus inversiones se ajustarán estrictamente a los presupuestos aprobados para cada uno de ellos. Al mismo tiempo se fusionaron las cuatro Corporaciones: Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), de Mejoramiento Urbano (CORMU), de la Vivienda (CORVI) y de Obras Urbanas (COU), estableciéndose un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en cada una de las regiones.

Los SERVIU regionales, de acuerdo al decreto ley N° 1.305, tendrían el carácter de instituciones autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del Fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores de las políticas, planes y

programas que ordene directamente el Ministro o sus Secretarías Ministeriales.

3. La política habitacional emanada del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el otorgamiento de subsidios a la demanda.

Durante la década del 70, la política habitacional estuvo estructurada básicamente con el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP) atendiendo a los sectores medios y altos y el Ministerio de Vivienda a los sectores de ingresos bajos. Con la desaparición del SINAP, la situación cambió sustancialmente, abandonando el Estado las labores de financiamiento y construcción de viviendas permanentes, para concentrarse en el subsidio habitacional y las viviendas sociales.

La política habitacional de la década concentra los esfuerzos del Estado en los hogares con limitado acceso a las fuentes privadas de financiamiento. Las dificultades encontradas por el mercado para satisfacer las necesidades de la población de escasos recursos eran producto del bajo poder adquisitivo de las familias. Por ello, el Estado ayudaría a las más necesitadas suplementando su poder adquisitivo con subsidios directos, en tanto los bancos privados ofrecerían financiamiento suplementario. De esta forma la construcción y el financiamiento de viviendas quedarían a cargo del sector privado y el Estado sólo actuaría como facilitador.

Sin embargo, el Estado debió asumir un papel más activo que el previsto originalmente, cuando quedó de manifiesto que las empresas constructoras y los bancos no se interesaban por edificar y financiar viviendas económicas. Así, el MINVU pasó a contratar directamente con empresas privadas la construcción de viviendas de bajo costo, para distribuirlas entre los beneficiarios inscritos en una lista nacional. De este modo entonces, abandonando el objetivo de transferir al sector privado la total responsabilidad del financiamiento de las

viviendas, el gobierno tuvo que otorgar en forma directa los préstamos suplementarios que necesitaban los beneficiarios de bajos ingresos para pagar las viviendas, toda vez que los bancos no se interesaron en financiar estos préstamos.

A la vez, cabe puntualizar, que una de las principales reformas del período fue el cambio de subsidios a la oferta por subsidios a la demanda. En efecto, en 1978 se crean los subsidios habitacionales a la demanda. El Estado deja de subsidiar a través de la oferta, ya sea vía tasa de interés o el precio de venta. Dichos subsidios se otorgan por medio de un certificado por una cantidad específica, utilizándolo los beneficiarios para complementar el precio de la vivienda.

Este nuevo sistema supone que el individuo es el responsable directo para alcanzar la solución a su problema habitacional. Junto al subsidio otorgado por el Estado, al beneficiario se le exige un esfuerzo previo reflejado en un ahorro inicial mínimo necesario para optar al subsidio, el cual sumado al crédito hipotecario le permitirá completar el precio de la vivienda. Este aspecto es fundamental, ya que no sólo involucra a la persona en la solución de su problema habitacional, sino que también fomenta el hábito del ahorro, lo que además incide positivamente en el comportamiento del beneficiario al momento de servir la deuda hipotecaria.

Los nuevos programas habitacionales basados en el esquema de subsidio a la demanda fueron desarrollándose durante la década de los 80, destacándose entre otros, el “Programa de Subsidio Habitacional” (1978), el “Subsidio Rural” (1986), “Programa Especial para Trabajadores”, PET, (1985), “Subsidio Unificado” (1984). En 1984 se crea el Programa de Vivienda Básica (PVP) a través de la promulgación del decreto supremo N° 62, de

Vivienda y Urbanismo, de 1984, destinado a atender la marginalidad habitacional.

Durante la década de los 90, se realizan mejoramientos y cambios para ampliar la red de acceso a los programas habitacionales, se profundiza la descentralización para asignar los recursos habitacionales y se introducen cambios al sistema de financiamiento, con una fuerte ampliación del subsidio a la demanda bajo un esquema que permitía desarrollar la orientación social hacia sectores de menores ingresos y la conformación de una red de programas de vivienda y desarrollo urbano. Durante estos años se implementa por el Estado una gran variedad de programas habitacionales para la atención de sectores vulnerables, tales como, el Programa de Mejoramiento de Barrios del Ministerio del Interior, el Programa de Vivienda Progresiva Privada, el Programa de Vivienda Básica y el Subsidio de Atención al Sector Rural. Estos programas son complementados por acciones de vivienda dirigidas a sectores medios, como el Programa Especial para Trabajadores, PET; el Sistema de Subsidio Unificado, el que también incluye el Subsidio Especial de Renovación Urbana.

El año 2001, mediante decreto supremo N° 155, se reglamenta el otorgamiento de subsidios habitacionales en la modalidad Fondo Concursable Proyectos Habitacionales Solidarios, mediante un proyecto piloto de un año, aplicable sólo en algunas regiones del país, el que dio origen posteriormente al Fondo Solidario de Vivienda (FSV) destinado a dar solución habitacional a familias que se encuentran bajo la línea de pobreza, que participan principalmente en grupos previamente organizados, con un proyecto habitacional, que no hayan obtenido anteriormente un subsidio y que se encuentren inscritos en los registros del SERVIU.

4. La nueva política habitacional y el acceso a vivienda sin deuda.

Hacia el año 2006, el MINVU desarrolla la Nueva Política Habitacional destinada a lograr avances sustantivos en cuanto al mejoramiento de la vivienda e integración social, lo que permitiría disminuir drásticamente el déficit habitacional de los sectores más vulnerables de la población, aumentar la superficie de las viviendas al mismo tiempo de seguir ayudando a los sectores medios que necesitan del apoyo del Estado para alcanzar su vivienda propia.

El Fondo Solidario de Vivienda se consolida posteriormente mediante el decreto supremo N° 174, de Vivienda y Urbanismo, de 2005, que reglamentó dicho programa, otorgando subsidios destinados a financiar la adquisición o construcción de una vivienda, distinguiendo entre Programa Fondo Solidario de Vivienda I o FSV I, dirigido a prestar atención habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza o indigencia de acuerdo al Instrumento de Caracterización Socioeconómica, Ficha CAS, en el que el MINVU participa otorgando subsidios habitacionales para su financiamiento y, en el caso de proyectos de construcción, efectuando, además, la Inspección Técnica de Obras o contratándola por su cuenta y cargo; y Programa Fondo Solidario de Vivienda II, o FSV II, destinado preferentemente a la atención habitacional de familias comprendidas dentro del 40% de los hogares con mayor vulnerabilidad, pensado en familias que no califican bajo la línea de pobreza, pero debido a su fragilidad económica e inestabilidad laboral tienen dificultades para obtener crédito hipotecario, por lo cual dicho subsidio les permite obtener una casa sin deuda. El año 2010, a través del decreto supremo N° 104, de Vivienda y Urbanismo, se incorporó la obligación para el beneficiario y su grupo familiar la obligación de habitar personalmente la vivienda, gravándose a ésta con hipoteca, prohibición de enajenar y de celebrar acto o contrato alguno que importe la

cesión del uso y goce de la misma, a título gratuito u oneroso, obligaciones que se mantienen en el reglamento a que se hará referencia a continuación.

El año 2012 entra en vigencia el decreto supremo N° 49, de Vivienda y Urbanismo, de 2011, que aprueba el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y que sucede y complementa al Fondo Solidario de Vivienda, sin derogarlo, enfocado a la entrega de beneficios a las familias vulnerables a través de un nuevo subsidio que posibilitará obtener o construir viviendas sin deuda, nuevas o usadas. Se trata de un subsidio único para la totalidad del proyecto, existiendo distintas alternativas de postulación, pues se puede efectuar de manera individual o grupal, premia el esfuerzo de las familias para su financiamiento, poniendo fin a la obligatoriedad de postular a través de entidades de gestión inmobiliaria social (EGIS), como lo establecía el decreto supremo N° 174, de 2005, pudiendo acudir directamente al SERVIU, con lo que se pone fin a la intervención forzosa de dichas entidades. Tampoco será obligatorio postular con un proyecto estructurado, por lo que el subsidio se entregará de forma tal que permitirá a las personas escoger con mayor libertad las características de las viviendas, conteniendo además incentivos para mejorar la calidad del proyecto.

A través de este reglamento, se mejora la focalización para la atención de las familias más vulnerables, otorgando mayores valores a los subsidios y mejores incentivos a la localización, mejorando la focalización y la selección de las familias al exigir la presentación de una declaración de núcleo familiar y otorgando puntajes adicionales a quienes incrementen su ahorro; asimismo la Ficha de Protección Social deja de ser el único mecanismo de selección y establece una mayor ponderación a criterios tales como el tamaño del grupo familiar y las características de sus

integrantes, ya que entrega puntajes adicionales en casos que el núcleo lo integren adultos mayores, madre o padre soltero, viudo o divorciado, discapacitados, menores de cinco años y menores entre 6 y 18 años; teniendo en cuenta también la antigüedad de la postulación y las condiciones de habitabilidad de las familias, el hacinamiento, el tipo de vivienda en que residen, la forma en que obtienen el agua y la de eliminación de excretas.

II. FUNDAMENTOS DEL PROYECTO DE LEY.

1. Obligaciones derivadas del otorgamiento de subsidios habitacionales.

Sin duda el sistema de subsidio habitacional, en cualquiera de sus modalidades, ha sido un factor determinante en la política habitacional del MINVU en las últimas décadas, permitiendo al Estado abandonar las labores de financiamiento y construcción de viviendas permanentes, para concentrarse en un rol de facilitador en la obtención de viviendas sociales, mediante la entrega de este apoyo económico individual denominado subsidio habitacional. Este se define como una ayuda estatal directa, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, y que constituye un complemento del ahorro que necesariamente deberá tener el beneficiario y, si lo necesitare, del crédito que obtenga para financiar la adquisición o construcción en sitio propio, de una vivienda económica. El subsidio habitacional se complementará con otros subsidios indirectos que se otorgan al beneficiario, como el subsidio implícito y de originación, el subsidio destinado al pago de la prima del seguro de desempleo o de incapacidad temporal, cuando corresponda y el subsidio para Asesoría Social o Asistencia Técnica.

Como contraprestación a esta ayuda estatal gratuita, la vivienda que se construya o adquiera deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o miembros de su

grupo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material. Asimismo, durante el plazo de cinco años, el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin autorización escrita del SERVIU. Para ello el SERVIU podrá realizar las acciones que correspondan para supervisar el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones referidas, las que deberán inscribirse en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Con dicha finalidad, el SERVIU, con el apoyo de sus funcionarios, ha implementado un sistema de control del cumplimiento de las referidas obligaciones y prohibiciones. Una vez transcurrido dicho plazo, contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones al solo requerimiento del interesado. Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, el SERVIU podrá autorizar la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las mencionadas prohibiciones (artículo 34, del decreto supremo N° 49, de Vivienda y Urbanismo, de 2011).

Por su parte y como ya se señalara, el artículo 1° del decreto supremo N° 174, de Vivienda y Urbanismo, de 2005, modificado por el decreto supremo N° 104, de Vivienda y Urbanismo, de 2010, agregó a las prohibiciones antes indicadas, que la infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones antes señaladas, dará derecho al SERVIU para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidio, al Valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución. Señalando que, para caucionar el fiel cumplimiento de las obligaciones mencionadas en dicho artículo y la restitución de los subsidios recibidos, el

beneficiario deberá constituir hipoteca sobre el inmueble a favor del SERVIU. Transcurrido el plazo de vigencia de las prohibiciones aludidas, se procederá también al alzamiento de la señalada hipoteca, al solo requerimiento del interesado.

2. Dificultades para asegurar el cumplimiento de las obligaciones ligadas al otorgamiento de un subsidio habitacional.

Se ha podido establecer, sin embargo a través de denuncias de particulares, controles de ocupación efectuados por los SERVIU y denuncias a través de diversos medios de comunicación, que un gran número de beneficiarios no da cumplimiento a la obligación de ocupar personalmente la vivienda, él o su grupo familiar, encontrándose la misma desocupada u ocupada por otras personas distintas a los beneficiarios del subsidio estatal, no obstante que los beneficiarios declararon al momento de la postulación tener urgente necesidad habitacional. Se ha dado incluso el caso de sectores costeros donde los propietarios arriendan las viviendas subsidiadas durante el verano o fines de semana, a turistas o veraneantes, desvirtuándose totalmente el propósito del subsidio habitacional, esto es, contribuir a la obtención de una vivienda económica definitiva para familias que han denunciado graves problemas de carencia habitacional.

Lo anterior determinó que el Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, mediante Oficio Ord. N° 244, de 12 de abril de 2012, instruyera a los SERVIU Regionales para que, en uso de sus facultades privativas, dieran inicio a las acciones judiciales correspondientes destinadas a obtener la devolución del subsidio habitacional por parte de los beneficiarios infractores.

Lo anterior ha sido una preocupación constante de esta Secretaría de Estado, la que desde hace algunos años ha elevado catastros a

nivel nacional con el objetivo de disponer de una información actualizada acerca de la situación de ocupación de las viviendas, lo que ha determinado a diciembre del año 2011 un universo de 3.857 viviendas no ocupadas por sus beneficiarios, abordando en la actualidad dicha problemática con la contratación de un estudio a nivel nacional sobre la desocupación y mal uso de viviendas subsidiadas, lo que permitirá tener un conocimiento cabal del problema. Los resultados preliminares de dicho estudio arrojan un porcentaje cercano al 9% de viviendas sociales incorrectamente utilizadas, correspondiendo más de la mitad de casos a viviendas arrendadas.

Lo anterior ha significado la interposición por parte de los SERVIU de distintas acciones tendientes a la recuperación del subsidio entregado al propietario, y no necesariamente a la restitución del inmueble, lo que debiera ocurrir para dar solución habitacional a otras familias que sí necesitan acceder a su vivienda definitiva, objetivo y espíritu de los reglamentos actualmente vigentes.

Es así que los SERVIU, en su calidad de organismos descentralizados y en uso de sus facultades propias, han interpuesto en contra de los infractores, acciones de juicio ordinario de cobro de pesos, de lato conocimiento; acciones ejecutivas para hacer efectiva la hipoteca constituida en favor del SERVIU, en aquellos programas que contemplan esta garantía, y denuncias ante la Fiscalía por el delito de fraude al Fisco, contemplado y sancionado en el artículo 470 N° 8 del Código Penal, en relación con el artículo 467 del mismo cuerpo legal, deduciéndose la demanda civil dentro del proceso penal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 261 del Código Procesal Penal.

La diversidad de acciones interpuestas obedece fundamentalmente a que en los respectivos reglamentos de los Programas de

Subsidio Habitacional no se contempló una fórmula única para demandar la restitución del beneficio, principalmente porque el subsidio no tiene el carácter de un crédito cuya restitución pudiera demandarse a través de la vía ejecutiva. De hecho el Ministerio y los SERVIU no son acreedores hipotecarios de los beneficiarios, como sí lo son los bancos que otorgan créditos hipotecarios que sirven de complemento al subsidio y al ahorro para la adquisición de una vivienda.

De ahí surge la necesidad de legislar sobre la materia, de manera que el subsidio, en caso de incumplimiento, sea considerado un crédito, vinculando además dicha infracción a un procedimiento judicial dentro del cual puedan impetrarse las correspondientes acciones, otorgando a las entidades demandantes el derecho a concurrir de manera preferente en la adjudicación de la vivienda, a fin de hacerse pago del monto total del subsidio aplicado en la compraventa del inmueble a través de la recuperación del mismo, restituyendo el ahorro aportado, pudiendo consecuentemente reasignar dicha vivienda a quien efectivamente cumpla con los requisitos necesarios para obtenerla.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY.

1. Carácter legal de las obligaciones asociadas al otorgamiento de un subsidio.

Se incorporan en la ley infracciones relacionadas con el otorgamiento de subsidios habitacionales de programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las que en concreto consisten en que el beneficiario o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar declarado al momento de postulación, no habiten la vivienda o no le den un uso principalmente habitacional, vinculando las normas de cobro ejecutivo establecidas en la ley N° 17.635, a fin de hacerlas efectivas a la restitución del subsidio, creando un procedimiento que certifica la concurrencia de dicha infracción.

Asimismo, hace aplicable el referido procedimiento de cobro ejecutivo si el beneficiario obtiene el subsidio de manera fraudulenta, de conformidad con el delito contemplado en el artículo 470, N°8 del Código Penal.

Cabe manifestar, que estas medidas deben entenderse complementarias a las continuas mejoras que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo implementa en la focalización de los subsidios habitacionales y pretende constituirse como una medida excepcional para el respectivo Servicio, cuando las circunstancias así lo ameriten.

2. Nuevos títulos ejecutivos.

El presente proyecto de ley agrega nuevos títulos ejecutivos a la nómina de deudores ya existente en la ley. En este sentido le otorga mérito ejecutivo a la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad al artículo 68 de la ley N° 14.171 junto con el certificado extendido de conformidad a las normas que se establecen, así como a dicha escritura pública o instrumento privado junto a la sentencia condenatoria firme y ejecutoriada por el delito contemplado en el artículo 470, N°8 del Código Penal, constituyéndose cada uno en un título ejecutivo que habilita al Servicio de Vivienda y Urbanización a demandar el cobro ejecutivo del subsidio, entendiendo que desde el momento de ocurrida la infracción, el beneficiario pasa a ser un deudor del Servicio y éste a ser acreedor del primero.

3. Destino de las viviendas que se adjudiquen los Servicios de Vivienda y Urbanización en virtud del procedimiento de cobro ejecutivo.

Dichas viviendas se pondrán a disposición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que se asignen dentro de un plazo de 90 días a la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad

habitacional, derivadas de casos fortuitos, fuerza mayor u otros debidamente calificadas por éste, así como para la atención de damnificados por sismos o catástrofes.

4. Eleva a rango legal la prohibición de celebrar actos o contratos sobre viviendas objeto de subsidio.

La prohibición de celebrar actos o contratos contenidas en los reglamentos que regulan los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha tenido la dificultad práctica de no contar con el suficiente respaldo legal que obligue a los Conservadores de Bienes Raíces a negarse a inscribir actos jurídicos que contraríen dicha prohibición, por lo que es necesario a elevarla a una norma de rango legal.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el siguiente

PROYECTO DE LEY:

Artículo Único: Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N° 17.635 que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de Obras Urbanas:

1) Agrégase en el artículo 1°, a continuación de la letra c), los siguientes incisos:

“Podrá además impetrar dicha acción, para la restitución del subsidio, si el beneficiario de un programa que permita la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda incurriere en alguna de las siguientes situaciones:

i) Ser condenado por el delito contemplado en el artículo 470, N°8 del Código Penal, cuando éste se refiera a la obtención de un subsidio habitacional.

ii) No habitarla personalmente él o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar declarado al momento de la postulación al respectivo subsidio habitacional por al menos cinco años contados desde su tradición o no darle un uso principalmente habitacional.

Para los efectos descritos en la letra precedente, se entenderá incurrir en la causal antes indicada, cuando la vivienda se encuentre sin moradores; cuando se encuentre ocupada de manera habitual, exclusiva y a cualquier título por moradores que no sean miembros del grupo familiar declarado por el beneficiario al momento de la postulación o cuando la vivienda se destine a un uso no habitacional, comprendiéndose dentro de esta circunstancia, su uso exclusivo como sede o recinto que acoja actividades comunitarias, local comercial, o algún otro uso que reporte beneficio pecuniario distinto a los fines para los cuales fue otorgado el subsidio.

Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, a solicitud del beneficiario o de quien le suceda en sus derechos, se deberán autorizar excepciones a las obligaciones establecidas en la letra ii) precedente.

Para tal efecto, constituirán excepciones a tales obligaciones, que el beneficiario o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar, que deba habitar la vivienda o hacer uso de ella, se encuentre realizando trabajos transitorios en otra localidad; hospitalizado; cumpliendo una pena privativa de libertad; o cuidando a un familiar cercano hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive, entre otras.

Ingresada la solicitud de autorización, el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá pronunciarse dentro de un plazo de 15 días hábiles. Si transcurrido dicho plazo no hubiese pronunciamiento, se entenderá que la autorización ha sido otorgada. No podrán iniciarse los procedimientos de certificación, ni de embargo, que contempla la presente ley, mientras se encuentre pendiente la autorización.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la solicitud de autorización podrá interponerse una vez iniciado cualquiera de los referidos

procedimientos. En este último caso, el Servicio, o en su defecto el aparente o presunto infractor, deberá solicitar la suspensión del mismo, pudiendo solo reiniciarse una vez resuelta la petición de este último.

Si una vez iniciado el procedimiento de ejecución se otorga y acompaña la autorización, deberá dictarse sentencia absolutoria.

El beneficiario infractor se entenderá deudor del monto del subsidio otorgado y el Servicio, a su vez, acreedor del mismo.”.

2) Reemplázase en la letra b) del artículo 3° la expresión “que contenga la nómina”, por “que contengan los títulos ejecutivos”.

3) Modifícase el artículo 4° del siguiente modo:

a) Reemplázase en su inciso segundo la expresión “La nómina podrá contener”, por, “Los títulos ejecutivos podrán contener”.

b) Intercálase a continuación de su inciso segundo, los siguientes incisos:

“Constituirán título ejecutivo, para los casos contemplados en la letra i) del artículo primero de la presente ley, la sentencia firme y ejecutoriada que condene al beneficiario del subsidio, junto con la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad al artículo 68 de la ley N° 14.171, según correspondiere, en el que conste la aplicación del subsidio al pago de la vivienda.

Tratándose del incumplimiento descrito en la letra ii) del artículo primero de la presente ley, constituirán título ejecutivo la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad al artículo 68 de la ley N° 14.171, según correspondiere, en el que conste la aplicación del subsidio al pago de la vivienda, junto con el certificado al que se refiere el inciso siguiente de este artículo.

Se certificará el incumplimiento de la obligación a que se refiere la letra ii) del artículo 1° de la presente ley indistintamente por un Ministro de Fe especialmente designado para estos efectos por el Servicio, por un Notario Público o por un Oficial del Registro Civil, a través de tres visitas a la vivienda adquirida o construida con aplicación de subsidio, en días diferentes, mediando entre ellas a lo menos cinco días hábiles en un período que no podrá ser inferior a dos meses.

En cada visita practicada se entregará un aviso en el que se indicará el nombre de la persona que debe dar cumplimiento a las mencionadas obligaciones, así como el derecho que le asiste de solicitar la autorización establecida en el artículo 1° de esta ley.

Este aviso se entregará a cualquier persona adulta que se encuentre en la morada y si nadie hay allí, se fijará en la puerta.

Acreditado el incumplimiento en las tres visitas el ministro de fe respectivo emitirá el correspondiente certificado.

En ningún caso podrá certificarse el incumplimiento estando pendiente de resolución la solicitud de autorización.

En todo caso previo al inicio del procedimiento de certificación, el ministro de fe deberá solicitar al director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, un certificado en el que conste que no existen solicitudes de autorización, pendientes de conocimiento y resolución.”

4) Modifícase el artículo 5° del siguiente modo:

a) Reemplázase en su inciso primero la expresión “la nómina”, por, “el título ejecutivo”.

b) Reemplázase en su inciso tercero la expresión “la nómina respectiva, sin perjuicio de la facultad del Servicio demandante de excluir de ella, en cualquier estado de la causa, a determinados deudores.”, por, “el título ejecutivo respectivo, sin perjuicio de la facultad del Servicio demandante de excluir de ella, en cualquier estado de la causa, a determinados deudores, cuando se trate de una nómina.”.

5) Derógase el artículo 6°.

6) Reemplázase en el inciso segundo del artículo 7° la expresión “la nómina”, por, “el título ejecutivo”.

7) Reemplázase en el artículo 8° la expresión “a la nómina”, por, “al título ejecutivo”.

8) Reemplázanse en los artículos 9 y 10 las expresiones “la nómina”, por, “el título ejecutivo”.

9) Intercálase entre los artículos 9 y 10 el siguiente artículo 9 bis, nuevo:

“Artículo 9 bis.- Tratándose del requerimiento de pago de la obligación derivada de las infracciones contenidas en las letras i) y ii) del artículo primero de la presente ley, se efectuará conforme a las normas establecidas en artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, indicándose para estos efectos el día, hora y lugar para practicar el requerimiento. No concurriendo a esta citación el deudor, se hará inmediatamente y sin más trámite el embargo.”.

10) Reemplázanse en el artículo 11 las expresiones “departamento”, por, “territorio jurisdiccional”.

11) Reemplázase el artículo 12, por el siguiente:

“Artículo 12.- En estos juicios sólo podrán oponerse las siguientes excepciones:

1ª.- La incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda;

2ª.- El pago de la deuda;

3ª.- La remisión por ley de la misma;

4ª.- La existencia de plazo pendiente para el pago de ella, si procediere;

5ª.- La prescripción de la deuda o sólo de la acción ejecutiva;

6ª.- La de no empecer el título al ejecutado por error de hecho en la confección del título ejecutivo;

7ª.- Que la certificación no se haya efectuado de conformidad al inciso quinto del artículo 4°, pero en ningún caso podrá discutirse la existencia de la obligación en virtud de la interposición de las excepciones 6ª y 7ª;

8ª.- La transacción;

9ª.- La autorización otorgada por el Director del Servicio según lo dispuesto en el artículo 1°.

10ª.- La cosa juzgada.

Para que sean admitidas a tramitación, las excepciones deberán fundarse en algún antecedente escrito o aparecer revestidas de fundamento plausible. Si no concurrieren estos requisitos, el tribunal las desechará de plano.

La prescripción de la acción ejecutiva correrá desde la fecha de vencimiento del plazo convencional que rija para el pago total de la obligación, desde la certificación practicada conforme al inciso quinto del artículo 4° o del que estableciere la ley.”.

12) Modifícase el artículo 14 del siguiente modo:

a) Suprímase en su inciso primero la expresión “, en cuaderno separado”.

b) Suprímase en su frase final la expresión “, si no hubiere hecho dicha designación.”.

13) Modifícase el artículo 16 del siguiente modo:

a) Reemplázase en su inciso primero la expresión “de una nómina de los deudores que hasta entonces

se encuentren morosos y contra", por "del título ejecutivo que corresponda en contra de".

b) Reemplázase en su inciso segundo "La nómina", por, "El título ejecutivo".

c) Reemplázase en su inciso tercero la expresión "en la nómina, que se decrete el remate de los inmuebles individualizados en la nómina", por, "en el título ejecutivo, el que deberá corresponder al monto del subsidio más el ahorro que permitió la construcción o adquisición de la vivienda, que se decrete el remate de los inmuebles individualizados en el título ejecutivo".

14) Reemplázanse en el artículo 17 las expresiones "del departamento", por, "de la provincia" y "cabecera de la provincia, si en aquél no lo hubiere", por "capital regional, si en aquella no hubiere".

15) Reemplázase en el artículo 18 la expresión "la nómina", por, "el título ejecutivo".

16) Reemplázase el artículo 19 por el siguiente:

"Artículo 19.- Los postores concurrentes a la subasta realizarán sus posturas y si ninguna de las posturas supera el valor de tasación o si no concurriere ningún postor al remate, el Servicio ejecutante podrá adjudicarse en ese valor el inmueble preferentemente. En este caso el Servicio pagará el precio imputando a él, el monto del respectivo crédito, con reajustes y costas, consignando el saldo, y en cualquier caso, el ahorro aportado por el beneficiario al momento de la asignación del subsidio, si lo hubiere, en el tribunal, dentro del plazo que éste fije, que no podrá exceder de 45 días.

Si el Servicio no ejerciere el derecho preferente antes señalado porque las posturas superan el valor de tasación del inmueble, el postor que ofrezca el mayor valor en el remate podrá adjudicarse el inmueble, consignando en el tribunal el precio ofrecido, del que deberá

pagarse al Servicio el monto correspondiente a su crédito, con costas y al beneficiario deberá restituírsele el ahorro aportado al momento de la asignación del subsidio, ambos debidamente reajustados, y el saldo, dentro del plazo que fije el tribunal, que no podrá exceder de 45 días. Si el ejecutado paga la deuda y las costas, pendiente el plazo, se declarará sin efecto la adjudicación.”

17) Reemplázase en el artículo 23 el guarismo “seis”, por, “tres”.

18) Suprímase en el artículo 24 la expresión “, el que se concederá en el solo efecto devolutivo” y derógase el inciso tercero.

19) Reemplázase en el artículo 27 la expresión “de la instancia”, por, “del procedimiento”.

20) Agréganse los siguientes artículos 28 y 29, nuevos:

“Artículo 28.- Las viviendas que se adjudicare el Servicio en virtud de las disposiciones de la presente ley se pondrán a disposición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que éste, dentro de un plazo de 90 días las asigne a personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, fuerza mayor u otros debidamente calificadas por éste, así como para la atención de damnificados por sismos o catástrofes en zonas que el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declare como afectadas por tales catástrofes conforme a la ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el decreto supremo N° 104, de Interior, de 1977.

Artículo 29.- Las viviendas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán afectas a la prohibición de celebrar actos y contratos durante los plazos que se indiquen en los respectivos reglamentos que regulen dichos programas y deberán inscribirse en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.

Dios guarde a V.E.,

SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
Presidente de la República

FELIPE LARRAÍN BASCUÑÁN
Ministro de Hacienda

PATRICIA PÉREZ GOLDBERG
Ministra de Justicia

RODRIGO PÉREZ MACKENNA
Ministro de Vivienda
y Urbanismo