

Oficio N°3828

VALPARAISO, 3 de julio de 2002.

Con motivo de la Moción, Informes y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al siguiente

A S.E. EL
PRESIDENTE DEL
H. SENADO

PROYECTO DE LEY.

"TÍTULO I.

Disposiciones generales.

Artículo 1º.- El objeto de la presente ley es la regulación de la constitución, ejercicio, transferencia, transmisión y extinción del derecho real de habitación periódica sobre bienes inmuebles.

Todo acto o contrato que tenga por objeto proporcionar el uso y goce de un inmueble en los términos señalados en la presente ley quedará sujeto a sus disposiciones.

Los actos o contratos por los que se pretenda constituir o transferir cualquier derecho por tiempo superior a dos años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente ley, será nulo.

Artículo 2º.- Para los efectos de lo dispuesto en esta ley se entenderá por:

1.- Administrador: La persona natural o jurídica que tiene a su cargo la administración de un inmueble gravado con derechos reales de habitación periódica.

2.- Adquirente o titular: Persona natural o jurídica a la que, en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente ley, se le transfiera el derecho objeto del contrato.

3.- Comercializador: Toda persona natural o jurídica que, a nombre y representación del propietario o promotor, transfiera derechos reales de habitación periódica.

4.- Contrato: Aquel contrato, o grupo de contratos, por el que, mediante el pago de un determinado precio global, se crea la obligación de transferir un derecho real de habitación periódica.

5.- Derecho real de habitación periódica: Aquel que confiere a su titular la facultad de usar y gozar en forma exclusiva una unidad habitacional parte de un inmueble, susceptible de utilización independiente, durante un período específico determinado o determinable de cada año, dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y a utilizar los servicios complementarios.

6.- Inmueble: Todo inmueble, parte de un inmueble o grupos de inmuebles, sujetos al régimen de habitación periódica.

7.- Propietario o promotor: La persona natural o jurídica dueña del inmueble y que en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente ley y en el marco de su actividad profesional, cree, transfiera o se comprometa a transferir el derecho objeto del contrato.

8.- Red de intercambio: Sistema por el que se intercambia, temporalmente, el uso de los derechos de los adquirentes de derechos reales de habitación periódica por los derechos que puedan tener otros titulares en diversos inmuebles.

9.- Régimen de habitación periódica: El sistema por el cual se ofrecen y constituyen a favor de terceros derechos reales de habitación periódica.

10.- Turno: Período no inferior a una semana, en el cual el titular del derecho real de habitación periódica puede hacer ejercicio de él.

11.- Unidad habitacional: Aquella parte debidamente diferenciada del inmueble destinada al uso exclusivo del titular del derecho en el período que comprende su turno.

Artículo 3º.- Son nulas las cláusulas mediante las cuales el adquirente renuncie anticipadamente a los derechos que le confiere la presente ley. Asimismo, serán nulas las cláusulas que exoneren al propietario, al administrador, comercializador o a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de habitación periódica, de las responsabilidades que le son propias conforme a lo establecido en esta ley.

TÍTULO II.

Del derecho de habitación periódica.

Artículo 4º.- El derecho real de habitación periódica sólo podrá recaer sobre una unidad habitacional que sea parte de un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos debidamente diferenciado y no podrá, en ningún caso, vincularse a una cuota indivisa de la propiedad de dicho inmueble, ni denominarse multipropiedad, ni podrá calificarse de cualquier otra manera que contenga las palabras propiedad o dominio.

Artículo 5º.- La duración mínima del derecho real de habitación periódica será de tres años y no tendrá límite.

Artículo 6º.- Los actos y contratos entre vivos por los que se constituyan o transfieran derechos de habitación periódica deben constar por escritura pública. Su tradición se perfeccionará mediante la inscripción del título en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas en que esté ubicado el inmueble en el que recaen dichos derechos.

Los derechos de habitación periódica se transmitirán por causa de muerte de conformidad a las reglas generales.

Para la transferencia o transmisión de un derecho de habitación periódica ya constituido, no será necesario el consentimiento del propietario, del administrador, del comercializador o de cualquier otra persona que participe o en la administración o en la prestación de los servicios inherentes al inmueble. Los sucesivos adquirentes quedarán subrogados por el solo ministerio de la ley en todos los derechos que correspondían al que fuera su titular.

Artículo 7º.- El propietario, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de habitación periódica, podrá disponer de su derecho de propiedad con arreglo a las normas del Derecho Privado.

Artículo 8º.- Sin perjuicio de las causas generales, el derecho de habitación periódica se extingue especialmente:

1º. Por la llegada del plazo previsto para su término.

2º. Por la resolución del derecho del propietario.

3º. Por la consolidación de la propiedad con el derecho de habitación periódica.

4º. Por la renuncia del titular del derecho.

5º. Por la destrucción completa del edificio o conjunto inmobiliario en el que se ubica la unidad habitacional en la que se ejerce el derecho.

TÍTULO III.

De la constitución del régimen de habitación periódica.

Artículo 9º.- La constitución del régimen de habitación periódica de un inmueble se hará por su propietario, mediante el otorgamiento de escritura pública, la que deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas en que esté ubicado el inmueble. Si el inmueble estuviere ubicado en dos o más comunas, la inscripción deberá hacerse en todas ellas.

Artículo 10.- No será válida ninguna modificación al régimen ya constituido que no cuente con el consentimiento de los administradores, si existieren, y del número de comuneros que señalen los estatutos de derechos de habitación periódica. Dicha modificación deberá otorgarse por escritura pública; además, deberá anotarse al margen de la inscripción constitutiva, y sin este requisito será inoponible a terceros.

Artículo 11.- Para que puedan constituirse derechos reales de habitación periódica sobre un inmueble será necesario que, previamente, su propietario lo haya sometido a este régimen en la forma señalada anteriormente, cumpliéndose, además, con las siguientes condiciones:

1°. Haberse obtenido de las autoridades y organismos competentes las licencias o autorizaciones pertinentes para la ocupación de las unidades habitacionales, áreas comunes y servicios accesorios que sean necesarios para el uso del inmueble.

2°. En caso de tratarse de una obra nueva, contar con los permisos de obras otorgados por las Direcciones Municipales respectivas.

3°. Para el caso de que el propietario no haya asumido directamente la administración del régimen y la prestación de los servicios que sean del caso, deben haberse otorgado el o los contratos necesarios para que un tercero los asuma.

Artículo 12.- La escritura pública en la que se constituya el régimen de habitación periódica deberá contener, a lo menos, las siguientes menciones:

a. La descripción del inmueble en que se constituye el régimen y del o los edificios que en él existan, con individualización de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los derechos reales de habitación periódica. Si la construcción del o los edificios está únicamente iniciada, se indicarán los permisos de obra respectivos y la fecha límite para su terminación.

b. La individualización y numeración correlativa de cada una de las unidades habitacionales que integren las edificaciones.

c. Referencia a los servicios que se han de prestar y que son inherentes a los derechos de habitación periódica, expresando si éstos se asumen directamente por el propietario o por el administrador u otra persona natural o jurídica.

d. Deberán insertarse en la escritura el contrato celebrado con el administrador, si es que existiere, y los permisos a que se refiere el número 1º del artículo 11.

e. Los estatutos a los que se somete el régimen de habitación periódica, los que, en ningún caso, podrán ser contrarios a lo previsto en la presente ley.

En dichos estatutos deberá preverse la existencia de una asamblea de titulares, la que tendrá convocatorias ordinarias y extraordinarias. Las asambleas ordinarias se efectuarán, a lo menos, una vez al año a requerimiento del propietario o del administrador, en su caso. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los titulares que asistan. Las asambleas extraordinarias se efectuarán cuando se requieran, a solicitud del propietario, del administrador o de los titulares que representen a los menos el quince por ciento del total de derechos de habitación periódica constituidos en el inmueble, y los acuerdos se adoptarán de la misma forma anterior. No obstante, los acuerdos que tiendan a modificar el régimen de habitación periódica o la administración del inmueble solamente podrán ser adoptados en asamblea extraordinaria y deberán acordarse por la mayoría de dos tercios de los titulares. Para todos estos efectos, cada titular tendrá tantos votos como derechos de habitación periódica tenga constituidos en el inmueble.

Siempre que no resultaren contrarias a la presente ley, las normas establecidas en el Título II de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, se aplicarán subsidiaria y supletoriamente en todo lo no previsto en esta letra.

Artículo 13.- En el caso de que el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción, su terminación deberá hacerse constar al margen de la inscripción necesaria para la constitución del régimen, en el plazo de tres meses a contar desde dicha conclusión. Una vez anotada la terminación de la obra, el propietario o el administrador deberá notificar de esta circunstancia

a quienes hayan adquirido derechos de habitación periódica antes de la conclusión de los trabajos.

TÍTULO IV.

De los derechos y obligaciones inherentes a los intervinientes en el régimen de habitación periódica.

1. De los derechos y obligaciones del titular del derecho de habitación periódica.

Artículo 14.- El titular del derecho de habitación periódica tendrá el derecho a utilizar la unidad habitacional respectiva por el período establecido en el contrato, a usar las instalaciones y equipamientos comunes del inmueble y a disfrutar de los servicios en él prestados.

Artículo 15.- El titular del derecho de habitación periódica deberá usar la unidad habitacional, el inmueble y sus áreas comunes de conformidad a su naturaleza, y no podrá destinarlo a fines diversos de los previstos, ni a la práctica de actos prohibidos por los estatutos del régimen. No podrá introducir modificaciones ni en el inmueble, ni en la unidad habitacional, ni en el mobiliario, ni ocuparla con un número de personas mayor que el máximo permitido.

Artículo 16.- Será obligación del titular del derecho de habitación periódica pagar las prestaciones periódicas, ordinarias y extraordinarias, correspondientes a los gastos derivados de la conservación, mantenimiento, reparación y limpieza que devengue el inmueble, así como cualquier consumo en el que incurra durante su ocupación y que no esté comprendido en su derecho.

2. De los derechos y obligaciones del propietario.

Artículo 17.- La administración, conservación, mantenimiento y limpieza del inmueble, de sus áreas comunes y de todos sus equipamientos, corresponden a su propietario.

Artículo 18.- No obstante lo señalado en el artículo anterior, el propietario podrá ceder a terceros las labores de administración, conservación, mantenimiento y limpieza del inmueble, sin perjuicio de su responsabilidad solidaria frente a los titulares de derechos reales de habitación periódica en él constituidos.

Artículo 19.- Cualquier reparación del inmueble o de sus equipamientos, así como cualquier remodelación o innovación, deberá efectuarse en un período en que no perjudique a ninguno de los titulares de derechos de habitación periódica. Si ello resultare imposible, por la urgencia o imperiosa necesidad de la reparación o innovación, los titulares de derechos deben ser debidamente compensados por los perjuicios que ello les ocasione.

Artículo 20.- El propietario deberá llevar un registro detallado de cada uno de los contratos que otorgue que confieran derechos de habitación periódica en el inmueble. Dicho registro, que será de libre consulta, contendrá la individualización de los titulares de derechos de habitación periódica y la determinación de la semana o semanas que corresponden a cada titular del derecho de habitación periódica.

3. De los derechos y obligaciones del administrador.

Artículo 21.- Quien se desempeñe como administrador del inmueble, sea o no su propietario, sin perjuicio de otras obligaciones que hubiere asumido, deberá:

1°. Mantener el inmueble, sus equipamientos y el mobiliario en perfecto estado de conservación.

2°. Prestar cada uno de los servicios convenidos en el inmueble, o controlar la prestación de estos servicios si ellos son efectuados por terceros.

3°. Llevar un registro detallado, de libre consulta, de los titulares de derechos reales de habitación periódica en el inmueble, que contendrá la individualización de los titulares de derechos de habitación periódica y la determinación de la semana o semanas que correspondan a cada titular de derechos de habitación periódica.

4°. Controlar que los titulares de derechos reales de habitación periódica hagan uso de sus unidades habitacionales, del inmueble en general y de las áreas comunes, de conformidad a su destino natural.

5°. Poner a disposición del adquirente en tiempo y forma la unidad habitacional que le corresponda.

Siempre que el adquirente no pueda utilizar su unidad habitacional en el turno previsto, por causas imputables al propietario o administrador, éste, por cuenta de aquéllos, deberá ser alojado inmediatamente en algún establecimiento del mismo lugar, de categoría y calidad equivalentes al del inmueble del que se trata. En caso de que esta obligación tampoco pueda ser cumplida, deberán reembolsarse al titular los gastos comprobados en que haya incurrido para trasladarse con sus acompañantes desde su lugar de origen hasta el inmueble y viceversa, más una compensación equivalente al cinco por ciento del precio que haya pagado o que se haya obligado a pagar el titular por el derecho objeto del contrato, en un plazo no mayor a tres días hábiles, contado a partir de la fecha en que debió iniciarse la ocupación de la unidad habitacional. Si esta imposibilidad surgiere antes de que el titular inicie su traslado hasta el lugar en que está ubicado el inmueble, será compensado, a lo menos, con el cinco por ciento mencionado.

Artículo 22.- El administrador deberá tomar un seguro que cubra incendios y otros daños generales que puedan afectar al inmueble, sus instalaciones y mobiliario.

Asimismo, el administrador deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por los daños que puedan sufrir los titulares de derechos reales de habitación periódica, o sus acompañantes, derivados de las deficiencias en el mantenimiento, conservación o limpieza del inmueble, sus equipamientos o mobiliario, o por la deficiencia en la prestación de servicios personales en ellos. El monto de este seguro no podrá ser inferior al valor del conjunto de las prestaciones periódicas ordinarias pagadas por los titulares de derechos de habitación periódica.

Artículo 23.- El administrador, a lo menos una vez al año, deberá preparar y enviar a los titulares de derechos de habitación periódica, un programa de administración, mantención, conservación y limpieza del inmueble, y una cuenta detallada de las prestaciones periódicas ordinarias y extraordinarias cobradas y pagadas, con indicación de los gastos incurridos en la administración, conservación y limpieza del inmueble, sus equipamientos y mobiliario.

TÍTULO V.

De la promoción y contratación.

Artículo 24.- Cualquier persona natural o jurídica que se dedique profesionalmente a la constitución o transferencia de derechos de habitación periódica deberá editar un documento informativo sobre el régimen, el que entregará gratuitamente a cualquier persona que lo solicite. Deberá contener datos objetivos, completos, suficientes, veraces y susceptibles de ser verificados por la autoridad o los particulares.

En dicho documento se mencionará, a los menos, la siguiente información:

1.- Identidad y domicilio del propietario, comercializador, administrador y de cualquier otra persona natural o jurídica que participe profesionalmente en la constitución, comercialización o transferencia de dichos derechos de habitación periódica, así como de cualquier otra persona natural o jurídica que participe de la prestación de servicios en el inmueble. Se indicarán, con precisión, los datos de inscripción del régimen en el Registro de Propiedad correspondiente, así como cualquier gravamen, distinto de los derechos de habitación periódica, que puedan afectar al inmueble.

2.- Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su ubicación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción. Si se trata de un inmueble en construcción deberá indicarse:

a. Si la obra está o no comenzada y si se han o no se han otorgado los correspondientes permisos.

b. El plazo para su terminación.

c. Si se encuentran iniciados o no los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble y, en caso negativo, la fecha de su terminación.

d. Garantías que aseguren la devolución del precio pagado si la obra no es concluida o si lo es fuera del plazo estimado.

3.- Indicación precisa del o los períodos en el que podrá ejercerse el derecho objeto

del contrato, y la fecha a partir de la cual ello podrá hacerse.

4.- Servicios comunes, de los que tiene derecho a disfrutar el adquirente y las condiciones de este disfrute.

5.- Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso (piscinas, saunas, instalaciones deportivas, salas de espectáculos, etcétera) y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.

6.- Principios con arreglo a los cuales se organizarán la mantención, conservación, administración y limpieza del inmueble.

7.- Precio medio de los derechos de habitación periódica y precio de los que lo tengan más alto. Asimismo, el importe de la primera cuota anual que deberá satisfacerse, o su estimación, y el procedimiento de cálculo de las futuras anualidades. Deberá indicarse una estimación de los gastos legales y administrativos complementarios.

8.- Información sobre el número de unidades habitacionales susceptibles de habitación periódica y del número de turnos por cada una de ellas.

9.- Información sobre los derechos de desistimiento que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según el artículo 27 de esta ley.

10.- Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso afirmativo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, así como los costos que ello pueda suponer. Se expresará, además, el número total de socios afiliados al programa de intercambio, así como el número de regímenes que participan en dicho programa y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema.

Artículo 25.- La escritura pública por la que se constituya el derecho de habitación periódica expresará, al menos, las siguientes menciones:

1.- Los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento y del notario ante el que ello se hizo,

y los datos de inscripción de dicha escritura en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces que corresponde.

2.- La individualización precisa de las partes, así como de cualquier otra persona natural o jurídica que participe en el régimen de habitación periódica, incluidos el administrador, el comercializador o cualquier prestador de servicios en el inmueble.

3.- Descripción precisa del inmueble, del o los edificios, de su ubicación y de la unidad habitacional en la que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos de registro y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina.

4.- Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. En este último caso, además de lo dicho en el número 2 del artículo anterior, el contrato deberá señalar:

a. El domicilio del adquirente a donde habrá de notificársele la terminación de la obra.

b. Las calidades de la unidad habitacional objeto del contrato.

c. Relación detallada del mobiliario y ajuar con que contará la unidad habitacional.

5.- El precio que deberá pagar el adquirente por el derecho de habitación periódica, así como las cantidades que deba satisfacer por concepto de prestaciones periódicas ordinarias y extraordinarias. También se expresará la base de cálculo de la cuantía correspondiente a los gastos derivados de la ocupación del inmueble, de los gastos legales y administrativos complementarios, especialmente los que se deriven del ejercicio del derecho de desistimiento previsto en el artículo 27.

6.- Cláusula según la cual la adquisición de este derecho no supondrá el desembolso de ningún otro gasto fuera de los expresamente indicados en el contrato.

7.- Inserción literal en el contrato de los artículos 27, 28 y 29, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al acto.

8.- Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute.

9.- Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de alojamiento, en los términos del número 10 del artículo anterior.

Artículo 26.- En el contrato no podrá pactarse arbitraje para la solución de ningún tipo de conflicto entre el titular y cualquiera de los intervinientes en la propiedad o gestión del régimen de habitación periódica, sin perjuicio de que después de surgido el conflicto los interesados acuerden voluntariamente hacerlo.

Artículo 27.- El adquirente de derechos de habitación periódica tiene un plazo de diez días contados desde la firma del contrato para dejarlo unilateralmente sin efecto. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, el plazo se extenderá hasta el día hábil inmediatamente siguiente. Ejercitado el desistimiento, el adquirente abonará sólo los gastos que necesaria y preceptivamente hayan debido realizarse antes del vencimiento de este período.

Si el contrato no contiene alguna de las menciones a que se refiere el artículo 25, sin perjuicio de la acción de nulidad que sea procedente, el adquirente podrá dejarlo unilateralmente sin efecto en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de la firma del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno. Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el inciso anterior.

Transcurridos tres meses sin haberse completado la información y sin que el titular haya hecho uso de su derecho de desistimiento, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, sin que pueda exigírsele el pago de pena o gasto alguno.

Artículo 28.- El desistimiento del contrato deberá notificarse al propietario por medio de una carta certificada despachada antes del vencimiento del plazo respectivo, dirigida al domicilio que a estos efectos figure en el contrato.

Artículo 29.- Se prohíbe el pago de cualquier anticipo por el adquirente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento contemplada en el artículo 27.

Si el adquirente hubiere anticipado alguna cantidad de dinero, al momento de desistirse del contrato de conformidad al artículo 27, tendrá derecho a exigir la devolución de dicha cantidad duplicada.

Artículo 30.- En caso de que el precio del derecho de habitación periódica haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al adquirente por el propietario, por el administrador, por el comercializador o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con alguno de ellos para estos efectos, el contrato de préstamo quedará resuelto, sin indemnización o pena alguna, en caso de que el adquirente ejerza cualquiera de los derechos de desistimiento unilateral del contrato previstos en el artículo 27.

TÍTULO VI.

De las sanciones y competencia.

Artículo 31.- El Servicio Nacional de Turismo llevará un Registro de todos los regímenes de habitación periódica constituidos en el país.

No podrá desarrollar sus actividades en Chile ningún propietario, administrador, comercializador, operador de alguna red de intercambio o cualquier persona natural o jurídica que se dedique profesionalmente a la constitución, comercialización o transferencia de los derechos de habitación periódica, que no haya sido debidamente inscrito en el registro a que se refiere este artículo.

Artículo 32.- Sin perjuicio de las acciones civiles o penales que sean procedentes, la infracción de los preceptos de esta ley será sancionada con multa a beneficio fiscal de 10 a 100 unidades de fomento.

Las acciones civiles se someterán a las normas del procedimiento sumario.

Artículo 33.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 26 sobre el arbitraje, para conocer de todas las cuestiones a que dé lugar la

aplicación de esta ley, será competente, a elección del demandante, el tribunal de su domicilio o el del lugar en que esté ubicado el inmueble.

Artículos transitorios.

Artículo 1°.- Todos los actos o contratos otorgados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, por los que se otorguen derechos en inmuebles en los términos en ella descritos, así como las actividades de promoción relacionadas con ellos, quedarán regidos por sus disposiciones.

Artículo 2°.- Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles en los términos señalados en esta ley, cualquiera que sea su organización o constitución, deberán adecuar sus estatutos a ella en el plazo de dos años contados desde su entrada en vigencia.

Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles en los términos de esta ley, podrá instar judicialmente la adaptación establecida en el inciso anterior.

Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora del régimen e inscribirla en el Registro de Propiedad que corresponda.".

Dios guarde a V.E.

ADRIANA MUÑOZ D'ALBORA
Presidenta de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO

Secretario de la Cámara de Diputados