INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 2.833, DE 1979, EN MATERIA DE ALZAMIENTO DE PROHIBICIONES DE GRAVAR, ENAJENAR Y CELEBRAR ACTOS Y CONTRATOS EN VIVIENDAS FINANCIADAS MEDIANTE SUBSIDIO HABITACIONAL.

Boletín N° 10.203-14 (S)

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, de origen en una moción de los Honorables Senadores señores Eugenio Tuma, Carlos Montes, Manuel José Ossandón, Víctor Pérez e Ignacio Walker, en segundo trámite constitucional.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Idea matriz o fundamental del proyecto

Consiste en disponer el alzamiento de las prohibiciones establecidas por haberse adquirido o construido una vivienda con aplicación de un subsidio habitacional, una vez transcurrido el plazo por el cual se hubieren constituido y por el solo ministerio de la ley, debiendo efectuarse las cancelaciones y anotaciones y otorgarse los certificados, de oficio o a requerimiento de cualquier persona, rigiendo el respectivo régimen tarifario especial.

2.- Normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado

No tiene.

3.- Trámite de Hacienda

No tiene.

4.- El proyecto fue aprobado en general por unanimidad, con el voto conforme de los diputados (as) señores (as) Cariola, doña Karol; Fernández, doña Maya; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Norambuena, don Iván; Sepúlveda, doña Alejandra, y Urrutia, don Osvaldo.

5.- Artículos o indicaciones rechazados

Ninguno.

6.- Se designó Diputado Informante al señor JARPA, don CARLOS ABEL.

La Comisión contó con la asistencia de la señora Paulina Saball, Ministra de Vivienda y Urbanismo y de la señora Jeannette Tapia, asesora legislativa del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

II.- ANTECEDENTES

En la moción se señala que Naciones Unidas ha considerado el acceso a la vivienda como elemento fundamental para garantizar la dignidad humana, ya que reconoce el vínculo que tiene con la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida personal y familiar.

En el mismo sentido, destaca que el Estado de Chile ha llevado adelante diversas iniciativas para la provisión de vivienda en el transcurso de los años; es así como, desde 1906, se implementaron las primeras políticas habitacionales, que han favorecido a diversos sectores de la sociedad. Entre 1990 y 2007, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo entregó 1.839.556 subsidios; luego, en el periodo 2011-2012, se han otorgado un total de 63.606 subsidios.

Ahora bien, a objeto de garantizar el uso adecuado de las viviendas obtenidas a través de beneficios estatales y en el afán de focalizarse en determinados segmentos de la población, el MINVU ha dispuesto ciertos requisitos a los favorecidos, como son la obligación de ocupación efectiva de las viviendas y restricciones a la disposición de las mismas.

Ejemplo de lo anterior es el Reglamento del Programa “Fondo Solidario de Elección de Vivienda”, aprobado por el decreto supremo Nº 49, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011 -publicado en 2012-, que dispuso que “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 previa autorización escrita del SERVIU.”. La prohibición antes citada se extiende por un lapso de 5 ó 10 años, aplicándose la última a los casos del subsidio de densificación en altura. Cabe hacer presente que los plazos se contabilizan desde el momento de la inscripción en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Observan sus autores que el proceso de alzamiento de las prohibiciones está regulado, pero para algunas familias beneficiarias -principalmente aquellas más vulnerables- su tramitación presenta dificultades, tanto por los formalismos exigidos como por el costo que implica. Por lo mismo, sostienen que la legislación no contempla una fórmula adecuada, ágil y eficaz que permita liberar a las viviendas de dichas prohibiciones una vez cumplido el término legal, ya sean las adquiridas a través de subsidios habitacionales o por medio de instituciones cuyo legítimo sucesor es el SERVIU.

Por consiguiente, los autores argumentan que el proyecto de ley tiene como objetivo establecer el alzamiento de las prohibiciones por el solo requerimiento del interesado y ampliar el régimen tarifario especial, de forma tal de abarcar los alzamientos de gravámenes y prohibiciones de las viviendas, no solo las de propiedad del SERVIU y sus continuadores legales, sino también de las que han sido financiadas con recursos de dicha entidad.

III. NORMAS QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON EL PROYECTO

1. Decreto ley N° 2.833, de 1979, que simplifica trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones en sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización.

2. Decreto supremo N° 62, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, que reglamenta Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas Destinadas a Atender Situaciones de Marginalidad Habitacional.

3. Decreto supremo N° 40, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2004, que aprueba nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional.

4. Decreto supremo N° 1, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011, que aprueba Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.

5. Decreto supremo N° 49, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011 -publicado en 2012-, que aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

IV.- DISCUSIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL PROYECTO

En la discusión del proyecto la señora Paulina Saball, Ministra de Vivienda, hizo presente que el proyecto en estudio es fruto de una moción de los senadores que integran la Comisión de Vivienda del Senado.

Con respecto a sus antecedentes, recordó que los reglamentos de los programas de subsidio habitacional establecen la obligación de que las viviendas construidas o adquiridas con subsidio estatal sean ocupadas por el propietario y su grupo familiar, y para garantizar lo anterior se constituyen prohibiciones de enajenar y gravar sin autorización expresa de los Serviu. Los plazos de estas prohibiciones son –por regla general– de cinco años, contados desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, salvo el caso del subsidio de localización, en cuyo caso el plazo se amplía a más de diez años.

Lo que motiva este proyecto es que, una vez transcurrido el plazo de la prohibición, el propietario debe efectuar una serie de trámites para alzarla, los cuales se resumen en los siguientes:

- Ir al CBR y pedir un Certificado de Hipotecas y Gravámenes que acredita que la prohibición está vigente.
- Concurrir al Serviu respectivo con el certificado y solicitar el alzamiento de la prohibición.

- El Serviu redacta el borrador de la escritura y lo envía a la Notaría; el propietario paga y retira el documento desde la Notaria.

- El Propietario concurre con la escritura al CBR y solicita el alzamiento.

- EL CBR cancela la inscripción y da un nuevo certificado que acredita que la vivienda no tiene prohibición.

Lo anterior tiene para los interesados un costo que esta iniciativa pretende reducir significativamente. En efecto, los Serviu informan grandes diferencias en los cobros realizados por las Notarías y Conservadores, con sumas que fluctúan entre $ 9.000 y $ 37.000, aunque hay algunos que no cobran, y el plazo de tramitación también varía en las distintas regiones y comunas, sin que se haya podido llegar hasta ahora a un término razonable.

Así entonces, el objetivo del proyecto es facilitar el alzamiento de las prohibiciones de gravar y enajenar a que están afectas las viviendas construidas o adquiridas con subsidio habitacional, para lo cual propone modificar el decreto ley Nº 2.833, de 1979, que regula la transferencia del dominio de viviendas adquiridas de los Serviu o con subsidios otorgados por éstos. En concreto, la propuesta dispone que la prohibición se extinga por el mero transcurso del plazo establecido en la escritura; que una vez transcurrido el plazo el CBR respectivo cancele de oficio o a requerimiento del interesado la inscripción de la prohibición, y que otorgue automáticamente el certificado que acredita que la vivienda no tiene prohibición.

Con ello, se busca simplificar el trámite de alzamiento y reducir los costos a pagar por el propietario, que sólo deberá pagar por el certificado en el CBR, hasta un monto máximo del 20% del arancel fijado para dicho trámite. Pero también implica disminuir la carga de trabajo de los funcionarios de los Serviu, que deben dedicar buena parte de su tiempo a este trámite cada año. Serán beneficiarias de esta iniciativa todas las personas que han construido o adquirido una vivienda con subsidio habitacional, una vez transcurrido el plazo de la prohibición de enajenar y gravar establecida, estimándose un universo aproximado de 50 mil beneficiarios por año, considerando que anualmente se entregan alrededor de 95 mil subsidios, pero que muchos de ellos no se aplican o tienen dificultades para ser ejecutados.

La señora Jeannette Tapia acotó que lo que hace el proyecto es elevar a rango legal una norma que ya existe a nivel reglamentario.

Puesto en votación el proyecto, en general y particular a la vez, fue aprobado por unanimidad, por 7 votos a favor, de los diputados (as) señores (as) Cariola, doña Karol; Fernández, doña Maya; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Norambuena, don Iván; Sepúlveda, doña Alejandra, y Urrutia, don Osvaldo.

Se han introducido al proyecto modificaciones formales que se recogen en el texto propuesto a continuación.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las demás consideraciones que en su oportunidad dará a conocer el señor diputado informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, recomienda aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

"Artículo único.- Modifícase el decreto ley Nº 2.833, del Ministerio de Justicia, promulgado y publicado el año 1979, de la siguiente forma:

a) Intercálase el siguiente artículo 5°, pasando el actual a ser artículo 6°:

"Artículo 5°.- Las prohibiciones de gravar, enajenar y celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la vivienda, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, que se hubieren establecido en razón de haberse adquirido o construido una vivienda con aplicación de un subsidio habitacional, haya sido transferida directamente por el SERVIU o un tercero, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley una vez transcurrido el plazo por el cual se hubieren constituido, debiendo efectuarse las cancelaciones y anotaciones correspondientes y otorgarse los certificados que acrediten dicha circunstancia, de oficio o a requerimiento de cualquier persona, rigiendo para estos efectos lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 3°.".

b) Reemplázase en el artículo 5°, que pasa a ser 6°, la expresión "3° y 4°" por "3°, 4° y 5°.".".

Tratado y acordado en sesión de fecha 9 de septiembre de 2015, con la asistencia de los diputados señores León, don Roberto (Presidente); García, don René Manuel; Jarpa, don Carlos Abel; Norambuena, don Iván;

Pilowsky, don Jaime; Tuma, don Joaquín; Urrutia, don Osvaldo; y las diputadas señorita Cariola, doña Karol, y señoras Fernández, doña Maya, y Sepúlveda, doña Alejandra .

Sala de la Comisión, 29 de septiembre de 2015.



JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión