INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que hace aplicable el procedimiento simplificado y la franquicia de arancel a todo contrato en que se aplique cualquier tipo de subsidio habitacional estatal a la adquisición de una vivienda social.
BOLETÍN Nº 3.992-14

_____

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentaros su primer informe recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, de la referencia.

A la sesión en que vuestra Comisión analizó este asunto, concurrió la abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia.

Esta iniciativa de ley tuvo su origen en una Moción de los actuales Senadores y entonces Diputados señores Pablo Longueira y Víctor Pérez; los Diputados señores Pedro Álvarez-Salamanca, Marcelo Forni, José Antonio Kast, Iván Norambuena, Ignacio Urrutia, Jorge Ulloa, Gastón Von Mühlenbrock y el ex Diputado señor Pablo Prieto.

La Honorable Cámara de Diputados tramitó dicho proyecto a la Comisión de Vivienda y Urbanismo el 13 de septiembre de 2005, la cual lo aprobó por unanimidad, con modificaciones.

Posteriormente, la Sala de la Honorable Cámara de Diputados, en sesión de fecha 12 de diciembre de 2005, también despachó favorablemente esta iniciativa, por 50 votos a favor y ninguno en contra.

El proyecto ingresó al Senado, para cumplir su segundo trámite constitucional, en sesión de fecha 14 de diciembre de 2005, siendo tramitado a la Comisión de Vivienda y Urbanismo de esta Corporación.

Antecedentes Jurídicos

El decreto ley Nº 2.833, de 1979, autoriza a los Conservadores de Bienes Raíces para utilizar un procedimiento simplificado

con el objeto de inscribir los títulos translaticios de dominio y la constitución de gravámenes y prohibiciones que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización respecto de las viviendas, obras de equipamiento comunitario y sitios que formen parte de poblaciones o loteos de propiedad de los SERVIU.

El artículo 1º del señalado cuerpo legal prescribe que no será exigible la consignación de algunas menciones habituales en estos trámites, tales como las indicadas en el número 4º del artículo 78 y el numeral 3º del artículo 81 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces así como en el número 3º del artículo 2432 del Código Civil.

El artículo 3º de dicho decreto ley prescribe que los notarios no podrán cobrar en el otorgamiento de dichas escrituras, una suma superior al 35% de la cantidad fijada en el arancel vigente y que los Conservadores de Bienes Raíces sólo podrán cobrar como máximo el 20% de los derechos que determine el arancel correspondiente por las inscripciones y anotaciones que deban practicar y por los certificados y copias que entreguen, relacionados con ellas.

El artículo 4º establece que las normas referidas serán aplicables a los contratos en que intervengan las instituciones bancarias o financieras otorgando créditos hipotecarios complementarios a beneficiarios del subsidio habitacional y en los contratos de mutuo hipotecario endosable otorgados a los beneficiarios del subsidio habitacional del Estado.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

La iniciativa legal en estudio propone hacer aplicable el procedimiento simplificado y las franquicias arancelarias contempladas en el decreto ley Nº 2.833, de 1979, a los contratos que celebren los beneficiarios de subsidio habitacional y que tengan por objeto la adquisición o construcción de viviendas sociales

Esta modificación se hace necesaria por cuanto las normas del decreto ley Nº 2.833, de 1979, no se aplican a los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como el Fondo Concursable para Programas Habitacionales Solidarios, ya que éstos no suponen el otorgamiento de créditos o mutuos hipotecarios por tratarse de soluciones habitacionales destinadas a sectores de escasos recursos.

Ahora bien, en la práctica, se ha extendido tanto la aplicación del procedimiento simplificado como la de la franquicia arancelaria a las transferencias de bienes raíces relacionadas con dichos programas, lo cual constituiría una infracción a la norma legal vigente.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto despachado por la Honorable Cámara de Diputados consta de dos artículos.

El **primero de éstos** modifica el decreto ley Nº 2.833, en la siguiente forma:

a) en el **inciso segundo de su artículo 3º**, reemplaza la frase “y por los certificados y copias que entreguen, relacionados con ellas.” por esta otra: **“y por los certificados de dominio vigente, de hipotecas, de gravámenes, de prohibiciones y de bien familiar y las copias que se entreguen en el momento de efectuar las mencionadas inscripciones y anotaciones.”.**

Ello con el objeto de dejar claramente establecido que la franquicia arancelaria debe aplicarse tanto respecto de las aludidas inscripciones y anotaciones como de los certificados y copias que deben entregar los Conservadores de Bienes Raíces;

b) **en el artículo 4º**, se añade un inciso final que prescribe que esta normativa se aplicará igualmente respecto de los contratos que se celebren con beneficiarios del subsidio habitacional del Estado y que sean destinados a la adquisición o construcción de las viviendas sociales a que se refieren los artículos 3º del decreto ley Nº 2.552, de 1979, (viviendas económicas definitivas destinadas a resolver problemas de marginalidad habitacional y cuyo valor de tasación no sea superior a UF. 400) y 40 de la ley Nº 19.537 (viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional y cuyo valor de tasación no exceda en más de 30% del señalado del decreto ley Nº 2.552, de 1979), y

c) agrega **un artículo 5º** que establece que la contravención de lo dispuesto en los artículos 3º y 4º por los Conservadores de Bienes Raíces, será sancionada con la medida de censura por escrito y, en caso de reincidencia, con la suspensión de funciones por un lapso no inferior a un mes.

Por último, el proyecto de la Honorable Cámara de Diputados contiene **un artículo transitorio** que declara válidas las inscripciones de los contratos referidos practicadas por los Conservadores de Bienes Raíces antes de la fecha de publicación de esta ley, salvo que la nulidad de dichos actos hubiere sido declarado por sentencia firme dictada con anterioridad a la fecha de su entrada en vigencia.

DISCUSIÓN EN GENERAL

El **Honorable Senador señor Pérez** señaló que efectivamente hoy día existe una normativa que establece tanto un sistema simplificado de inscripciones y anotaciones por parte de los Conservadores de Bienes Raíces como una rebaja de aranceles para todos los programas de compraventa de viviendas sociales con subsidio, pero que deben cumplir como requisito estar asociados a un crédito hipotecario.

Agregó el señor Senador que esta normativa, que tiene por fin facilitar a las personas de escasos recursos inscribir sus propiedades, realizar sus anotaciones y demás trámites en los Conservadores de Bienes Raíces, no sería posible de aplicar para los usuarios de fondos concursables de la vivienda porque éstos no se encuentran asociados a créditos hipotecarios de la vivienda.

Asimismo, indicó, algunos Conservadores de Bienes Raíces lo realizan de hecho. Esto puede provocar un eventual perjuicio si uno de estos casos llegara por diversas razones a un juicio. Esta misma situación puede afectar a los funcionarios del SERVIU que han colaborado en este proceso porque no se encuentran amparados en una norma legal.

Finalizó señalando que este proyecto pretende incorporar a todos los usuarios o beneficiarios adquirentes de viviendas que no se encuentren asociados a un crédito hipotecario pero que han recurrido a algún fondo concursable de la vivienda, a los beneficios señalados en el decreto ley Nº 2.833. Asimismo, en su norma transitoria, pretende validar las inscripciones y anotaciones que ya se hubieren realizado sujetas a dichas normas simplificadas.

La **señora Jeannette Tapia,** abogada asesora de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, manifestó, por parte del Ejecutivo, su parecer favorable a la iniciativa que viene proponiendo la Honorable Cámara de Diputados. Señaló que el Honorable Senador señor Pérez, cuando se presentó la iniciativa, conversó con representantes del Ministerio y se pudo detectar que efectivamente, al momento de modificar la política habitacional, se había omitido realizar esta enmienda legal que es muy necesaria.

Esto es muy importante, señaló, porque básicamente está relacionado con los sectores más carenciados de la población que son los que en este momento están recibiendo las viviendas dinámicas sociales sin deuda. Tal como se indicó previamente, la norma favorece exclusivamente a aquellos casos en que el vendedor es el SERVU y que, por lo tanto, este organismo es el que realiza las escrituras y se preocupa luego de utilizar el mecanismo simplificado.

En el caso de las viviendas adquiridas con fondos concursables, no existe un crédito hipotecario complementario ni es tampoco el SERVIU el vendedor, por lo que estos adquirentes quedaban fuera de los beneficios del sistema simplificado y de de los aranceles rebajados.

- - -

Puesta en votación la idea de legislar, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Carlos Cantero, Pablo Longueira, Víctor Pérez y Hosaín Sabag.

- - -

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo, por unanimidad, tiene el honor de proponeros que aprobéis, en general, el proyecto de ley en informe, en los mismos términos en que fuera despachado por la Honorable Cámara de Diputados.

- - - -

A título de información, la iniciativa de ley despachada es del siguiente tenor:

PROYECTO DE LEY

"Artículo único. - Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto ley N° 2.833, de 1979:

1) Reemplázase, en el inciso segundo del artículo 3°, la frase "y por los certificados y copias que entreguen, relacionados con ellas." por la siguiente: "y por los certificados de dominio vigente, de hipotecas, de gravámenes, de prohibiciones y de bien familiar y las copias que se entreguen en el momento de efectuar las mencionadas inscripciones y anotaciones.".

2) Agrégase, en el artículo 4°, el siguiente párrafo final:

"Esta normativa se aplicará igualmente respecto de los contratos que se celebren con beneficiarios del subsidio habitacional del Estado y que sean destinados a la adquisición o construcción de las viviendas

sociales definidas en los artículos 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, y 40 de la ley N° 19.537, según corresponda.”.

3) Agrégase el siguiente artículo 5°:

“Artículo 5°.- La contravención de lo dispuesto en los artículos 3° y 4° será sancionada disciplinariamente con la medida de censura por escrito. En caso de reincidencia, la sanción será la suspensión de funciones por un lapso no inferior a un mes.”.

Artículo transitorio.- Decláranse válidas las inscripciones practicadas por los Conservadores de Bienes Raíces con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley, conforme al decreto ley N° 2.833, de 1979, respecto de los contratos a que se refiere el número 2) del artículo único, salvo que la nulidad de dichos actos hubiere sido declarada por sentencia firme dictada con anterioridad a la fecha de su entrada en vigencia.”.

- - - -

Acordado en sesión celebrada el día martes 18 de abril de 2006, con asistencia de los Honorables Senadores señores Hosaín Sabag (Presidente), Carlos Cantero, Pablo Longueira y Víctor Pérez.

Sala de la Comisión, a 19 de abril de 2006.

CÉSAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE HACE APLICABLE EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO Y LA FRANQUICIA DE ARANCEL A TODO CONTRATO EN QUE SE APLIQUE CUALQUIER TIPO DE SUBSIDIO HABITACIONAL ESTATAL A LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA SOCIAL.
(Boletín Nº 3.992-14)

I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: La iniciativa legal en estudio propone hacer aplicable el procedimiento simplificado y las franquicias arancelarias contempladas en el decreto ley Nº 2.833, de 1979, a los contratos que celebren los beneficiarios de subsidio habitacional y que tengan por objeto la adquisición o construcción de viviendas sociales.

II. ACUERDOS: aprobado en general por unanimidad (4X0)

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único que contempla tres numerales y un artículo transitorio.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: no tiene.

VI. ORIGEN INICIATIVA: moción.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: segundo trámite.

VIII. APROBACIÓN EN LA CÁMARA DE DIPUTADOS: unánime (50 votos a favor).

IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 14 de diciembre de 2005.

X. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe.

XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: Decreto Ley Nº 2.833, de 1979.

Valparaíso, a 19 de abril de 2006

CESAR BERGUÑO BENAVENTE
Secretario de la Comisión