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 3992-14

FUNDAMENTOS:

1.- El Decreto Ley N° 2833 autoriza que el Conservador de Bienes Raíces practique inscripciones de dominio, gravámenes y prohibiciones, mediante un procedimiento simplificado, que consiste en la agregación al pertinente Registro de copia autorizada del acto o contrato que de cuenta de la transferencia de dominio y de la constitución de gravámenes o prohibiciones, respecto de títulos que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización; procedimiento que su artículo 4° hace extensivo a los contratos en que intervengan instituciones bancarias o financieras otorgando créditos hipotecarios complementarios a beneficiarios de subsidio habitacional, y a los contratos de mutuo hipotecario endosable otorgados también a beneficiarios del subsidio habitacional estatal.

Adicionalmente, es aplicable en estos casos la franquicia prevista en su artículo 3°, que consiste en que el Conservador de Bienes Raíces respectivo tiene derecho a cobrar, como máximo, el 20% del arancel que le corresponda por las actuaciones que deba practicar.

2.- El problema que esta norma legal ha generado en la práctica consiste en que existen programas sociales estatales, como el de Fondo Concursable Para proyectos Habitacionales Solidarios, regulado por el Decreto Supremo N°155, de 2001, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y pueden diseñarse otros, destinados a los sectores de menores ingresos de nuestra sociedad, que, permitiendo que los títulos de transferencia respectivos sean otorgados a los beneficiarios por entidades organizadoras y ejecutoras privadas, tales como cooperativas, precisamente en razón del mínimo valor de la soluciones habitacionales, no suponen el otorgamiento de un crédito hipotecario o mutuo hipotecario endosable complementario; de manera que, en razón de una omisión legislativa, tales inscripciones, en estricto derecho, deben practicarse del complejo modo común que establece el Reglamento del Registro Conservatorio, y no están afectos a franquicia de arancel, pudiendo cobrar los altos valores normales; todo lo cual redunda negativamente en perjuicio de los beneficiarios de subsidios habitacionales, porque incrementa, sin que haya razón para ello, el costo de las soluciones habitacionales respectivas, que son mínimas.

3.- Es preciso superar esta omisión con una solución definitiva y a este fin se destina el artículo 2° de esta moción legislativa, que torna 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, entendiéndose por ésta una vivienda económica de carácter definitivo cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, o, tratándose de condominios, que no sea superior a 520 unidades de fomento; agregándose que el valor de tasación será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, que la tasará considerando la suma de los siguientes factores: a) el valor del terreno, que será el del avalúo fiscal de inmueble; y, b) el valor de construcción de la vivienda según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4.- Por otra parte, en la práctica, tratándose de fondos concursables para proyectos habitacionales solidarios, se han practicado de hecho muchas inscripciones mediante el procedimiento simplificado previsto en el Decreto Ley N° 2833, pese a no estar este procedimiento legalmente autorizado, con la pertinente consecuencia de eventual declaración judicial de nulidad, por incidir el vicio en solemnidades legales de los actos respectivos. Esta circunstancia puede originar una litigiosidad innecesaria, toda vez que no hay razón para ello, y que es especialmente costosa para el desarrollo de los sectores de más bajos ingresos de nuestra sociedad, puesto que les pueden introducir problemas en sus difíciles vidas cotidianas. Es preciso sanear esta clase de situaciones, bloqueando tales eventualidades negativas; y a ello se destina el artículo transitorio.

5.- Finalmente, se ha constatado en la práctica que la actual redacción del inciso 2° del artículo 3° del Decreto Ley N° 2833 permite que se dude acerca de si la franquicia que contiene, respecto de arancel, es o no aplicable a los certificados de dominio vigente, hipotecas, gravámenes, prohibiciones y bien familiar, que los usuarios requieren en la práctica. A solucionar este problema se destina el artículo 1°, que hace obligatoria la emisión y entrega con la reducción de arancel. Finalmente, a objeto de asegurar el cumplimiento de la franquicia legal por los Conservadores respectivos, se establece una grave y precisa sanción disciplinaria para evento de infracción.

Por todo lo antes señalado, vengo en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Para modificar el decreto ley N° 2.833, de 1979, en su texto reemplazado por el artículo 41 de la Ley N° 18.591 y modificado por el artículo 2° de la Ley Nº 19.514.

1.- Para reemplazar el inciso segundo del artículo 3° por el siguiente:

"Los Conservadores de Bienes Raíces no podrán cobrar más del 20% de los derechos que determine el respectivo arancel, por las inscripciones y anotaciones que deban practicar, y por los certificados y copias que entreguen, relacionados con ellas. Al momento de practicar las inscripciones y anotaciones antes señaladas, el Conservador de Bienes Raíces deberá otorgar y entregar por una sola vez certificados de dominio vigente, de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y de bien familiar, a los cuales se aplicará lo dispuesto en este inciso. La infracción a estas disposiciones será sancionada disciplinariamente con la medida de censura por escrito y su reiteración, con la medida de suspensión de funciones por un lapso no inferior a un mes.".

2.- Para agregar al artículo 4° el siguiente inciso:

"Lo anterior regirá igualmente para los contratos en que se aplique el subsidio habitacional a la adquisición o construcción de una vivienda social definida por el artículo 3° del decreto ley N°2.552 de 1979 o por el artículo 40 de la Ley N°19.537, según corresponda.".

3.- 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 procedimiento previsto en el inciso cuarto del artículo 3° del decreto ley N°2.833, de 1979, en su texto reemplazado por el artículo 41 de la Ley N°18.591 y modificado por el artículo 2° de la Ley N°19.514, respecto de los títulos a que se refiere el nuevo inciso agregado al artículo 4° por el número 2 de la presente ley, salvo que la nulidad de dichos actos hubiere sido declarada por sentencia firme con anterioridad a la publicación de esta ley.

VICTOR PEREZ VARELA
DIPUTADO