INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY 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 3992-14.

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano informa sobre el proyecto de ley singularizado en el epígrafe, iniciado en una moción de los Diputados señores Álvarez, don Rodrigo; Forni, don Marcelo; Kast, don José Antonio; Longueira, don Pablo; Norambuena, don Iván; Pérez, don Víctor; Prieto, don Pablo; Ulloa, don Jorge; Urrutia, don Ignacio, y Von Muhlenbrock, don Gastón, en primer trámite constitucional y reglamentario.

Durante la discusión de esta iniciativa legal, asistieron la asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señora Jeannette Tapia y el Jefe de la División de Política Habitacional de esa Secretaría de Estado, señor Jaime Silva.

I. CONSTANCIAS PREVIAS.

1°. La idea matriz o fundamental del proyecto de ley es hacer aplicable el procedimiento simplificado y las franquicias arancelarias contempladas en el decreto ley N° 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.

2°. Esta iniciativa legal no contiene normas que deban votarse con quórum especial y no debe cumplir trámite en la Comisión de Hacienda.

3°. El proyecto fue aprobado en general y en particular, por la unanimidad de los integrantes presentes (5x0).

4°. No hubo indicaciones rechazadas.

5°. Se designó Diputado informante al señor Pérez Varela, don Víctor.

II. ANTECEDENTES GENERALES.

1) Normativa vigente.

El decreto ley N° 2.833, de 1979, simplifica los trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones respecto de las viviendas, obras de equipamiento comunitario y sitios que formen parte de poblaciones o loteos de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización.

En el artículo 1° se establece que los títulos traslaticios de dominio que otorguen los mencionados Servicios, los gravámenes y prohibiciones de cualquier especie que se establezcan en ellos y sus inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, no requerirán la consignación de las menciones a que se refieren los números 4 del artículo 78[1] y 3 del artículo 81[2] del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y el número 3 del artículo 2432 del Código Civil[3]. El precepto dispone que la referencia a los deslindes será suplida por la mención del número o letra con que se singularice la vivienda, obra de equipamiento comunitario o sitio de que se trate en el plano de loteo o subdivisión respectiva de la población, debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

En estos casos, el mencionado artículo agrega que el Conservador de Bienes Raíces practicará las correspondientes inscripciones agregando al registro respectivo copia autorizada del acto o contrato que dé cuenta de la transferencia de dominio y de la constitución de gravámenes o prohibiciones, efectuando las anotaciones pertinentes al final o al reverso de los mismos.

En lo referente al pago de aranceles, el inciso primero del artículo 3° señala que los Notarios no podrán cobrar en el otorgamiento de las

---

[1] El número 4° del artículo 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dispone que la inscripción de títulos de propiedad y de derechos reales contendrá el nombre y linderos del fundo.

[2] El número 3° del artículo 81 del Reglamento a que se refiere la cita anterior establece que la inscripción de la hipoteca contendrá la situación de la finca hipotecada y sus linderos. Si la finca hipotecada fuere rural, se expresará el departamento, subdelegación y distrito a que pertenezca, y si perteneciere a varios, todos ellos. Si fuere urbana, la ciudad, villa o aldea, y la calle en que estuviere situada.

[3] El número 3 del artículo 2432 del Código Civil prescribe que la inscripción de la hipoteca contendrá la situación de la finca hipotecada y sus linderos. Si la finca hipotecada fuere rural se expresará la provincia y la comuna a que pertenezca, y si perteneciere a varias, todas ellas.

escrituras a que se refiere el artículo 1°, una suma superior al 35% de la cantidad fijada para esa actuación en el arancel respectivo.

En cuanto a los Conservadores de Bienes Raíces, el inciso segundo del artículo 3° prescribe que podrán cobrar como máximo el 20% de los derechos que determine el respectivo arancel por las inscripciones y anotaciones que practiquen y por los certificados y copias que entreguen, relacionados con ellas.

El inciso cuarto del precepto en comento dispone que los Conservadores deberán otorgar en triplicado copias autorizadas, con las certificaciones que se les soliciten, de las inscripciones de dominio, gravámenes y prohibiciones en el momento de efectuar éstas. Cada uno de esos documentos se emitirá en triplicado y se considerará como una sola copia y un solo certificado para los efectos de aplicar el arancel precedentemente señalado. El inciso tercero de la misma disposición señala que los Servicios de Vivienda y Urbanización proporcionarán los ejemplares necesarios de los contratos para el otorgamiento de las copias requeridas.

Finalmente, el artículo 4° prescribe que las normas precedentemente comentadas, con excepción del inciso tercero del artículo 3°, serán aplicables a los contratos en que las instituciones bancarias o financieras otorguen créditos hipotecarios complementarios a beneficiarios de subsidio habitacional y en los contratos de mutuo hipotecario endosable otorgados a beneficiarios del subsidio habitacional del Estado, conforme al procedimiento autorizado por los incisos cuarto, quinto y sexto del artículo 41 de la ley N°18.196[4].

2) Fundamentos de la moción.

Los autores de la moción sostienen que el decreto ley N° 2.833, de 1979, que autoriza a los Conservadores de Bienes Raíces para utilizar

[4] El artículo 41 de la ley N° 18.196, en los incisos cuarto, quinto y sexto, estatuye: “A los contratos de mutuo hipotecario endosable regidos por el inciso segundo del artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, por el número 4 bis del artículo 83 del decreto con fuerza de ley N° 252, de 1960, por el número 11) del artículo 5° de la ley N° 18.815, por la letra k) del artículo 98 del decreto ley N° 3500, de 1980, y por el artículo 1° de la ley N° 19.439, les será aplicable el procedimiento de escrituración establecido en el artículo 68 de la ley N°14.171, modificado por el artículo 12 de la ley N°16.392, cuando se trate de créditos hipotecarios complementarios otorgados a beneficiarios del subsidio habitacional del Estado.

Cuando los preceptos legales mencionados en el inciso anterior aludan a la escritura pública en que conste el contrato de mutuo hipotecario endosable, se entenderá que además se refieren al instrumento privado firmado ante notario, protocolizado por éste.

Para todos los efectos legales, el documento referido en el inciso precedente se considerará como escritura pública desde la fecha de su protocolización y tendrá el mérito ejecutivo que señala el artículo 434, número 2°, del Código de Procedimiento Civil.”

un procedimiento simplificado respecto de los títulos traslaticios de dominio que otorguen los Servicios de Vivienda y Urbanización y para cobrar el 20% del arancel que corresponda por las actuaciones que deban practicar, no se aplica respecto de los programas sociales implementados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como lo es la modalidad Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios[5], destinada a beneficiar a los sectores de menores ingresos de nuestra sociedad.

En efecto, en razón de que dichas soluciones habitacionales no suponen el otorgamiento de un crédito hipotecario o mutuo hipotecario endosable complementario, las inscripciones que deban efectuarse en los Conservadores de Bienes Raíces no están afectas a la franquicia arancelaria, 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 es mínimo.

Para superar la situación denunciada, se propone que el procedimiento simplificado y la franquicia arancelaria contemplados en el decreto ley N° 2.833, de 1979, se apliquen a los beneficiarios del subsidio habitacional cuando celebren contratos destinados a la adquisición o construcción de viviendas sociales. Para estos efectos, se entiende por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, o tratándose de condominios, a 520 unidades de fomento.

Por otra parte, hacen presente que en los casos señalados con precedencia se han practicado de hecho muchas inscripciones mediante el procedimiento simplificado previsto en el decreto ley N° 2.833, pese a que los Conservadores de Bienes Raíces no están autorizados para aplicarlo, lo cual podría traer como consecuencia una eventual declaración de nulidad, por incidir el vicio en solemnidades legales de los actos respectivos. En razón de lo anterior, los autores de la moción sostienen que es necesario sanear las situaciones que se han denunciado, con objeto de evitar costos especialmente elevados para el desarrollo de los sectores de más bajos ingresos de nuestra sociedad.

Asimismo, se ha constatado en la práctica que la actual redacción del inciso segundo del artículo 3° del mencionado decreto ley N° 2.833 no es clara respecto de si la franquicia arancelaria es o no aplicable a los

[5] Este programa se encuentra regulado en el decreto supremo N° 155, de 2001, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

certificados de dominio vigente, de hipotecas, de gravámenes, de prohibiciones y de bien familiar que deban emitir los Conservadores de Bienes Raíces en el marco de aplicación de la normativa en comento.

Finalmente, con objeto de asegurar el cumplimiento de la franquicia legal por los Conservadores respectivos, se establece una grave y precisa sanción disciplinaria para el evento de que se infrinja lo prevenido en el mencionado cuerpo legal.

III. IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL.

Esta iniciativa legal propone hacer aplicable el procedimiento simplificado y las franquicias arancelarias contempladas en el decreto ley N° 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.

La idea matriz se materializa mediante un artículo único y un artículo transitorio, del modo que se indica a continuación:

El artículo único, que se compone de dos numerales, propone introducir las siguientes modificaciones en el mencionado decreto ley:

- Mediante el número 1, se reemplaza el inciso segundo del artículo 3°, con objeto de establecer que, sin perjuicio de mantener el tope del 20% de los derechos que pueden cobrar los Conservadores de Bienes Raíces por las inscripciones y anotaciones que deban practicar, se deberá cobrar el mismo arancel respecto de los certificados de dominio vigente, de hipotecas, de gravámenes, de prohibiciones y de bien familiar que deberán entregar en el momento de efectuar las inscripciones y anotaciones señaladas, por una sola vez. Asimismo, se contempla una sanción disciplinaria para el Conservador de Bienes Raíces que infrinja estas normas.

- Por medio del numeral 2, se agrega un inciso final en el artículo 4°, con el propósito de que lo dispuesto en los artículos 1º, 2º y 3º, con excepción de su inciso tercero, beneficie a los contratos en que se aplique el subsidio habitacional a la adquisición o construcción de una vivienda social definida

en los artículos 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979[6], o 40 de la ley N° 19.537[7], según corresponda.

- Por el artículo transitorio, se declaran 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°, respecto de los títulos a que se refiere el inciso final del artículo 4°, salvo que la nulidad de dichos actos hubiere sido declarada por sentencia firme con anterioridad a la publicación de esta ley.

IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR.

En el debate habido en la Comisión, el Diputado señor Pérez, don Víctor, en su calidad de autor de la moción, explicó que existe un procedimiento simplificado para las inscripciones que se efectúan en los Conservadores de Bienes Raíces respecto de las viviendas sociales que se adquieren mediante un crédito hipotecario, trámite que es beneficiado adicionalmente con una franquicia arancelaria, lo que ha resultado muy favorable para los programas de las viviendas sociales.

Señaló, sin embargo, que las normas contenidas en el decreto ley Nº 2.833, de 1979, que simplifica los trámites de transferencia de dominio y constitución de gravámenes y prohibiciones respecto de viviendas, obras de equipamiento y sitios ubicados en poblaciones de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, no son aplicables a los programas habitacionales implementados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como lo es el Fondo Concursable para Programa Habitacionales Solidarios, debido a que no suponen el otorgamiento de créditos o mutuos hipotecarios, por tratarse de soluciones habitacionales destinadas a sectores de escasos recursos.

Hizo notar que si bien en la práctica se han extendido tanto el procedimiento simplificado como la franquicia arancelaria a las transferencias relacionadas con dichos programas, ello constituye una infracción a

---

[6] El inciso primero del artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, dispone: “Para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento.”

[7] El inciso primero del artículo 40 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, establece: “Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley Nº 2.552, de 1979.”

la norma en comento y de ningún modo garantiza que el criterio que se utiliza en la actualidad sea aplicable en el futuro a todos los casos que pueden producirse.

Por otra parte, la asesora ministerial señora Jeannette Tapia y el Jefe de la División de Política Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Silva, compartieron la conveniencia de resolver el problema planteado, haciendo aplicable la normativa en comento al programa del Fondo Solidario de Vivienda, debido a que este último está destinado a entregar soluciones habitacionales a familias que se encuentran bajo la línea de pobreza, que participan en grupos previamente organizados, por una entidad de gestión inmobiliaria social y cuya operación no genera un crédito hipotecario para el adquirente. Particularmente, hicieron notar que el decreto ley N° 2.833, de 1979, no se aplica en la especie, por cuanto no se trata de títulos otorgados por los Servicios de Vivienda y Urbanización y no existen créditos hipotecarios complementarios al subsidio habitacional.

En el debate habido en el seno de la Comisión, se hizo presente la importancia de solucionar con la mayor brevedad una situación que fue calificada de lamentable, por cuanto afecta a los sectores más necesitados de la sociedad. Asimismo, se estimó que el artículo transitorio resuelve un problema que se ha generado en la práctica y que afecta a beneficiarios de otros programas, que han empleado erróneamente el procedimiento de escrituración e inscripción que regula el decreto ley en comento.

No obstante, aunque los Diputados integrantes de la Comisión compartieron los fundamentos de la moción, manifestaron la conveniencia de modificar algunos de los aspectos de la iniciativa en estudio.

En primer término, no hubo acuerdo para reemplazar el inciso segundo del artículo 3°, propuesto en el numeral 1 del artículo único, relativo a las inscripciones y anotaciones que deben practicar los Conservadores de Bienes Raíces y a las certificaciones y copias que deben entregar, debido a que su redacción podría entrar en conflicto con el precepto contenido en el inciso cuarto del mismo artículo. Se estimó más conveniente efectuar una modificación en el mencionado inciso con objeto de dejar establecido claramente 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.

Tampoco hubo acuerdo para incluir dentro del mencionado numeral, la norma que sanciona las infracciones que pudieren cometer los Conservadores de Bienes Raíces en relación con el cumplimiento de la normativa en estudio. Se consideró más adecuado incorporarla como artículo 5°, nuevo, y extender igualmente a los Notarios los efectos de la sanción propuesta.

Finalmente, se incorporaron modificaciones de redacción en el numeral 2 del artículo único y en el artículo transitorio.

Con objeto de materializar los cambios señalados con precedencia, los Diputados señores Araya Guerrero, don Pedro; Bauer Jouanne, don Eugenio; García-Huidobro, don Alejandro; Jofré Núñez, don Néstor; Montes Cisternas, don Carlos; Pérez Varela, don Víctor, y Tapia Martínez, don Boris, presentaron una indicación sustitutiva, cuyo texto se inserta en el proyecto de ley aprobado por la Comisión.

- Puesta en votación la idea de legislar, fue aprobada por la unanimidad de los integrantes presentes de la Comisión. Por la misma votación, fue aprobada la indicación sustitutiva.

V. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

En mérito de lo expuesto y por las consideraciones que, en su oportunidad, dará a conocer el señor Diputado informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente

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.”.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones celebradas los días 19 de octubre y 9 de noviembre de 2005, con la asistencia del Presidente de la Comisión, Diputado señor Tapia, don Boris, y de los Diputados señores García García, don René Manuel; Longueira Montes, don Pablo; Pérez Varela, don Víctor; Pérez San Martín, doña Lily, y Robles Pantoja, don Alberto.

Concurrieron, por la vía del reemplazo, los Diputados señores Araya Guerrero, don Pedro; Bauer Jouanne, don Eugenio; González Torres, don Rodrigo; Jofré Núñez, don Néstor, y Montes Cisternas, don Carlos.

SALA DE LA COMISIÓN, a 9 de noviembre de 2005.

ELENA MELÉNDEZ URENDA
Abogado Secretaria de la Comisión