INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que modifica la ley N° 20.340 con el objeto de extender su aplicación a los beneficios habitacionales que otorga el Estado sin otra consideración que la focalización de los recursos.

BOLETÍN Nº 8.527-14

_____

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de la Honorable Senadora señora Lily Pérez San Martín, con urgencia calificada de "simple".

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, por tratarse de un proyecto de artículo único, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley y acordó, unánimemente, proponer que sea considerada del mismo modo por la Sala.

A una o más de las sesiones en que se analizó el proyecto de ley asistieron, además de los miembros de la Comisión, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el asesor, señor José Ramón Ugarte; del Instituto Libertad, el asesor, señor Gustavo Díaz; del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, los asesores, señorita Francesca Cotroneo y señor Pedro Pizarro, y de la Biblioteca del Congreso Nacional, la analista, señora Verónica de la Paz. También concurrió al asesor de la Senadora señora Lily Pérez, señor Renato Rodríguez.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley tiene por objeto que las condiciones previstas en la ley N° 20.340, relativas a los actos y contratos que se pueden celebrar respecto de viviendas adquiridas con el respaldo de programas habitacionales estatales, sean aplicables a todos aquellos casos en que el Estado o sus organismos otorguen beneficios habitacionales, sin que se puedan establecer requisitos adicionales que no estén referidos a la focalización de los recursos.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1.- Ley N° 20.340, que regula los actos y contratos que se pueden celebrar respecto de viviendas adquiridas con el respaldo de los programas habitacionales estatales.

2.- Decreto supremo N° 12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011, que dispone beneficios para deudores habitaciones beneficiarios de subsidios habitacionales que indica, que se encuentren en situación de vulnerabilidad, cuya vigencia expiró el año 2012.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Moción que da origen al presente proyecto de ley expresa que en el marco del estudio de los beneficios otorgados a los deudores habitacionales del Programa Especial de Trabajadores (PET), se detectó la existencia de un porcentaje de beneficiarios que no habían solicitado la repactación para disminuir la tasa de interés de los créditos. Los motivos radicaban en que el cónyuge deudor no era ubicable, y que en la mayoría de los casos y luego de una separación de hecho, quien habitaba la vivienda y cancelaba el crédito era el cónyuge no deudor que, coincidentemente, en muchas ocasiones, eran las jefas de hogar.

Indica que a raíz de este estudio se dictó la ley N° 20.340, cuyo objetivo fue permitir que cualquiera de los cónyuges -tanto el deudor como el no deudor- pudieran, ante las instituciones financieras, celebrar los actos necesarios para renegociar, repactar o novar los créditos hipotecarios obtenidos para la adquisición de viviendas que hubiesen recibido algún financiamiento por parte del Estado.

Pone de relieve que en abril de 2011 se dictó el decreto supremo N° 12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dispuso beneficios para deudores habitacionales en situación de vulnerabilidad que mantengan obligaciones pecuniarias pendientes con instituciones financieras. Dicho beneficio, acota, consistió en una rebaja mensual de un porcentaje del dividendo para deudas hipotecarias contraídas en el marco de algún programa habitacional implementado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Añade que el referido decreto, si bien invoca la ley N° 20.340, estableció para la postulación respectiva requisitos que el cuerpo legal no contempla para los casos de renegociación con las instituciones financieras. En lo pertinente, tratándose del cónyuge del deudor las exigencias son: declaración jurada que acredite la separación de hecho; Fichas de Protección Social separadas, y que la vivienda, motivo de este beneficio, sea declarada bien familiar. Para verificar esta última condición, el decreto prescribe que se deberá adjuntar el ingreso de la demanda interpuesta con este objeto indicando el RUT y el tribunal de la causa, o una copia de la inscripción de dominio en que conste la subinscripción de la correspondiente afectación.

Agrega el cuerpo reglamentario que, si a la fecha de postulación no se hubiere ingresado la demanda respectiva, ésta se aceptará igualmente, pero se deberán ingresar los comprobantes legales mencionados antes del 15 de julio de 2012.

La autora de la Moción sostiene que conforme a lo expresado por un grupo de deudores habitacionales, la exigencia de la declaración de bien familiar de la propiedad ha traído como consecuencia la imposibilidad de que postulen mujeres que mantienen vínculos conflictivos con su cónyuge deudor, existiendo en muchos casos violencia intrafamiliar. En consecuencia, se han visto amedrentadas de realizar este trámite por los efectos personales que esta situación pueda significarles, y la diligencia judicial se transforma en una fuente de conflicto y en una traba a la hora de acceder al beneficio estatal, lo que finalmente desincentiva la postulación.

Agrega que, además, no se visualiza el objetivo de dicha declaración, ya que aun cuando se estimare que se trata de una protección de la vivienda familiar, la autorización del cónyuge no propietario para enajenar o gravar sólo procede tratándose de enajenaciones voluntarias, y por tanto, no se perjudica a los acreedores hipotecarios del cónyuge propietario.

De esta manera, añade, la declaración de bien familiar no resuelve el problema de fondo, cual es la propiedad de la vivienda cuando ha sido finalmente el cónyuge no deudor quien ha asumido las obligaciones pecuniarias relacionadas con ella y, en cambio, se traduce en un impedimento para postular a los beneficios del Estado.

La Moción manifiesta que, en consideración a lo anterior, el proyecto de ley apunta a que las condiciones previstas en el artículo 1° de la ley N° 20.340, resulten aplicables no sólo a las gestiones ante instituciones financieras, sino también a todos los casos en que el Estado o sus organismos otorguen beneficios habitacionales, de tal forma que no se puedan establecer requisitos que entorpezcan la postulación.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR

Al iniciarse el estudio de esta iniciativa legal, **la autora de la Moción, Honorable Senadora señora Lily Pérez,** explicó que su objetivo es permitir que cualquiera de los cónyuges gestione los beneficios estatales destinados a los deudores habitacionales de viviendas sociales, esto es, que el cónyuge no deudor también pueda acceder a ellos, sin que existan exigencias que dificulten o impidan la postulación.

Enfatizó que el proyecto busca prevenir que se prescriban requisitos que no consistan en la focalización de los recursos, facilitando el acceso a los programas del Estado.

Recordó que el decreto supremo N° 12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011, que dispuso beneficios para deudores habitacionales beneficiarios de subsidios que indica, que se encuentren en situación de vulnerabilidad, estableció como requisito para acogerse a sus normas la declaración de bien familiar, trámite judicial que implica costo y tiempo para los interesados.

Además, **expresó Su Señoría,** en muchas ocasiones el cónyuge propietario de la vivienda no es habido, o bien, no se presenta, e incluso, por razones de violencia intrafamiliar, no es posible reunirlos. Precisó que el decreto individualizado determinó una rebaja mensual de un porcentaje del dividendo, tratándose de deudas hipotecarias contraídas en el marco de algún programa habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Reiteró que la exigencia de la declaración de bien familiar de la propiedad trajo como consecuencia que las mujeres que tenían vínculos conflictivos con su cónyuge se vieran amedrentadas de realizar este trámite, por las eventuales consecuencias personales que la diligencia podría significarles.

Agregó que la referida gestión no tiene importancia práctica en el contexto del otorgamiento del mencionado beneficio estatal, dirigido a ayudar al cónyuge que habita la vivienda social, que generalmente es la cónyuge no deudora y jefa de hogar.

El Honorable Senador señor Letelier, quien compartió los planteamientos de la Honorable Senadora señora Pérez, hizo presente que la declaración de bien familiar se añadió también como exigencia para postular a los subsidios de reconstrucción posteriores al terremoto de 2010.

El señor asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo manifestó su opinión favorable a la Moción, basado en que las autoridades no podrán, en el futuro, imponer exigencias adicionales a los deudores habitacionales para acceder a los beneficios que el Estado les conceda, y que dificulten o entorpezcan la correspondiente postulación, salvo que se refieran a la focalización de la ayuda.

Recordó que el plazo para acogerse a los beneficios del decreto 12 antes mencionado ya venció, pero con miras a evitar que se produzcan situaciones similares -como fue la exigencia de declaración de bien familiar-, manifestó su conformidad con la iniciativa de ley.

Aclaró que es el Presidente de la República, en virtud de su potestad reglamentaria, quien regula el otorgamiento de estos beneficios. Añadió que con esta iniciativa las autoridades ya no podrán imponer exigencias que escapen al objetivo de la focalización de los recursos.

Concluyó que, en definitiva, se trata de que estas ayudas favorezcan a los deudores habitacionales que realmente lo requieran, atendiendo sólo a elementos objetivos referidos a sus necesidades, y no a los de naturaleza distinta, como el que se ha mencionado.

° ° °

- Puesto en votación el proyecto de ley, en general y en particular, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Pérez, y señores Muñoz, Pérez Varela y Sabag.

° ° °

TEXTO DEL PROYECTO

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene a honra proponeros aprobar el proyecto de ley en informe, en general y en particular, en los siguientes términos:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Agréguese el siguiente inciso segundo al artículo 1° de la ley N° 20.340, que regula los actos y contratos que se pueden celebrar respecto de viviendas adquiridas con el respaldo de los programas habitacionales estatales:

“Lo dispuesto en el inciso anterior regirá en todos aquellos casos en que el Estado o sus organismos otorguen beneficios a los deudores habitacionales. No se podrán establecer requisitos adicionales que impidan la obtención de tales beneficios, que no se refieran a la focalización de los recursos.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 11 de diciembre de 2012 y 9 de abril de 2013, con asistencia de los Honorables Senadores señora Lily Pérez San Martín (Presidenta), y señores Pedro Muñoz Aburto (Juan Pablo Letelier Morel), Víctor Pérez Varela, Eugenio Tuma Zedán y Hosaín Sabag Castillo.

Sala de la Comisión, a 10 de abril de 2012

Milena Karelovic Ríos
Secretara de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que modifica la ley N° 20.340 con el objeto de extender su aplicación a los beneficios habitacionales que otorga el Estado sin otra consideración que la focalización de los recursos.
(BOLETÍN Nº 8.527-14).

I. OBJETIVO (S) DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: que las condiciones previstas en la ley N° 20.340, relativas a los actos y contratos que se pueden celebrar respecto de viviendas adquiridas con el respaldo de programas habitacionales estatales, sean aplicables a todos aquellos casos en que el Estado o sus organismos otorguen beneficios habitacionales, sin que se puedan establecer requisitos adicionales que no estén referidos a la focalización de los recursos.

II. ACUERDOS: aprobado en general y en particular **(4X0)**.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: simple.

VI. ORIGEN INICIATIVA: Senado. Moción de la Honorable Senadora señora Pérez.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: primero.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 14 de agosto de 2012.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general y en particular.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: 1.- Ley N° 20.340, que regula los actos y contratos que se pueden celebrar respecto de viviendas adquiridas con el respaldo de los programas habitacionales estatales.
2.- Decreto N° 12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2011, que dispone beneficios para deudores habitaciones beneficiarios de subsidios habitacionales que indica, que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

Valparaíso, 10 de abril de 2013.

Milena Karelovic Ríos

Secretaria de la Comisión