

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que regula los actos y contratos que se pueden celebrar respecto de viviendas adquiridas con el respaldo de los programas habitacionales estatales.

BOLETÍN Nº 5.784-14

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentaros su segundo informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en primer trámite constitucional, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señores Juan Pablo Letelier Morel y Pedro Muñoz Aburto.

A la sesión celebrada por la Comisión para considerar esta iniciativa asistió el Honorable Senador señor Letelier.

Concurrieron al estudio de este asunto, especialmente invitados, la asesora jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia y, en representación del BancoEstado, el Fiscal Pablo Lagos, y el abogado Jefe de Grupo, señor Víctor Labra.

Se deja constancia que la Sala autorizó a la Comisión, con fecha 3 de junio de 2008, para discutir el proyecto de ley, en general y en particular.

Posteriormente, el Senado aprobó la iniciativa sólo en general, en sesión celebrada el 7 de enero de 2009, por 19 votos a favor, y acordó como plazo para presentar indicaciones el día 19 de enero del mismo año. Luego, la Corporación amplió dicho lapso hasta el martes 20 de enero, a las 18 horas.

- - - -

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de lo siguiente:

- 1.- Artículos que no fueron objeto de indicaciones ni modificaciones: no hay.
- 2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: indicaciones 1 y 2.

3.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: no hay.

4.- Indicaciones rechazadas: no hay.

5.- Indicaciones retiradas: no hay.

6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: no hay.

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

Previo al estudio de las indicaciones presentadas al proyecto, la Comisión escuchó al Fiscal del BancoEstado, quien explicó que la renegociación establecida a favor de los beneficiarios del subsidio habitacional del decreto supremo N° 235, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1985, se ha efectuado mediante el otorgamiento de un nuevo crédito hipotecario, a una tasa menor que la original, destinado al pago de este último.

Sostuvo que dicho mecanismo ha experimentado diversos inconvenientes para su formalización, a raíz de lo cual el beneficio dispuesto para los deudores PET no se ha concretado para un número significativo de deudores habitacionales.

Indicó que las dificultades aludidas son las siguientes:

- Deudores beneficiarios que no son habidos y en que el cónyuge que habita la vivienda, generalmente la mujer, paga los dividendos del préstamo hipotecario. En estos casos, el cónyuge carece de personería para renegociar por el deudor y, con ello, para acceder a mejores condiciones financieras.

- Operaciones con situaciones de orden legal de diversa índole,- por ejemplo un deudor beneficiario compró siendo soltero (a) y actualmente está casado (a); beneficiario compró siendo casado (a) y actualmente está viudo (a); beneficiario compró siendo casado (a) y actualmente está anulado (a) o divorciado (a)-. En mucho de estos casos, acotó, el estudio de los antecedentes determina que la autorización del otro cónyuge, generalmente el marido, es legalmente inevitable, pero éste no es habido (a) o se rehúsa comparecer al acto.

Manifestó que estas situaciones muestran una realidad social que excede, incluso, el ámbito de los deudores PET y cuya solución puede lograrse mediante el proyecto de ley en estudio. Sin embargo,

propuso realizar ciertas modificaciones al texto de la iniciativa con el objeto de perfeccionarla.

- - -

A continuación, se efectúa, en el orden del articulado del proyecto -que se transcribe-, una relación de las indicaciones presentadas al texto aprobado en general por el Honorable Senado, así como de los acuerdos adoptados al respecto.

Artículo 1º

Dispone lo siguiente:

“Cualquiera de los cónyuges, sin importar el régimen patrimonial del matrimonio, estará facultado para renegociar los créditos obtenidos para el financiamiento de las viviendas cuya adquisición y/o construcción haya sido financiada, en todo o en parte, por el Estado mediante sus programas habitacionales. Para estos efectos, no se requerirá la comparecencia del otro cónyuge, ni su autorización ni la de la justicia, para la constitución o extinción de hipotecas y gravámenes destinados a caucionar las obligaciones que se convengan en virtud de la renegociación.”.

La indicación número 1, de los Honorables Senadores señores Horvath, Letelier, Naranjo, Pérez Varela y Sabag, propone lo siguiente:

a) Sustituir “Cualquiera de los cónyuges, sin importar el régimen patrimonial del matrimonio, estará facultado para renegociar” por “Cualquiera de los cónyuges, sin importar el régimen patrimonial del matrimonio, estará facultado para representar al cónyuge deudor en la ejecución de todos los actos y en la celebración de todos los contratos que procedan para renegociar, repactar o novar”.

b) Agregar, a continuación del vocablo “constitución”, la palabra “reserva”, precedida de una coma (,).

c) Agregar, luego de la expresión final “de la renegociación”, lo siguiente: “, repactación o novación”.

El Fiscal del BancoEstado explicó que la indicación tiene por objeto eliminar cualquier tipo de duda sobre el tipo de actos y contratos que comprende el vocablo “negociar” o “negociación” de los créditos.

Precisó que dichos conceptos, de acuerdo a la opinión del BancoEstado, comprenden las repactaciones de plazos, de montos, de tasa de interés, de pago anticipado del crédito, la contratación de un nuevo crédito en su reemplazo y, eventualmente, la novación por cambio de deudor.

Planteó la necesidad de que la norma otorgue al cónyuge no dueño o no administrador de la sociedad conyugal, la representación legal para negociar el crédito.

Manifestó que el cónyuge, normalmente la mujer, cuando no es la deudora ni la titular del dominio, para negociar necesita tener la representación legal del cónyuge deudor-propietario del inmueble, ya que de otro modo no puede acceder al beneficio estatal cuando este último no está, o no quiere, o no lo interesa renegociar la deuda.

Añadió que la representación legal es importante, de lo contrario, si negociara a nombre y por cuenta propia quedaría como deudora y no como propietaria. Enfatizó que mediante la representación legal, el deudor original mantiene esa calidad y está en condiciones más favorables a sus intereses.

Finalmente, connotó la importancia de que la norma no se preste para negociaciones que impliquen un daño para el deudor, porque fueron realizadas con negligencia o mala fe por el otro cónyuge. Afirmó que, dada la excepcionalidad del precepto, debe aplicarse únicamente cuando opere un beneficio de carácter estatal regulado por ley o decreto supremo, o en relación con créditos complementarios a tales beneficios.

- Puesta en votación la indicación número 1, se aprobó por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Horvath, Orpis, Naranjo, Pérez Varela y Sabag.

Artículo 2°

Su texto es el que se indica a continuación:

“La inscripción de los gravámenes que se constituyan en tales actos o contratos, no requerirá que se consignen las menciones a que se refiere el número 3° del artículo 2.432 del Código Civil, el número 4° del artículo 78 y el número 3° del artículo 81, ambas normas del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, supliéndose la

referencia a los deslindes del inmueble por la cita del número o letra con que se singularice la vivienda o sitio de que se trata en el plano de loteo o subdivisión respectivo, que se encuentre debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

El Conservador de Bienes Raíces practicará las inscripciones a que se refiere este artículo o agregará al registro respectivo copia del acto o contrato que de cuenta de la renegociación y de la constitución de los gravámenes y prohibiciones aludidos, efectuando las anotaciones pertinentes al final o al reverso de los mismos.”.

La indicación número 2, de los Honorables Senadores señores Horvath, Letelier, Naranjo, Pérez Varela y Sabag, propone lo siguiente:

En su inciso primero, sustituir “La inscripción de los gravámenes que se constituyan en tales actos o contratos, no requerirá que se consignen las menciones a que se refiere” por “Cuando la inscripción vigente no los contuviere, la inscripción de los gravámenes que se constituyan o reserven en tales actos o contratos, no requerirá que se consignen las menciones a que se refieren”.

En su inciso segundo:

a) Reemplazar la conjunción disyuntiva “o”, la primera vez que aparece, por la conjunción copulativa “y”.

b) Sustituir “de la renegociación y de la constitución de los gravámenes y prohibiciones aludidos, efectuando las anotaciones pertinentes al final o al reverso de los mismos” por “, de la renegociación, repactación o novación y de la constitución o reserva de los gravámenes y prohibiciones aludidos, efectuando las anotaciones pertinentes al final o al reverso de los mismos”.

- Puesta en votación la indicación número 2, se aprobó por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Horvath, Orpis, Naranjo, Pérez Varela y Sabag.

- - -

MODIFICACIONES

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene a honra proponeros las siguientes modificaciones al proyecto de ley aprobado en general por el Honorable Senado:

Artículo 1º

- Sustituir “Cualquiera de los cónyuges, sin importar el régimen patrimonial del matrimonio, estará facultado para renegociar” por “Cualquiera de los cónyuges, sin importar el régimen patrimonial del matrimonio, estará facultado para representar al cónyuge deudor en la ejecución de todos los actos y en la celebración de todos los contratos que procedan para renegociar, repactar o novar”.

- Agregar, a continuación del vocablo “constitución”, la palabra “reserva”, precedida de una coma (,).

- Agregar, luego de la expresión final “de la renegociación”, lo siguiente: “, repactación o novación”.

(Unanimidad 5x0. Indicación número 1).

Artículo 2º

Inciso primero

Sustituir “La inscripción de los gravámenes que se constituyan en tales actos o contratos, no requerirá que se consignen las menciones a que se refiere” por “Cuando la inscripción vigente no los contuviere, la inscripción de los gravámenes que se constituyan o reserven en tales actos o contratos, no requerirá que se consignen las menciones a que se refieren”.

Inciso segundo

- Reemplazar la conjunción disyuntiva “o”, la primera vez que aparece, por la conjunción copulativa “y”.

- Sustituir “de la renegociación y de la constitución de los gravámenes y prohibiciones aludidos, efectuando las anotaciones pertinentes al final o al reverso de los mismos” por “, de la renegociación, repactación o novación y de la constitución o reserva de los gravámenes y

prohibiciones aludidos, efectuando las anotaciones pertinentes al final o al reverso de los mismos”.

(Unanimidad 5x0. Indicación número 2).

- - -

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1°.- Cualquiera de los cónyuges, sin importar el régimen patrimonial del matrimonio, estará facultado para representar al cónyuge deudor en la ejecución de todos los actos y en la celebración de todos los contratos que procedan para renegociar, repactar o novar los créditos obtenidos para el financiamiento de las viviendas cuya adquisición o construcción haya sido financiada, en todo o en parte, por el Estado mediante sus programas habitacionales. Para estos efectos, no se requerirá la comparecencia del otro cónyuge, ni su autorización ni la de la justicia, para la constitución, reserva o extinción de hipotecas y gravámenes destinados a caucionar las obligaciones que se convengan en virtud de la renegociación, repactación o novación.

Artículo 2°.- Cuando la inscripción vigente no los contuviere, la inscripción de los gravámenes que se constituyan o reserven en tales actos o contratos, no requerirá que se consignen las menciones a que se refieren el número 3° del artículo 2.432 del Código Civil, el número 4° del artículo 78 y el número 3° del artículo 81, ambas normas del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, supliéndose la referencia a los deslindes del inmueble por la cita del número o letra con que se singularice la vivienda o sitio de que se trata en el plano de loteo o subdivisión respectivo, que se encuentre debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

El Conservador de Bienes Raíces practicará las inscripciones a que se refiere este artículo y agregará al registro respectivo copia del acto o contrato que de cuenta de la renegociación, repactación o novación y de la constitución o reserva de los gravámenes y prohibiciones aludidos, efectuando las anotaciones pertinentes al final o al reverso de los mismos.”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 20 de enero de 2009, con asistencia de los Honorables Senadores señores Jaime Naranjo Ortiz (Presidente), Antonio Horvath Kiss, Jaime Orpis Bouchon, Víctor Pérez Varela y Hosaín Sabag Castillo.

Valparaíso, 20 de enero 2009.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretario de la Comisión

RESÚMEN EJECUTIVO

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que regula los actos y contratos que se pueden celebrar respecto de viviendas adquiridas con el respaldo de los programas habitacionales estatales. (**BOLETÍN Nº 5.784-14**).

- I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** el proyecto de ley tiene por objeto establecer facilidades en la celebración de actos y contratos destinados a conservar las viviendas cuya adquisición y construcción haya sido financiada por el Estado, en todo o en parte, mediante sus programas habitacionales. Con ello, se brinda una solución concreta a las familias que se encuentran afectadas por la imposibilidad de realizar dichas actuaciones.

Asimismo, se disponen normas particulares respecto de las inscripciones de gravámenes que se constituyan en virtud de dichos actos o contratos.

- II. ACUERDOS: indicaciones:**

Número 1: Aprobada (5x0)

Número 2: Aprobada (5x0)

- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de dos artículos permanentes.

- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.

- V. URGENCIA:** no tiene.

- VI. ORIGEN INICIATIVA:** Moción.

- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primer trámite.

- X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** - Código Civil.

- Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Valparaíso, a 20 de enero de 2009.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretario de la Comisión

