PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 17.635, ESTABLECIENDO EL PACTO DE RETROVENTA EN CASO DE DESVIACIÓN DEL USO EN VIVIENDAS ADQUIRIDAS CON SUBSIDIOS ESTATALES.

1. Fundamentos. Uno de los anhelos más relevantes de las familias chilenas es poder acceder a una vivienda. Para ello, el Estado ha contado con una serie de programas y subsidios habitacionales de la más diversa índole que han permitido financiar y lograr concretar el acceso a la vivienda propia. Buena parte de estos programas de subsidios habitacionales se encuentran regulados a nivel de reglamentos y decretos, con el objeto de permitir un mayor nivel de flexibilidad en las condiciones de acceso al financiamiento. Si bien esto puede ser mirado en términos generales como positivo, ya que permite tanto a las instituciones como a las personas una tramitación más expedita, hay ciertas cuestiones relativas al acceso al financiamiento sobre las cuales se estima que debieran otorgarse mayores niveles de protección. En buena medida, debido al hecho de que hay importantes recursos fiscales comprometidos.

Este hecho, sumado a la necesidad de que establecer medidas más eficaces que aseguren que las personas y sus familias efectivamente habiten las viviendas adquiridas con subsidios, se torna en una necesidad que debe ser resuelta a nivel legal. Es un hecho público y notorio que la finalidad del Estado, en el sentido de impulsar el acceso a la vivienda, se ve frustrado porque los destinatarios de las políticas, aprovechan estos beneficios para obtener las viviendas y utilizarlas como mecanismo de inversión, desvirtuando los fines de solidaridad de la política pública.

2. Idea Matriz. Esta iniciativa tiene por objeto modificar la ley N° 17.635 en el siguiente sentido, en primer lugar, incluir la vulneración a la prohibición de celebrar actos y contratos respecto de viviendas adquiridas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dentro de aquellos casos en que esta entidad podrá accionar en contra del beneficiario, a fin de obtener la restitución del subsidio respectivo. En esa misma línea, se incorpora la obligación de pactar en el acto jurídico respectivo, la retroventa, cuando el beneficiario no habite personalmente el inmueble o cualquiera de los integrantes del grupo familiar.

A continuación, en esta iniciativa se propone establecer expresamente en la ley los plazos de prohibición de celebrar actos y contratos sobre viviendas adquiridas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los cuales podrán oscilar entre los diez a veinte años. En la misma ley, además, en virtud de esta iniciativa, se busca establecer que las viviendas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberán ser habitadas personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante diez años contados desde su tradición o entrega material, si ésta última fuese anterior, o no darle un uso principalmente habitacional. Esta última cuestión hoy en día es sólo una obligación reglamentaria, por lo que ascenderla a nivel legal resulta una cuestión relevante. En este proyecto de ley establecemos lo que se entenderá por "vivienda habitada", a saber, la que constituya morada habitual de alguna de las personas que allí se indican.

Todo lo descrito anteriormente, se realiza con el objeto de establecer medidas legislativas que aseguren que las personas que acceden a viviendas gracias a subsidios gubernamentales habiten efectivamente sus viviendas.

Es sobre la base de estos antecedentes y fundamentos que venimos en proponer rl siguiente:

Proyecto de ley:

Artículo Único. Modifíquese la ley Nº17.635 que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la corporación de la vivienda, corporación de servicios habitacionales, corporación de mejoramiento urbano y corporación de obras urbanas, en el siguiente sentido:

1. **En el inciso tercero del art. 1º, en su numeral (ii), sustitúyase la expresión "cinco" por "diez":**

2. **Agréguese en el inciso tercero del artículo 1°, el siguiente literal iii):**

   "iii. Infringir la prohibición descrita en el inciso primero artículo 29 de la presente ley.".

3. **Agréguese el siguiente artículo 1 bis nuevo:**

   "Art. 1 bis.- En el caso de venta de bienes raíces con subsidio habitacional, las escritura deberá estipular, la facultad de recobrar la cosa vendida, si el comprador no habitare personalmente o cualquiera de los miembros de su grupo familiar declarado al momento de la postulación al respectivo subsidio habitacional por al menos diez años, contados desde su tradición o entrega material, si ésta última fuese anterior, o no darle un uso principalmente habitacional.

   Para los efectos descritos en el inciso precedente, se entenderá incurrir en la causal antes indicada cuando la vivienda se encuentre sin moradores; cuando se encuentre ocupada de manera habitual, exclusiva y a cualquier título por moradores que no sean miembros del grupo familiar declarado por el beneficiario al momento de la postulación; o cuando la

vivienda se destine a un uso no habitacional, comprendiéndose dentro de esta circunstancia su uso exclusivo como sede o recinto que acoja actividades comunitarias, local comercial, o algún otro uso que reporte beneficio pecuniario distinto de los fines para los cuales fue otorgado el subsidio.

En los casos previstos en los incisos precedentes, se tramitaran de conformidad con el procedimiento administrativo regulado en la ley Nº19.880.”.

4. **Agréguese en el artículo 29, a continuación del punto final, que pasa a ser seguido, lo siguiente:**

“Con todo, tales prohibiciones establecidas en los respectivos reglamentos no podrán ser inferior a diez años.”.

MARCOS ILABACA C.

Diputado de la República