PROYECTO DE LEY "VIVIENDA ASEGURADA", QUE ESTABLECE LA INEMBARGABILIDAD DE LAS VIVIENDAS QUE INDICA.

ANTECEDENTES:

1.- La crisis sanitaria por la pandemia Mundial de COVID 19, y la grave crisis económica producto de la misma, ha dejado en evidencia una serie de falencias en el sistema de resguardo de los deudores y/o sus familias que cuentan con una única vivienda. Lo anterior, puesto que, de conformidad a la actual legislación, y el régimen vigente de inembargabilidad, no existe ningún impedimento para que, por ejemplo, un grupo familiar completo pierda su única vivienda como consecuencia de haber sido rematada judicialmente por la insolvencia de su dueño. Situación que se agrava ciertamente en los sectores más desprotegidos de la población, por carecer estos de los medios, o alternativas para optar a otra vivienda.

2.- Razones de justicia y solidaridad social, exigen incorporar al actual régimen de inembargabilidad, a determinadas viviendas que cumplen el importantísimo rol de servir de sustento material y habitacional de las personas y/o sus familia, rol que hoy en día cobra aún mayor importancia por la disminución del poder adquisitivo de los chilenos y chilenas para adquirir viviendas, así como también, por la escasez y la brutal alza de las mismas que viene arrastrando nuestro país en los últimos años.

3.- Si bien han existido esfuerzos legislativos, en orden a suspender durante la vigencia de la crisis sanitaria de COVID, los remates judiciales sobre inmuebles, con el fin de proteger a aquellos deudores que producto de ella, no han podido responder con sus obligaciones económicas, dicha suspensión sólo ha sido de carácter provisorio y no aborda el problema en toda su magnitud, pues deja sin protección a viviendas que por su función social, debieran hallarse fuera del conjunto de bienes embargables en nuestro sistema jurídico en forma permanente, que permita entregar una estabilidad y seguridad jurídica sobre la propiedad de dichas viviendas de manera general, pero sobre todo, a aquellos sectores de nuestra sociedad que se encuentran vulnerables a las fluctuaciones financieras y económicas que enfrenta nuestro país, y por tanto, más susceptibles de sobrendeudamiento que redunde finalmente en la posibilidad de perder su única vivienda.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
25-10-2023
10:46
VIRTUAL

4.- En este sentido, el régimen de inembargabilidad que contempla el artículo 445 Nº 8 del Código de Procedimiento Civil, es restringido, y no se hace cargo de la realidad socioeconómica que enfrenta nuestro país, y tampoco del deber del Estado de garantizar el derecho a la vivienda de las personas, considerado que la inembargabilidad actualmente consagrada, solo cubre a las viviendas conceptualizadas como de emergencia, o de hasta 50 UTM de avalúo fiscal, razón por la cual el objetivo de esta iniciativa es adecuar la protección al valor real de las viviendas.

5.- El objetivo de la presente iniciativa busca ser omnicomprensiva de aquellas viviendas que por sus características, fueron adquiridas a través de subsidios fiscales, través de otros medios de financiamiento, o puedan ser catalogadas como sociales o económicas, y por tanto, merecedoras de la protección que ofrece la inembargabilidad, por la función social que cumplen y; estableciendo además, un criterio económico para acceder a dicho beneficio, que se condiga con la realidad actual, en relación al valor de la viviendas.

6.- La presente iniciativa en consecuencia, intenta hacerse cargo, de la inexistencia en el actual régimen de inembargabilidad de bienes raíces del Código de Procedimiento Civil, de una referencia expresa al concepto de "vivienda social", concepto que a criterio de estos mocionantes, debiera comprender, también, a aquellas viviendas denominadas económicas, de manera tal de establecer un estatuto amplio y directo de inembargabilidad para las mismas, en relación a la función social que cumplen, y de todas aquellas que cumplen la característica de ser la única vivienda del deudor y/o su familia, y un avalúo fiscal no superior a 800 UF, y que esta moción pretende amparar.

7.- La presente propuesta, además, es consecuente y va en línea con lo sostenido por la Contraloría General de la República, en su dictamen número 50.892, el cual estableció que solo basta cumplir con el requisito de tasación (400 o 520 UF, según corresponda) para certificarse como vivienda social, independientemente si fue realizada con recursos públicos o privados. Es decir, es indiferente si la vivienda en cuestión fue construida gracias a aportes públicos o privados para ser catalogada de vivienda social. Dicho carácter, en definitiva, es certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, de conformidad al artículo 6.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
25-10-2023
10:46
VIRTUAL

8.- Como fundamentos de la incorporación de un régimen de inembargabilidad expreso, general y permanente dentro de nuestro sistema, es evitar que producto de las crisis que vive o puede vivir nuestro país, la inestabilidad del mercado financiero y/o laboral, estás viviendas sean sacadas a remate por sentencias judiciales debido a la insolvencia de sus dueños, pero también, y en forma general, resguardar y amparar el dominio de estas viviendas de manera permanente, con la finalidad de conferir a sus dueños y su grupo familiar, la seguridad y tranquilidad de que no perderán su hogar a causa de deudas impagas, que asegure y garantice en términos prácticos el derecho de las personas a una vida y vivienda digna.

9.- La razones humanitarias que fundan el esta iniciática, exigen llevar a cabo acciones concretas y urgentes, para amparar el dominio de esta clase de bienes, e impedir que a causa de deudas impagas, las cuales muchas de las veces son contraídas para financiar la adquisición de alimentos u otros bienes básicos, indispensables para la subsistencia diaria, se vean expuestos a perder el hogar en donde realizan sus vidas, y de este modo contribuir a romper el círculo vicioso de la pobreza en el que se encuentran millones de chilenos en la actualidad, y asimismo, procurar en términos reales asegurar una vida más tranquila, exenta de la gran angustia que implica el estar a punto de perder la casa.

Objetivos de la Moción:

1.- Establecer legalmente el concepto de vivienda social en torno a su evalúo fiscal, independiente si fueron adquiridas o no a través de subsidios fiscales y la función que cumple en cuanto ser la única vivienda del deudor y su familia.

2.- Establecer una inembargabilidad permanente respecto de aquellas viviendas que, conforme a la presente propuesta, puedan ser conceptualizadas como sociales.

3.- Dentro del concepto de vivienda social, se establece un máximo de valor para su inembargabilidad más acorde con la actualidad, de los procesos inflacionarios que han afectado al país, que han aumentado y continuaran aumentado considerablemente el valor de las viviendas, así como de la especulación inmobiliaria

4.- Establecer un límite mayor en relación al avalúo del bien raíz, a 800 UF., para que sean objeto de protección, independiente que sea adquirido o no con subsidios estatales.

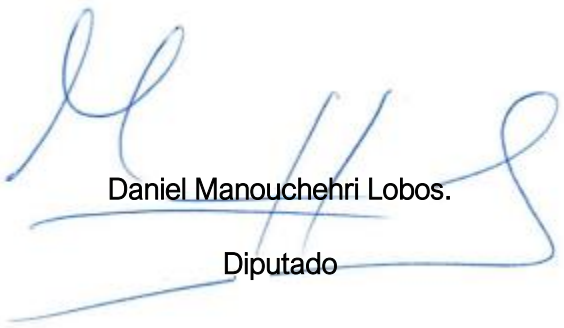
OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
25-10-2023
10:46
VIRTUAL

5.- Establecer como única excepción a la inembargabilidad, la ejecución de hipotecas que tengan por objeto garantizar créditos hipotecarios destinados a financiar su adquisición, construcción o mejora respectiva y sus sucesivas reprogramaciones, de modo de no desincentivar el otorgamiento de créditos para su adquisición y mejoramiento.

Proyecto de Ley:

Artículo primero: Para los efectos de esta Ley, se entenderá como vivienda social, aquella de carácter definitivo, que constituya la única vivienda del deudor y/o de su familia, y que adquirida o no a través de subsidio fiscal, tenga un avalúo fiscal que no excede de 800 UF.

Artículo segundo: Las viviendas sociales a que refiere la presente Ley, no serán embargables, excepto para la ejecución de hipotecas que tengan por objeto garantizar créditos hipotecarios destinados a financiar su adquisición, construcción o mejora respectiva y sus sucesivas reprogramaciones.



Daniel Manouchehri Lobos.

Diputado

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
25-10-2023
10:46
VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANIEL MANOUCHEHRI L.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANIEL MELO C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. LEONARDO SOTO F.



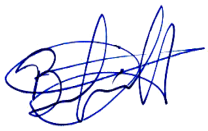
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ANA MARÍA BRAVO C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANIELLA CICARDINI M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MIGUEL MELLADO S.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. BORIS BARRERA M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JAVIERA MORALES A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. EMILIA NUYADO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ALEJANDRO BERNALES M.

