



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

14

agosto 2010

Modificaciones al DFL N° 2 Introducidas por la Ley de Reconstrucción del País

INTRODUCCIÓN

Con fecha 31 de julio de 2010 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.455, que “Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país”, norma que, entre otras materias, establece modificaciones al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 del año 1959, del Ministerio de Hacienda, sobre Plan Habitacional —en adelante DFL 2—, modificaciones que, en lo esencial, restringen a un máximo de dos las viviendas que un mismo propietario puede acoger a los beneficios del DFL 2; excluyen a las personas jurídicas de los beneficios de la norma; derogan algunos artículos que no tienen aplicación actualmente; y, establecen un régimen transitorio a fin de no afectar los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ley que se modifica.

ANÁLISIS PARTICULAR

1. Límite máximo de viviendas con beneficio por cada propietario

La Ley N° 20.455, que se comenta, establece, como principal modificación, que sólo podrán acogerse a los beneficios del DFL 2 los propietarios de “viviendas económicas”,¹ **respecto de un máximo de dos viviendas** que adquieran, nuevas o usadas.

Añade la norma, que en caso que los propietarios posean más de dos viviendas económicas, los beneficios solamente procederán respecto de aquellas dos que tengan una data de adquisición anterior.

Finalmente, la disposición establece que esta limitante se aplicará para las personas que adquieran la totalidad del derecho de dominio sobre el inmueble o una cuota del dominio en conjunto con otros comuneros.

2. Restricción de los beneficios a personas naturales

Señala la ley en análisis, que los beneficios establecidos en el DFL 2 no podrán ser utilizados por las personas jurídicas, cualquiera fuere su naturaleza. No obstante, las corporaciones y fundaciones de carácter benéfico gozarán de la exención establecida en el artículo 16 del mismo decreto, es decir, las viviendas económicas y los derechos reales constituidos en ellas, que se transmitan en sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación a estas entidades quedan excluidos de la aplicación de Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones.

3. Herencia

La nueva redacción del artículo 18 del DFL 2 señala que las viviendas económicas o cuotas de dominio sobre ellas que se adquieran por personas naturales por sucesión por causa de muerte, no se considerarán para el límite máximo de dos viviendas, es decir,

¹ Vivienda económica: aquella que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959. Su superficie edificada no debe superar los 140 m² y debe reunir los requisitos que establece el Título VI de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

no aplica el límite si un propietario que ya cuenta con dos o más viviendas, adquiere otras distintas, que tengan el beneficio, si las adquiere por herencia. De este modo, los beneficios DFL 2 adquiridos trascienden a la muerte de su propietario.

4. Obligaciones para Notarios y Conservadores

La norma que se comenta establece algunas obligaciones para Notarios y Conservadores. Así, se señala que éstos deberán remitir al Servicio de Impuestos Internos, en la forma y plazo que este organismo determine, la información de todos los actos y contratos otorgados ante ellos o que les sean presentados para su inscripción, referidos a transferencias de dominio de viviendas económicas.

No obstante, en defecto de esta información, la obligación recaerá en los propietarios de las viviendas.

5. Vigencia

Las disposiciones de la Ley N° 20.455 que modifican el DFL 2 comenzarán a regir **luego de tres meses** contados desde su publicación, es decir, el día 1 de noviembre de 2010, **y no afectarán los beneficios y derechos que el DFL 2 otorga a quienes a esa fecha sean propietarios de viviendas económicas.**

Tampoco se verán afectados los derechos de quienes se encuentren, a esa fecha, en las siguientes situaciones:

- Promesas de compraventa: No se aplicará el límite de dos viviendas en caso de adquisiciones de viviendas económicas que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere **válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia**, en la medida que dicha promesa: (a) se haya celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado; y (b) que al momento de su suscripción de la promesa se haya concedido el permiso de edificación respectivo y que se haya reducido a escritura pública firmada por el Tesorero Comunal y el interesado.
- Leasing: Tampoco se afectarán los derechos de quienes adquieran viviendas económicas en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado

con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia, en la medida que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

CONCLUSIÓN

La Ley N° 20.455, publicada el 31 de julio de 2010 en el Diario Oficial, modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país, como consecuencia del terremoto de 27 de febrero.

Entre otras materias, esta ley modifica el DFL 2 restringiendo a un máximo de dos las viviendas que un mismo propietario puede acoger a sus beneficios, se excluye a las personas jurídicas de los beneficios de la norma y se establece un régimen transitorio a fin de no afectar los derechos adquiridos bajo la vigencia de la ley. Es decir, quienes a la fecha de entrada en vigencia, tres meses después de su publicación, sean propietarios de una vivienda económica, no verá afectados sus derechos sobre esas viviendas, aunque cuente con más de dos.

Tampoco se afectarán los derechos de quienes adquieran viviendas económicas a través de una herencia, aunque tenga más de dos viviendas DFL 2.

Respecto de la vigencia, se estableció un plazo de tres meses, por lo que durante este período, es decir, hasta el 1 de noviembre, se podrán adquirir viviendas económicas sin las restricciones que impone esta ley. Además, se estableció que no afectarán los derechos de quienes adquieran viviendas DFL 2 a través de promesas o arrendamientos con promesa de compraventa válidamente celebradas antes de la entrada en vigencia de la norma.

INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a www.cchc.cl

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director Responsable: Gonzalo Bustos C.

Descriptor: DFL N° 2., Ley de Reconstrucción
Abogado Informante: Gonzalo Bustos



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

www.cchc.cl