

**MENSAJE DE S.E. LA PRESIDENTA
DE LA REPUBLICA CON EL QUE SE
INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE
FACULTA AL FISCO PARA COMPRAR
Y VENDER PROPIEDADES PARTICU-
LARES AFECTADAS POR SITUACIO-
NES DE CATÁSTROFE.**

SANTIAGO, julio 22 de 2008.-

M E N S A J E N° 290-356/

Honorable Cámara de Diputados:

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADOS**

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que faculta al Fisco a comprar y, eventualmente, vender a sus anteriores dueños, los inmuebles situados en zonas afectadas por situaciones de sismos o catástrofes.

I. FUNDAMENTOS DEL PROYECTO.

Es de público conocimiento que desde el día 2 de mayo de 2008, la provincia de Palena, de la región de Los Lagos, se ha visto afectada por la erupción del Volcán Chaitén, fenómeno que ha provocado daños de consideración, particularmente en las comu-

nas de Chaitén y Futaleufú, tanto en las edificaciones, terrenos y predios del lugar, como en la flora, fauna y en el medio ambiente de dichas zonas. Ello ha obligado al Gobierno a declarar el área en cuestión, conforme a la ley N° 16.282, zona afectada por catástrofe, a través del Decreto Supremo N° 588, del Ministerio del Interior, publicado en el Diario Oficial de 14 de mayo de 2008.

Como consecuencia de aquello, la autoridad ha adoptado medidas de carácter extraordinario destinadas a enfrentar esta situación de emergencia, otorgando soluciones a los habitantes que han sido evacuados, o que han debido abandonar sus actividades y deberes cotidianos. Está situación les ha generado y les podrá continuar generando cuantiosas pérdidas materiales, sin perjuicio del consecuente daño psicológico provocado por esta crisis.

Por otra parte, nuestra hermosa geografía nos expone recurrentemente a sufrir desastres naturales. Como lo reconoció José Ortega y Gasset en su discurso ante la Cámara de Diputados de ese H. Congreso Nacional, en visita a nuestro país el año 1928, al señalarnos: "...tiene este Chile florido algo de Sísifo, ya que como él, vive junto a una alta serranía y, como él, parece condenado a que se le venga abajo cien veces lo que con su esfuerzo cien veces creó". Esta dura realidad captada agudamente por el recordado filósofo español, nos obliga a que las medidas que se adopten frente a determinadas catástrofes, sirvan de experiencia y se establezcan de manera permanente para enfrentar a otras emergencias que puedan suceder en el futuro, de manera que nos puedan sorprender cada vez mejor preparados.

Por consiguiente y con el objeto de contar con instrumentos legales idóneos que permitan abordar esta problemática, tanto en la actual coyuntura desatada por el Volcán Chaitén en la provincia de Palena, Región de Los Lagos, como también en futuras emergencias, resulta necesario someter a consideración de ese H. Congreso Nacional, el presente proyecto de ley.

II. OBJETIVOS DEL PROYECTO.

La presente iniciativa legal tiene como objeto generar instrumentos normativos que

permitan a la Administración solucionar una serie de problemas que pueden presentarse en la práctica, en situaciones de emergencia respecto de zonas rurales afectadas por catástrofes, sismos o por cualquier otro hecho de similar naturaleza que provoque calamidad pública, declaradas por la autoridad.

Por de pronto, se faculta al Fisco para comprar o permutar en determinadas condiciones, inmuebles rurales ubicados en la zona declarada como afectada por sismos o catástrofes, que hayan sufrido pérdidas cuantiosas.

Enseguida, para el caso de los inmuebles rurales que fueron comprados por el Fisco, se establece un mecanismo que permita a los anteriores dueños adquirir nuevamente sus predios conforme al valor que se fije, resguardando que al menos el precio sea equivalente al valor por el cual el Fisco los compró, reajustado de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor.

No se incluye en las normas excepcionales que contiene la presente iniciativa legal, a los inmuebles urbanos que se encuentren ubicados en zonas afectadas por sismos o catástrofes, así declaradas al amparo de la ley N° 16.282, pues corresponde al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el ejercicio de sus atribuciones propias conforme a la normativa legal y a la política que dicho organismo sustenta, promover, entre otros objetivos, el mejoramiento de las zonas urbanas y la reducción del déficit urbano, a través del desarrollo y promoción de obras y proyectos preferentemente en los sectores más vulnerables, así como dar solución habitacional o mejorar los estándares de las soluciones habitacionales dirigidas a los sectores de menores recursos, otorgando subsidio o aumentando el aporte de éste para el financiamiento de la compra, construcción o mejoramiento de viviendas.

Asimismo, se introduce una prohibición de enajenar estos bienes por un plazo de cinco años y la obligación de radicación para el adquirente, en el inmueble que adquiere y por el mismo período, con el objeto de evitar posibles especulaciones con el menor valor de

adquisición, en relación con el valor comercial real de dichos inmuebles.

III. CONTENIDO DE LA INICIATIVA.

El proyecto que se somete a vuestra consideración, tiene, entonces, el siguiente contenido:

1. Compra y Permuta.

Se autoriza al Fisco de Chile, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, para que, de acuerdo a las normas permanentes que establece el decreto ley N° 1939, de 1977, pueda comprar los inmuebles rurales de propietarios particulares que hubieren resultado afectados con cuantiosas pérdidas en los suelos, en las cubiertas vegetales, en la aptitud del suelo para la crianza de animales o de las construcciones destinadas a tal fin, o en otras construcciones introducidas o efectuadas en estos predios, en situaciones de sismos o catástrofes declaradas por la autoridad. Así también, se contempla la posibilidad de que estos bienes sean permutados por otros de dominio fiscal.

Se busca de esta forma que el Fisco amigre o mitigue los daños ocasionados en casos de catástrofe, como la que actualmente afecta a las comunas de Chaitén y Futaleufú, en la provincia de Palena, originada en la erupción del volcán Chaitén.

2. Recompra.

Asimismo, se propone que los propietarios anteriores a la compra del Fisco de los referidos inmuebles y que manifiesten interés, puedan recomprar éstos al Fisco de Chile si las propiedades en cuestión se revalorizan como consecuencia de las condiciones medioambientales del sector o a raíz de inversiones que en el futuro se desarrollen en el lugar, y en la medida que los mismos inmuebles sean prescindibles para los fines del Estado y se encuentren disponibles.

El precio de la recompra será fijado conforme a las modalidades que señale un decreto supremo que dicte el Ministerio de Hacienda en conjunto con el Ministerio de

Bienes Nacionales, el cual en ningún caso podrá ser inferior al valor que les fue pagado en su momento por el Fisco, reajustado de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor.

Esta posibilidad sólo se permitirá hacerla efectiva dentro de un período determinado a contar de la entrada en vigencia de esta ley y estará condicionada a la prohibición de enajenar los inmuebles así recomprados por un período de 5 años, así como a la obligación por parte del adquirente de radicarse en dicho inmueble, durante el mismo plazo.

En mérito de lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de ese Honorable Senado, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

"Artículo 1º.- Intercálase el siguiente Párrafo II, nuevo, al Título II del decreto ley N° 1939, de 1977, pasando los actuales párrafos II, III y IV, a ser párrafos III, IV y V, respectivamente:

"Párrafo II

Adquisición de inmuebles rurales en situaciones de sismos o catástrofes

Artículo 35 Bis.- En situaciones de sismos o catástrofes a que se refiere el artículo 1º de la ley N°16.282, en las cuales la autoridad haya declarado comunas o determinadas zonas afectadas por estos hechos, podrá el Fisco, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, comprar los inmuebles rurales de propietarios particulares que hubieren resultado afectados con cuantiosas pérdidas en los suelos, en las cubiertas vegetales, en la aptitud del suelo para la crianza de animales o de las construcciones destinadas a tal fin, o en otras construcciones introducidas o efectuadas en estos predios.

Desde el momento de su competente inscripción en el conservador de bienes raíces respectivo, y pagado por el Fisco el precio del inmueble, el dominio de éste quedará radicado de pleno derecho y por el sólo ministerio de la ley, en el patrimonio de aquél y nadie tendrá acción o derecho respecto del

dominio, posesión o tenencia del bien adquirido en las circunstancias descritas.

Para efectuar la adquisición del inmueble, el Ministerio de Bienes Nacionales deberá realizar, previamente, el correspondiente estudio de títulos y en los casos en que no conste copia de inscripción de dominio vigente o copia del respectivo título de dominio, porque no existe historia de la propiedad raíz o ésta no se ha podido conservar por pérdida o destrucción de los libros, registros y protocolos respectivos que están a cargo de los conservadores de bienes raíces, notarías y/o archivos judiciales que hayan sido siniestrados en virtud de los fenómenos de sismos o catástrofes, descritos y así declarados por la autoridad, podrá el Ministerio de Bienes Nacionales efectuar la adquisición del inmueble comprobando el dominio de su titular mediante cualquier otro antecedente que constituya instrumento público, documento o información oficial emanada de alguna entidad del Estado que permita presumir el dominio o la existencia material de la inscripción del dominio.

Todo aquel que maliciosamente obtuviere el reconocimiento de la calidad de titular del dominio del inmueble que es objeto de la adquisición del Fisco en virtud de estas circunstancias, mediante actos de engaño o simulación, o valiéndose de documentos o pruebas falsas, será sancionado con las penas del artículo 473 del Código Penal. La sanción podrá ser aumentada en un grado por la agravante de tratarse de bienes situados en zonas declaradas como afectadas por sismos o catástrofes.

Iguales normas serán aplicables para la permuta de un bien raíz fiscal por un bien raíz particular que sea de aquellos que establece el presente artículo, si existe interés fiscal y particular, respectivamente, para llevar a cabo esta operación. No obstante, perfeccionada la permuta, el propietario particular que haya adquirido el dominio del inmueble fiscal, no podrá posteriormente solicitar la recompra de su antiguo predio.

Artículo 35 Bis A.- Los propietarios particulares que en situaciones de sismos o catástrofes declaradas por la autoridad, hubieren vendido al Fisco sus inmuebles ubicados en el área rural de los territorios afectados y comprendidos en dicha declaración, por haber sufrido cuantiosas pérdidas en los suelos, en las cubiertas vegetales, en la aptitud del suelo para la crianza de animales o de las construcciones destinadas a tal fin, o en otras construcciones introducidas o efectuadas en estos predios, podrán solicitar a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales correspondiente, la celebración de un nuevo contrato de compraventa entre el Fisco y ellos o su sucesión hereditaria, si con posterioridad a la compra del Fisco, las mismas propiedades se revalorizan como consecuencia de las mejoras en las condiciones medioambientales del sector o a raíz de inversiones que en el futuro pudieran desarrollarse en el lugar.

La misma posibilidad de recompra procederá si el inmueble rural pudiere ser utilizado de manera productiva o para fines silvoagropecuarios, o bien en condiciones suficientes para permitir su habitabilidad, de acuerdo al mérito de cada caso. Lo anterior deberá ser certificado, según sea el posible uso del inmueble, por la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura o por la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva, cuando se trate de condiciones suficientes de habitabilidad.

No serán aplicables a este respecto las disposiciones del párrafo 11 del Título XXIII del Código Civil.

En los casos señalados en los incisos precedentes, el Fisco, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, podrá vender la propiedad sólo si el inmueble es prescindible para los fines del Estado y éste se encuentra disponible.

El precio de la venta que se celebre entre el Fisco de Chile y los anteriores propietarios del inmueble, así como el plazo para presentar la solicitud de recompra y las demás condiciones generales de la misma, serán establecidas por decreto supremo conjunto de los Ministerios de Hacienda y de Bienes Nacionales, dictado bajo la fórmula "por orden del Presidente de la República".

El inmueble fiscal así adquirido, no podrá enajenarse antes del plazo de 5 años, contado desde la respectiva inscripción de dominio a favor de los adquirentes de esta nueva compraventa. Dichos inmuebles, asimismo, se adquirirán por las personas señaladas, sujeto a la obligación del respectivo adquirente de radicarse en éstos por el período de 5 años contado desde la correspondiente inscripción de dominio de la compraventa a su favor. Con todo, no serán aplicables las mencionadas cargas al dominio, a los herederos que adquieran el inmueble por sucesión por causa de muerte del causante que optó por la recompra de la propiedad y a cuyo nombre se encuentra inscrito el nuevo contrato de compraventa. Los beneficios y demás derechos que se consagran en el presente artículo, sólo podrán ser ejercitados por los solicitantes o sus herederos, previa declaración jurada de no ser parte en ningún juicio pendiente en que se discuta la posesión o el dominio de la propiedad solicitada en recompra.

Artículo 35 Bis B.- La forma, modalidades y demás requisitos a que diere lugar la aplicación de este párrafo se regirá, además de las normas que en éste se contienen, por las establecidas en la presente ley, en todo aquello en que no se oponga a ésta.

Artículo 35 Bis C.- Los trámites notariales y las inscripciones, reinscripciones, subinscripciones, cancelaciones, alzamientos, anotaciones y restricciones al dominio que deban efectuarse en los Conservadores de Bienes

Raíces para formalizar las actuaciones y convenciones a que se refiere este párrafo, estarán exentas de todo derecho e impuesto.

Artículo 2º.- En el plazo máximo de seis meses, contado desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial, el Ministerio de Hacienda dictará, junto con el Ministerio de Bienes Nacionales, un decreto supremo que contendrá la regulación de todos los aspectos necesarios para su implementación.”.

Dios guarde a V.E.,

MICHELLE BACHELET JERIA
Presidenta de la República

EDMUNDO PEREZ YOMA
Ministro del Interior

ROMY SCHMIDT CRNOSIJA
Ministra de Bienes Nacionales

MARIGEN HORNKOHL VENEGAS
Ministra de Agricultura