

Oficio N° MA/ 404/2009
Valparaíso, 7 de julio de 2009

Tengo a honra comunicar a V.E. que la Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales del Senado se encuentra estudiando el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que faculta al Fisco para comprar y vender propiedades particulares afectadas por situaciones de catástrofe. (Boletín N° 6010-12)

En mérito de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 77 de la Constitución Política de la República y del artículo 16 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se acordó solicitar a la Excmá. Corte Suprema tenga a bien emitir su opinión en relación a la indicación formulada al texto, aprobado en general, del proyecto de ley por el Honorable Senador señor Antonio Horvath, que es del siguiente tenor:

AL ARTÍCULO 7°

“30.- Del Honorable Senador señor Horvath, para agregar el siguiente inciso final, nuevo:

“El requirente podrá reclamar en contra de la resolución de la comisión de peritos, dentro del término de diez días hábiles, ante el tribunal que corresponda a su domicilio. Dicha reclamación se sujetará a las normas sobre juicio sumario establecidas en el Código de Procedimiento Civil, procediendo en contra de la sentencia definitiva que se dicte en ellos recurso de apelación, el cual, en caso de ser concedido, deberá ser agregado extraordinariamente para su vista y fallo a la tabla correspondiente al día subsiguiente de su ingreso al respectivo Tribunal de Alzada.”.

Para una adecuada comprensión se adjunta, al presente oficio, copia del texto general aprobado por el Senado, al cual se formularon las indicaciones.

Dios guarde a V.E.

PABLO LONGUEIRA MONTES
Presidente

MAGDALENA PALUMBO OSSA
Secretario

**AL SEÑOR
PRESIDENTE DE LA
EXCMA. CORTE SUPREMA
DON URBANO MARÍN VALLEJO
SANTIAGO**

TEXTO APROBADO EN GENERAL POR EL SENADO.

Proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que faculta al Fisco para comprar y vender propiedades particulares afectadas por situaciones de catástrofe. (Boletín N° 6010-12)

En mérito del acuerdo antes consignado, vuestra Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales, propone la aprobación en general del proyecto de ley, cuyo texto se consigna a continuación y que corresponde al texto remitido por la Honorable Cámara de Diputados:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1º.- El Fisco de Chile, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, podrá comprar los inmuebles urbanos de propietarios particulares situados en la comuna de Chaitén, hayan o no resultado éstos afectados por la erupción del volcán Chaitén y,o por las secuelas de dicha catástrofe. Así también, podrá comprar aquella parte, extensión o cabida de los inmuebles rurales de propietarios particulares ubicados en las comunas de Chaitén y de Futaleufú, que hayan sufrido cuantiosas pérdidas por la erupción del volcán Chaitén y,o por las secuelas de dicha catástrofe, ya sea en los suelos, en las cubiertas vegetales, en la aptitud del suelo para la crianza de animales, en las construcciones o mejoras destinadas a tal fin, o en otras construcciones o mejoras efectuadas o introducidas por sus dueños en estos predios.

Para los efectos de esta ley, se entenderá por propiedades urbanas todas aquellas que se encontraban antes de la erupción del día 2 de mayo de 2008 en el radio que comprende el límite urbano definido por decreto N° 128, de 1987, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y además, las que se hallan o se hallaban individualizadas en los planos X-5-919-CR; X-5-848-SR; X-5-1488-CR; X-5-1581-CR; X-5-2014-CR, y X-5-2055-SR, así como los inmuebles que se originen en subdivisiones o transferencias derivadas de dichos planos. Asimismo, por propiedades rurales, se entenderán todas aquellas que se encontraban hasta antes del 2 de mayo de 2008, fuera de dicho radio. La existencia de cuantiosas pérdidas que hubieren podido sufrir estas últimas será determinada y certificada por el Servicio Agrícola y Ganadero o por la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, según procediere, en plazo máximo de treinta días corridos contados desde que esa institución es requerida.

Artículo 2º.- La adquisición de estos inmuebles se efectuará a los propietarios particulares que sean dueños de éstos al momento de publicarse esta ley, a sus sucesores, conforme a las normas del derecho común o a quienes estén en vías de ser propietarios o poseedores regulares, al amparo de lo que prescribe el artículo siguiente.

El plazo para ingresar la solicitud de compra en el Ministerio de Bienes Nacionales será de tres meses, contado desde la publicación de esta ley. Para ello, el afectado deberá concurrir al referido Ministerio, adjuntando los antecedentes necesarios para vender el inmueble de su dominio al Fisco de Chile y se considerará administrativamente que ha ingresado dicha solicitud una vez que el Ministerio de Bienes Nacionales certifique que los títulos de la propiedad se encuentran ajustados a derecho.

El Ministerio de Bienes Nacionales tendrá el término de seis meses para tramitar la compra del bien raíz, contado desde que se certifica

que los títulos y demás antecedentes de la propiedad a adquirir, se encuentran conformes.

No obstante, si durante el plazo de tres meses a que se refiere el inciso segundo de este artículo, quienes sean sucesores de una determinada persona difunta propietaria del inmueble, no han obtenido la resolución por la cual se les concede la posesión efectiva de la herencia, podrá cualquiera que integre la comunidad hereditaria presentar la solicitud u oferta de venta dentro del referido plazo, pero el Ministerio de Bienes Nacionales no le dará curso mientras no se acredite haber obtenido la posesión efectiva de la herencia y mientras no se haya inscrito ésta en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, debiendo la sucesión en este caso designar además, un mandatario común para efectos de recibir el pago del precio.

También se recibirán en este plazo de tres meses, las solicitudes de quienes se encuentran regularizando el dominio conforme a lo que establecen los decretos leyes N° 2.695, de 1979, y N° 1.939, de 1977. Sin embargo, el Ministerio de Bienes Nacionales no dará curso al procedimiento de compra mientras no se haya inscrito el título en el Conservador de Bienes Raíces competente, al amparo de lo que dispone el artículo siguiente.

Artículo 3º.- Respecto de las propiedades que son objeto de una solicitud de regularización por parte de un particular, se presumirá para los efectos de esta ley que es propietario del inmueble respectivo quien acredite las siguientes circunstancias:

a) Haber presentado con antelación a la erupción del volcán Chaitén ocurrida el 2 de mayo de 2008, la correspondiente solicitud de regularización de títulos ante la Oficina Provincial o Secretaría Regional del Ministerio de Bienes Nacionales competente y cumplir con los requisitos que la normativa específica establece.

b) Tratándose de solicitantes de títulos gratuitos de propiedad fiscal, se deberá acreditar haber ejercido la ocupación de la propiedad de manera continua y efectiva en los últimos cinco años contados hacia atrás desde el 2 de mayo de 2008. En estas circunstancias, no será necesario haber extendido el acta de radicación a la que alude el decreto ley N° 1.939, de 1977, ni será aplicable la prohibición de gravar y enajenar a que se refiere dicho texto legal, así como tampoco la que contempla la ley N° 19.776, para efectos de otorgar el título gratuito sin estas exigencias.

c) Si la propiedad a regularizar es particular, el solicitante debe haber estado por sí o por otra persona en su nombre, en posesión material continua y exclusiva del inmueble en los últimos cinco años contados hacia atrás desde el 2 de mayo de 2008, ejerciendo dicha posesión además, sin violencia ni clandestinidad. Este hecho se debe haber comprobado o verificado en terreno por el Ministerio de Bienes Nacionales, con anterioridad a esta ley.

En estos casos, practicada la inscripción a que se refiere el artículo 14 del decreto ley N° 2.695, de 1979, no será aplicable lo que disponen los incisos primero y segundo del artículo 17 del decreto ley citado.

d) De la misma manera, si la propiedad a regularizar es particular, el solicitante tampoco debe tener juicio pendiente en su contra e iniciado con antelación al 2 de mayo de 2008, que afecte el dominio o posesión del inmueble en cuestión, entablado por un tercero que invoque asimismo dominio o posesión. Este hecho se comprobará mediante declaración jurada notarial del solicitante.

Artículo 4º.- La adquisición se hará como especie o cuerpo cierto, y en el estado en que se encontraban los inmuebles antes de la erupción del volcán Chaitén ocurrida el 2 de mayo de 2008. Lo expuesto, no obstante que con posterioridad a la fecha indicada, éstos no existan o hubieren sido destruidos, inundados o hubieren sufrido alguna modificación significativa producto de la catástrofe o de sus secuelas.

Artículo 5º.- Para efectuar la adquisición o compra del inmueble, el Ministerio de Bienes Nacionales deberá realizar, previamente, el correspondiente estudio de títulos.

Artículo 6º.- 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.

Artículo 7º.- El precio de compra que el Fisco de Chile pague por los inmuebles urbanos o rurales de propiedad particular que adquiera en las condiciones descritas, se expresará en unidades de fomento y será pagado al contado.

El precio de compraventa no podrá ser inferior al valor comercial que estos inmuebles tenían antes de la erupción del volcán Chaitén ocurrida el 2 de mayo de 2008 y para la determinación de su monto, el Ministerio de Bienes Nacionales pondrá los antecedentes necesarios a disposición de la comisión que se constituirá para estos efectos, integrada por tres peritos elegidos por sorteo de la lista constituida de acuerdo al artículo 4º del decreto ley N° 2.186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones. En los casos en que no fuere posible tasar las propiedades porque éstas o parte de ellas ya no existen o han sido destruidas a raíz de la catástrofe o de sus secuelas, el valor de compra será el valor comercial referencial que estos inmuebles puedan haber tenido antes de la erupción del volcán aludido.

Esta comisión tendrá un plazo máximo de treinta días corridos, para determinar el valor comercial de los inmuebles a adquirir, lo que constará en acta o dictamen suscrito por todos sus integrantes, el que se notificará personalmente al vendedor y al Ministerio de Bienes Nacionales, o mediante carta certificada a este último. La notificación por carta certificada se entenderá practicada al tercer día siguiente a su expedición. El dictamen que determine el monto o valor comercial de las propiedades deberá contener a su vez la tasación de los bienes y los criterios usados en dicha tasación.

El Fisco o el vendedor tendrán un plazo de diez días corridos a contar de la notificación para reclamar ante la comisión de peritos el monto del precio de compra fijado por ella, exponiendo lo que estimen conveniente a sus derechos y acompañando los antecedentes en que se fundan.

La remuneración de los peritos será de cargo del Ministerio de Bienes Nacionales, así como cualquier otro gasto que sea necesario efectuar para la aplicación de la presente ley.

Artículo 8°.- Para efectos de tasar el inmueble a adquirir, la comisión de peritos considerará los antecedentes de títulos que existan respecto del terreno. Para la tasación de las edificaciones o construcciones en el estado en que éstas se encontraban antes de la erupción del volcán Chaitén del 2 de mayo de 2008, se estará a los antecedentes que las partes aporten o que de ellas existan.

Artículo 9°.- Determinado el precio de compraventa por la comisión de peritos a que alude el artículo precedente y estando las partes de acuerdo en las condiciones o modalidades de la venta, el Ministerio de Bienes Nacionales expedirá un decreto supremo que autorice la compra de los inmuebles.

Artículo 10.- El dominio del bien adquirido quedará radicado de pleno derecho y por el sólo ministerio de la ley en el patrimonio del Fisco mediante la competente inscripción del título en el conservador de bienes raíces respectivo, una vez pagado el precio de la compraventa y que se hayan cancelado o extinguido, respectivamente, los gravámenes u otros derechos reales que afecten o limiten a la propiedad, si los hubiere, con excepción de las servidumbres. No obstante si la propiedad que compra el Fisco en virtud de esta ley, tiene su origen en la aplicación del decreto ley N° 2.695, de 1979, no regirá respecto de ella la exigencia que para su adquisición por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, deban haberse cancelado o extinguido previamente los gravámenes u otros derechos reales que las puedan afectar o limitar.

Artículo 11.- Los particulares que de acuerdo a las normas de los artículos precedentes hubieren vendido al Fisco inmuebles de su dominio ubicados en el área urbana o rural de la comuna de Chaitén, o en el área rural de la comuna de Futaleufú, tendrán la primera opción para recomprar las mismas propiedades, solicitando a la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales correspondiente la celebración de un nuevo contrato de compraventa entre ellos o su sucesión hereditaria y el Fisco. Lo expuesto, en la medida que al cabo del tiempo, los inmuebles objeto de la recompra se hubieren revalorizado en virtud de las mejoras en las condiciones medioambientales del sector o a raíz de inversiones que en el futuro se desarrollen en el lugar y siempre que en uno u otro caso, estos inmuebles pudieren ser utilizados de manera productiva, para fines silvoagropecuarios, o en condiciones suficientes que permitan su habitabilidad, según sea el mérito de cada caso.

Artículo 12.- Para los efectos de lo indicado en el artículo precedente, el posible uso productivo o con fines silvoagropecuarios del inmueble rural deberá ser certificado por la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura. Por su parte, las condiciones suficientes de habitabilidad del predio urbano o rural serán certificadas por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Esta certificación podrá otorgarse de oficio por las instituciones mencionadas, o a petición del Ministerio de Bienes Nacionales, del anterior propietario del inmueble o de sus herederos.

Si el informe o la certificación que otorgue la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura o la Dirección de Obras Municipales respectiva, en su caso, declara recuperado el terreno para uso productivo o con fines silvoagropecuarios, revalorizado el inmueble o en condiciones suficientes de habitabilidad, el Ministerio de Bienes Nacionales dictará una resolución administrativa mediante la cual se pronunciará respecto de la disponibilidad y prescindibilidad de la propiedad, la que deberá ser publicada en el Diario Oficial, sin perjuicio de su registro en el sitio web institucional.

Artículo 13.- Publicada la resolución que declara factible la recompra, el solicitante o sus herederos tendrán derecho a iniciar la tramitación de la solicitud correspondiente dentro del plazo de seis meses, contados desde la referida publicación en el Diario Oficial.

Vencido este plazo, el solicitante o sus herederos no podrán hacer uso de este beneficio y deberán sujetarse a las normas ordinarias sobre la materia.

Artículo 14.- El precio de recompra que los anteriores propietarios o sus herederos paguen por los referidos inmuebles no podrá ser inferior al valor comercial que para estos efectos determine la Comisión Especial de Enajenaciones Regional de acuerdo al artículo 85 del decreto ley N° 1.939, de 1977 y al decreto supremo N° 27, de 2001, del Ministerio de Bienes Nacionales, previa tasación que deberá practicar el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales. Con todo, el precio mínimo de recompra en estas especiales circunstancias será la cantidad de dinero que el Fisco originalmente pagó y que cada propietario recibió, reajustado de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a la fecha del contrato original y el mes anterior a la fecha de la nueva escritura, o el avalúo fiscal vigente de la propiedad al momento de celebrarse la escritura de recompra, el mayor valor en cualquiera de los dos casos.

Se podrán, además, fijar las condiciones y modalidades que se estimen adecuadas para cautelar el interés fiscal.

Artículo 15.- En las circunstancias descritas de compra y recompra no serán aplicables las disposiciones del Párrafo 11, del Título XXIII, del Libro Cuarto del Código Civil y el Fisco, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, declarará la factibilidad de la venta a sus antiguos propietarios si el inmueble fiscal es prescindible para los fines del Estado y éste se encuentra disponible.

Artículo 16.- Los beneficios y demás derechos que se consagran en la presente ley sólo podrán ser ejercidos 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 17.- El inmueble urbano o rural así adquirido por recompra al Fisco, 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 nueva compraventa a su favor. Con todo, a los herederos que adquieran el inmueble por sucesión por causa de muerte de quien en su momento ya ejerció la primera opción de recompra de la propiedad y que por consiguiente, inscribió a su nombre el nuevo contrato de compraventa, no le será aplicable la mencionada carga al dominio.

Para los efectos de este artículo, se entenderá que cesa la obligación de radicación si el Ministerio de Bienes Nacionales autoriza antes del plazo indicado la transferencia del inmueble. Sin perjuicio de lo anterior, el cumplimiento de la obligación de radicación se verificará si en estas propiedades habita el adquirente o cualquier otra persona a su nombre o bien, si los terrenos son trabajados personalmente por el adquirente o por personas distintas que obran bajo su dependencia.

Artículo 18.- Los actos y contratos a que se refiere esta ley podrán otorgarse por escritura privada firmada ante notario, debiendo éste proceder a protocolizarla de oficio dentro de los 15 días corridos desde que sea suscrita, dejando constancia en el original y copia. Mientras no se efectúe esta protocolización el acto o contrato respectivo no surtirá efecto alguno y carecerá de todo efecto legal sin necesidad de que su nulidad o ineficacia sea declarada por sentencia judicial. Para todos los efectos legales, el referido documento se considerará como escritura pública desde la fecha de su protocolización y las copias autorizadas del mismo tendrán mérito ejecutivo. En todo lo demás, regirá a su respecto las normas del artículo 68 de la ley N° 14.171 y del artículo 61 de la ley N° 16.391.

Así también, los Notarios, Conservadores, Archiveros, los empleados públicos y, en general, todos aquellos funcionarios que puedan contribuir en razón de sus cargos, al cumplimiento de las funciones que se otorgan por la presente ley, estarán obligados a proporcionar los documentos y copias de instrumentos públicos que les sean requeridos dentro del término de quince días contado desde que estos antecedentes les hayan sido solicitados y sólo podrán cobrar por ellos el costo de reproducción de los mismos.

Por el trámite de inscripción de dominio, el Conservador de Bienes Raíces no deberá cobrar una cantidad que supere el uno por mil del precio del contrato y el valor de las subinscripciones, cancelaciones, alzamientos y anotaciones que procedan no podrá superar los \$ 2.000.

Artículo 19.- El mayor gasto fiscal que irroque la aplicación de esta ley, será financiado con cargo a los recursos que anualmente contemple la Ley de Presupuestos del Sector Público para el Ministerio de Bienes Nacionales. Por otra parte, las sumas provenientes de la recompra o del nuevo contrato de compraventa que se celebre entre el Fisco y los anteriores propietarios o sus herederos, de los inmuebles objeto de la presente ley, se imputarán, destinarán, distribuirán e ingresarán directamente a Rentas Generales de la Nación.

Artículo 20.- La forma, modalidades y procedimientos generales a que diere lugar la aplicación de la presente ley serán establecidas por decreto supremo del Ministerio de Bienes Nacionales.”.