

Ley 20385

FACULTA AL FISCO PARA COMPRAR Y VENDER PROPIEDADES PARTICULARES CON OCASIÓN DE LA ERUPCIÓN DEL VOLCÁN CHAITÉN

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES; SUBSECRETARÍA DE BIENES NACIONALES



Fecha Publicación: 24-OCT-2009 | Fecha Promulgación: 07-OCT-2009

Tipo Versión: Única De : 24-OCT-2009

Url Corta: <https://bcn.cl/2f97w>

LEY NÚM. 20.385

FACULTA AL FISCO PARA COMPRAR Y VENDER PROPIEDADES PARTICULARES CON OCASIÓN DE LA ERUPCIÓN DEL VOLCÁN CHAITÉN

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

Artículo 1°.- El Fisco de Chile, sujeto a los requisitos de la presente ley y a que haya acuerdo en el precio, conforme dispone el artículo 9°, deberá comprar, por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales, los inmuebles urbanos de propietarios particulares situados en la comuna de Chaitén, hayan o no resultado éstos afectados por la erupción del volcán Chaitén o por las secuelas de dicha catástrofe. Asimismo, deberá 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 o por las secuelas de dicha catástrofe, ya sea en los suelos, en las cubiertas vegetales, en la aptitud del suelo para las actividades agropecuarias, 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 cualquier otra actividad productiva o de servicio. En el evento de que haya sido afectado todo el inmueble rural el Fisco deberá comprarlo íntegramente.

Mediante decreto expedido por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales, que deberá además ser suscrito por el Ministro de Agricultura, se definirá el sentido y alcance de la expresión "cuantiosas pérdidas" y del término "secuelas" para efectos de esta ley.

Se entenderá por propiedades urbanas todas aquellas que se encontraban en el radio que comprende el límite urbano definido por el decreto N° 128, de 1987, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, antes de la erupción del día 2 de mayo de 2008 y, además, las que se hallan 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, se entenderá por propiedades rurales todas aquellas que se encontraban fuera de dicho radio hasta antes del 2 de mayo de 2008. La existencia de cuantiosas pérdidas y secuelas que hubieren podido sufrir estas últimas será determinada y certificada por el Ministerio de Agricultura por medio de su respectiva Secretaría Regional Ministerial, en el plazo máximo de treinta días corridos contados desde que esa institución sea requerida.

Tal certificación se realizará mediante un acto administrativo que contendrá su justificación técnica, el cual será público y constará en la página web institucional del Ministerio de Bienes Nacionales. Del mismo modo, serán públicas y

constarán en el referido sitio electrónico institucional las resoluciones que aprueben o rechacen las solicitudes que se presenten al amparo de esta ley, y el valor comercial de cada una de las propiedades a vender al Fisco, una vez que éste sea determinado por la comisión de peritos de acuerdo a lo que disponen los artículos 7° y siguientes del presente texto legal, así como la circunstancia de que el monto original fijado por ella sea modificado como resultado de una reconsideración o reestudio de dicho valor. Las resoluciones que aprueben o rechacen las solicitudes indicadas en este inciso serán suscritas por el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de Los Lagos.

En contra de la resolución por medio de la cual se certifique la inexistencia de cuantiosas pérdidas y secuelas, en los términos indicados en los incisos anteriores, procederán todos los recursos establecidos en la ley N° 19.880.

Artículo 2°.- 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 manifestación de intención de venta al Fisco será de seis meses contado desde la publicación de esta ley. Para ello, quien sea propietario del inmueble o quien se encuentre en vías de serlo podrá concurrir a cualquier Secretaría Regional u Oficina Provincial del Ministerio de Bienes Nacionales con el objeto de manifestar su intención de venta de la propiedad al Fisco, adjuntando los documentos y títulos que tuviere de ella. Una vez que el Ministerio de Bienes Nacionales obtenga todos los antecedentes y documentos que requiera para realizar el respectivo estudio de títulos, se dará administrativamente inicio al procedimiento para adquirir el inmueble, a partir de la constancia respectiva.

El Ministerio de Bienes Nacionales tendrá el término de seis meses para tramitar la compra del bien raíz, contado desde que obtenga todos los antecedentes y documentos que requiera para realizar el respectivo estudio de títulos de la propiedad, conforme se indica en el inciso precedente.

Cualquier persona que integre la comunidad hereditaria que quede al fallecimiento del propietario del inmueble correspondiente, y que no haya obtenido la resolución por la cual se le concede la posesión efectiva de la herencia podrá, en representación de ella, efectuar la manifestación de intención de venta del inmueble. Sin embargo, el Ministerio de Bienes Nacionales sólo le dará curso una vez que se acredite haber obtenido la posesión efectiva de la herencia y que ésta se encuentra inscrita en el Conservador de Bienes Raíces competente. En estos casos, además, quienes actúen en comunidad deberán designar un mandatario común para solicitar la reconsideración del valor comercial o del precio del inmueble, si procediere, o para acordar este último, de acuerdo a lo que disponen los artículos 7° y siguientes de la presente ley, así como para efectos de suscribir la respectiva escritura de compraventa y percibir el pago.

También tendrán derecho a manifestar su intención de venta aquellos que deban regularizar sus títulos de acuerdo a las normas de derecho común o que se encuentran regularizando el dominio del inmueble a vender conforme a la normativa especial que se establece en los decretos leyes N° 2.695, de 1979, y N° 1.939, de 1977, así como en la ley N° 19.776. Sin embargo, el Ministerio de Bienes Nacionales sólo dará curso al procedimiento para adquirir la propiedad una vez que se hayan saneado los títulos de rigor o que se hayan inscrito los inmuebles regularizados en virtud de las normas particulares citadas en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Artículo 3°.- Respecto de las propiedades que son objeto de una solicitud de regularización presentada ante el Ministerio de Bienes Nacionales conforme a las disposiciones del decreto ley N° 2.695, del decreto ley N° 1.939 o de la ley N°

19.776, se presumirá que es propietario del inmueble respectivo, para los efectos de esta ley, quien acredite las siguientes circunstancias:

a) El ocupante de la propiedad fiscal o el poseedor del inmueble particular, según sea el caso, debe haber presentado su solicitud de regularización ante la Secretaría Regional u Oficina Provincial de Bienes Nacionales competente con antelación a la erupción del volcán Chaitén, ocurrida el 2 de mayo de 2008, y cumplir con todos 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 4°.- La adquisición de los inmuebles se hará no obstante que con posterioridad a la erupción del Volcán Chaitén ocurrida el 2 de mayo de 2008, o de sus secuelas, éstos hubieren sido dañados, destruidos, inundados, arrasados o arrancados y transportados de un lugar a otro producto de una fuerza natural violenta.

Artículo 5°.- La compra de los inmuebles que efectúe el Ministerio de Bienes Nacionales se realizará previo estudio de los títulos de dominio de la propiedad, los que deberán estar ajustados a derecho.

Artículo 6°.- 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 esta ley, valiéndose de engaño, simulación o documentos o pruebas falsas, será sancionado con las penas del artículo 467 del Código Penal, aumentadas en un grado.

La persona sancionada deberá devolver al Fisco de Chile el precio recibido por la compra del inmueble, con intereses y reajustes.

Artículo 7°.- El precio de compra que el Fisco de Chile pague por los inmuebles urbanos o rurales de propiedad particular que adquiriera en las condiciones descritas, se expresará en unidades de fomento y será pagado al contado, una vez suscrita la escritura de compraventa por ambas partes e inscrito el dominio a nombre del Fisco, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio.

El precio de compraventa corresponderá al valor comercial que estos inmuebles tenían antes de la erupción del volcán Chaitén ocurrida el 2 de mayo de 2008.

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 que serán designados por el Ministerio de Obras Públicas de la lista constituida de acuerdo al artículo 4° del decreto ley N° 2.186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones. Podrán nombrarse peritos registrados en cualquier Región del país.

Cada comisión tendrá un plazo máximo, no prorrogable, de treinta días corridos contados desde su constitución como tal, para determinar el valor comercial de los inmuebles a adquirir, lo que constará en un informe de tasación elaborado especialmente para estos efectos por la referida comisión y suscrito por los integrantes de la misma, el que será visado por el Ministerio de Obras Públicas. Este informe será notificado al Ministerio de Bienes Nacionales mediante oficio del Ministerio de Obras Públicas.

Recibido el informe de tasación, el Ministerio de Bienes Nacionales procederá a notificarlo al vendedor mediante carta certificada dirigida al domicilio que éste hubiere designado en su primera presentación o con posterioridad y dicha notificación se entenderá practicada al tercer día siguiente a su expedición. El informe 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, no prorrogables, contados desde que les fue notificado el informe de tasación, para solicitar a la comisión de peritos el reestudio del monto del precio de compra fijado por ella. Esta solicitud de reestudio deberá ser fundada y en ella podrán exponer lo que estimen conveniente a sus derechos, así como acompañar los antecedentes en que se fundan.

Si el Fisco o el vendedor no solicitan el reestudio de los antecedentes, se entenderá que aceptan para todos los efectos el precio de compra del inmueble que determine la referida comisión y el Ministerio de Bienes Nacionales continuará con el trámite de rigor.

Si el vendedor o el Ministerio de Bienes Nacionales solicitan el reestudio de los antecedentes, la presentación deberá efectuarse ante cualquier Secretaría Regional u Oficina Provincial del Ministerio de Bienes Nacionales, la que remitirá la solicitud al Ministerio de Obras Públicas.

El reestudio del valor comercial será conocido y resuelto por la misma comisión de peritos que fijó el precio de compra del inmueble, pudiendo ésta mantenerlo o subirlo. El plazo máximo para reestudiar los antecedentes será de cinco días hábiles, no prorrogables, contado desde que el Ministerio de Obras Públicas reciba la solicitud de reestudio.

El resultado de este reestudio será informado por el Ministerio de Obras Públicas al Ministerio de Bienes Nacionales. A su vez, el Ministerio de Bienes Nacionales notificará por carta certificada al vendedor el resultado del reestudio, independientemente de que éste haya sido solicitado por el propio Fisco o por el vendedor, así como la contraoferta del precio de compraventa, la cual contendrá el nuevo precio fijado por la comisión en caso de que éste no se haya mantenido. En estos casos, el reestudio de los antecedentes agotará la vía administrativa.

Notificado el resultado del reestudio de los antecedentes al vendedor, éste tendrá un plazo de diez días hábiles para aceptar el nuevo precio o para desistirse de la compraventa. El silencio del vendedor en esta materia importará desistimiento. En caso de aceptación, se fijará como precio definitivo de compra aquél que determine la comisión de peritos como consecuencia del reestudio de los antecedentes.

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. Deberá también considerar el valor comercial referencial que inmuebles de similares características tenían en el sector antes de la erupción del aludido volcán.

El requirente podrá reclamar en contra del informe 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 el recurso de apelación, el cual, en caso de ser concedido, deberá agregarse extraordinariamente para su vista y fallo a la tabla correspondiente al día subsiguiente al de su ingreso al respectivo Tribunal de Alzada.

Artículo 8°.- La remuneración de los peritos será de cargo del Ministerio de Bienes Nacionales y se fijará conforme a la resolución N° 171, del Ministerio de Obras Públicas, de 13 de agosto de 1984. Asimismo, será de cargo del Ministerio de Bienes Nacionales cualquier otro gasto que sea necesario efectuar para la aplicación de la presente ley, así como la confección y visación de los planos de subdivisión de los predios rurales que resultaron afectados con cuantiosas pérdidas y que el Fisco comprará sólo en la cabida afectada, quedando exento del pago de cualquier derecho por este concepto ante el Servicio Agrícola y Ganadero.

Artículo 9°.- Determinado el precio de compraventa en la forma establecida en el artículo 7° 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 del inmueble, el que será suscrito bajo la fórmula "por orden del Presidente de la República".

Artículo 10.- El dominio del bien adquirido quedará radicado de pleno derecho y por el solo 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 siempre 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. Igualmente, si la propiedad que compra el Fisco tiene su origen en un título o transferencia gratuita del Ministerio de Bienes Nacionales, no regirá a su respecto la exigencia de haber transcurrido el plazo de cinco años de la prohibición que impide enajenar el inmueble en cuestión, las que se entenderán alzadas para los efectos de aplicar la presente ley.

En cualquier caso, el Fisco no podrá adquirir la propiedad si existe deuda pendiente por impuesto territorial o contribuciones de bienes raíces, a menos que ésta se descunte del precio de compraventa.

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, en el estado en que éstas se encuentren al momento de efectuar la recompra, 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.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, el Fisco conservará el dominio de los terrenos necesarios para la construcción de caminos y no podrá vender los inmuebles que se precisan para asegurar la conectividad terrestre continua del país.

Artículo 12.- Publicada la resolución que permite la recompra, el solicitante

o sus herederos tendrán derecho a iniciar la tramitación de la solicitud correspondiente dentro del plazo de un año, contado 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 13.- 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 14.- 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 15.- 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 podrá 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. Asimismo, el valor de los certificados que cobre el Conservador de Bienes Raíces de Chaitén y que le solicite el Fisco para efectos de realizar el correspondiente estudio de títulos, será el siguiente: por certificado de inscripción de dominio o subinscripción, \$ 1.500; por certificado de gravámenes hasta diez años, \$ 1.500, y de más de diez años, \$ 2.500; por certificado de prohibiciones hasta diez años \$ 1.500, y de más de diez años, \$ 2.500; por otros certificados, como el de litigios y declaración de bien familiar, \$ 1.500 por cada uno.

Los valores anteriores se aplicarán cualquiera sea el número de páginas de las escrituras o sentencias judiciales, según sea el caso, así como cualesquiera sean los nombres que comprenda la revisión durante los lapsos indicados.

Artículo 16.- 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 17.- 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.

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 1° del artículo 93 de la Constitución Política de la República y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 7 de octubre de 2009.- MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República.- Romy Schmidt Crnosija, Ministra de Bienes Nacionales.- Patricio Rosende Lynch, Ministro del Interior (S).- Andrés Velasco Brañes, Ministro de Hacienda.- Sergio Bitar Chacra, Ministro de Obras Públicas.- Marigen Hornkohl Venegas, Ministra de Agricultura.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Saluda atentamente a Ud., Augusto Prado Sánchez, Subsecretario de Bienes Nacionales.

Tribunal Constitucional

Proyecto de ley, aprobado por el Congreso Nacional, que faculta al Fisco para comprar y vender propiedades particulares afectadas por situaciones de catástrofe (Boletín N° 6010)

El Secretario del Tribunal Constitucional, quien suscribe, certifica que la Honorable Cámara de Diputados envió el proyecto de ley enunciado en el rubro, aprobado por el Congreso Nacional, a fin de que este Tribunal ejerciera el control de constitucionalidad respecto del artículo 7°, inciso final; Y que por sentencia de 22 de septiembre de 2009 en los autos Rol N° 1.489-09-CPR.

Declaró:

Que el inciso final del artículo 7° del proyecto remitido es constitucional.

Santiago, 23 de septiembre de 2009.- Rafael Larraín Cruz, Secretario.