Modifica el decreto ley N°2.695, de 1979, en lo relativo a los bienes raíces urbanos susceptibles de acogerse a sus disposiciones, y al procedimiento de regularización allí establecido

Boletín N° 12780-14

I. CONSIDERANDO

1. El requisito establecido en el Artículo 1° del DL 2695 de 1979 en el que se limita a 380 UTM de avalúo fiscal de inmuebles urbanos para poder acceder al título de dominio, es un problema que deja al margen de mejorar su calidad de vida a todas aquellas familias que necesitan regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz, en la que habitan por muchos años sin tener un título de dominio y que hasta hoy les ha impedido acceder a subsidios del Estado y beneficios. Lo mismo ocurre con los inmuebles rurales, que tienen un límite de 800 UTM máximo para acceder al trámite de obtener su dominio por el procedimiento especial que establece este Decreto Ley.

2. El último proceso de re-avalúo fiscal para los predios no Agrícolas (87% del total de los predios del país) de enero de 2018, presentó un nuevo incremento del 35.2% como promedio y para el total de más de 6.6 millones de inmuebles no agrícolas. En total, se observa que desde la publicación del DL 2695, los avalúos fiscales de inmuebles No Agrícolas han experimentado un alza promedio de más del 165%. Sin embargo, se observan casos de muchas regiones donde el alza del avalúo fiscal entre 1996 y 2019 es de más del 340% y cuya actualización se vuelva más que necesaria.

3. A su vez, Más del 80% de las familias que utilizan la norma excepcional del DL 2695 para regularizar el dominio de su inmueble, de acuerdo al Registro Social de Hogares, requieren del subsidio del Estado para realizar el trámite, evidenciando con ello una alta focalización de este instrumento en las familias que menores ingresos y que requieren de un

título de dominio como uno de los pilares básicos para mejorar su condición de vida.

4. Por ello, consideramos que al mantenerse como límite de avalúo fiscal para acceder al DL 2695, para inmuebles urbanos en la cantidad de 380 UTM ($17.974.380), son muchas familias las que quedan al margen del beneficio que gestiona el Ministerio de Bienes Nacionales. Se estima que, de las 17.000 solicitudes recibidas anualmente en promedio, existen otras 7.000 familias que no pueden ingresar sus antecedentes. Luego del re-avalúo de enero de 2018, el ingreso de solicitudes disminuyó aún más, con solo 13.345 ingresos para el año 2018.

5. Entonces, Si aplicamos a las 380 UTM el porcentaje de aumento promedio de los avalúos acumulado en los últimos 35 años para predios urbanos, de un 300%, tendríamos al menos un valor de 1.500 UTM (70 millones de pesos). En tanto que, para los predios rurales, el avalúo fiscal límite para regularizar títulos de dominio, sería de unas 1600 UTM (75.6 millones de pesos).

6. Igualmente es importante considerar que el re avalúo fiscal tiene una periodicidad para su aplicación, y que para los predios No urbanos es cada 4 años y en consecuencia la actualización del valor límite para acceder al DL 2695, debiera contemplar un reajuste automático cada vez que se produzcan los re avalúos que establece la ley N° 17.235.

7. Para concluir, consideramos pertinente avanzar en nuestra legislación nacional en esta materia, con el objeto de beneficiar a aquellas familias que en el caso de actualizar la norma, puedan gozar de ciertos beneficios que hoy no obtienen.

PROYECTO

1. Modifíquese el artículo primero del Decreto Ley 2.695 dictado el año 1979 por el otrora Ministerio de Tierras y Colonización, quedando en los siguientes términos:

"Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientas o a mil unidades tributarias mensuales, respectivamente, que carezcan de título inscrito, o en el caso que éste sea imperfecto, podrán solicitar que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, de acuerdo con el procedimiento que se establece en la presente ley".

2. Sustitúyase el artículo quinto del Decreto Ley 2.695 dictado el año 1979 por el otrora Ministerio de Tierras y Colonización, por lo siguiente:

"Adicionalmente, en las áreas urbanas, deberá acompañar un certificado de informaciones previas, emitido por la dirección de obras municipales correspondiente, o por quien en subsidio cumpla esa función, que contenga las condiciones aplicables al predio respectivo. El certificado deberá analizarse como un factor más a tener en consideración al momento de aprobar o rechazar la solicitud de regularización".

3. Cámbiese el contenido del artículo sexto y agréguese un inciso segundo respectivamente del Decreto Ley 2.695 dictado el año 1979 por el otrora Ministerio de Tierras y Colonización, por lo siguiente:

"El cumplimiento del requisito de no existir juicio pendiente se acreditará, en el caso de conocerse la respectiva inscripción del inmueble, mediante el correspondiente certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo y, además, con una declaración jurada que deberá prestarse conjuntamente con la que exige el artículo anterior.

En caso que se desconozca la inscripción o ésta no sea habida, el Conservador de Bienes Raíces deberá emitir un certificado de tal circunstancia, el cual deberá adjuntarse a la declaración jurada mencionada en el inciso anterior, sirviendo de acreditación suficiente a estos efectos."

4. Modifíquese el artículo décimo en sus incisos primero y segundo respectivamente, del Decreto Ley 2.695 dictado el año 1979 por el otrora Ministerio de Tierras y Colonización, por los siguientes términos:

"Presentada la solicitud en el Servicio, éste la admitirá a tramitación, previo informe jurídico, cuando a su juicio sea difícil u onerosa la regularización de la posesión inscrita por los procedimientos establecidos en otras leyes.

El Servicio requerirá, a través de los medios electrónicos disponibles por parte del Estado, al Servicio de Impuestos Internos, para que este organismo informe sobre el nombre, rol único tributario y domicilio de quien aparezca, según sus antecedentes, como propietario del inmueble. Idéntica gestión se realizará, en el caso que se tratare de personas naturales, con el Servicio Electoral y el Servicio de Registro Civil e Identificación, a fin de que informen del último domicilio que registra en dichos organismos la persona que aparezca como supuesto propietario, o de su fallecimiento. En este último caso, el Servicio de Registro Civil e Identificación además informará sobre el nombre y domicilio de los herederos del presunto dueño fallecido. Con estos antecedentes, el Servicio procederá a notificar la solicitud, mediante carta certificada, al supuesto propietario del inmueble, adjuntando copia íntegra de ella."

5. Añádase un nuevo inciso cuarto en el artículo décimo del Decreto Ley 2.695 dictado el año 1979 por el otrora Ministerio de Tierras y Colonización, precisándose en lo siguiente:

"En los casos que se conozca la inscripción conservatoria del inmueble a sanear, el Servicio deberá informar al respectivo Conservador de Bienes de la resolución que verifica la factibilidad del proceso de regularización, remitiéndole una copia de la misma. Ello, para que el Conservador, con fines de publicidad a terceros, realice una sub inscripción marginal donde de cuenta que el inmueble está siendo sometido al proceso de regularización. Esta sub inscripción deberá eliminarse del registro de oficio por el Conservador tras el plazo de tres años desde su anotación, o desde que reciba la confirmación de la denegación del procedimiento. Mismo proceder será exigible de los Jueces de Letras, respecto de aquellos casos en que se hubiera judicializado la oposición".

5. Incorpórese un nuevo inciso segundo en el artículo catorceavo del Decreto Ley 2.695 dictado el año 1979 por el otrora Ministerio de Tierras y Colonización, precisándose en los siguientes términos:

"El Conservador no podrá rehusar ni retardar la inscripción de la resolución mencionada, por lo que no es procedente la denegación de la inscripción conforme lo establecido por el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces".

Miguel Ángel Calisto Águila

H. Diputado de la República