

LEY NUMERO 19.386 *

ESTABLECE NORMAS PARA ENAJENACION DE BIENES COMUNES PROVENIENTES DE LA REFORMA AGRARIA

Artículo 1°.

Sin perjuicio de las normas generales sobre liquidación de comunidades, establécense las siguientes normas especiales de procedimiento para la enajenación de los bienes comunes comprendidos dentro de la asignación individual de predios provenientes de la reforma agraria:

- a) Dos o más titulares de derechos sobre un bien común de los indicados precedentemente, o quien represente el 20% o más del total de los mismos, podrán recurrir al Juez de Letras que sea competente para solicitar se cite al resto de los comuneros a un comparendo, a objeto que se pronuncien sobre la enajenación del mismo.

En la solicitud deberá indicarse si la enajenación que se propone es a título oneroso o a título gratuito. Si fuere a título oneroso, deberá señalarse el nombre del oferente, precio, forma de pago y demás condiciones de la enajenación.

Las enajenaciones a título gratuito sólo podrán proponerse con fines de beneficio directo para la comunidad que habita en la localidad en que se encuentre el inmueble, o para resolver problemas sociales existentes en ella. La donación solo podrá hacerse al Fisco, municipalidades, iglesias, organizaciones comunitarias constituidas conforme a la ley que las rige y entidades sin fines de lucro. El donatario, durante el plazo de cinco años contados desde la fecha de la escritura de donación, no podrá efectuar acto alguno que importe enajenación o gravamen del bien donado o que permita su goce, tenencia o uso permanente por otras personas naturales o jurídicas.

A la solicitud deberá acompañarse un certificado del Servicio Agrícola y Ganadero que acredite la existencia del bien común, la nómina de los asignatarios originales con derechos sobre dicho bien, con indicación del porcentaje de sus derechos; el número de la parcela con la que fueron asignados tales derechos e inscripción de dominio de la asignación a nombre del asignatario original, si existiere tal antecedente. El Servicio Agrícola y Ganadero adjuntará a su certificado un listado emitido por el Servicio de Tesorerías, en el cual conste el nombre de quienes figuren como actuales propietarios de las parcelas con derechos sobre el bien común a enajenar.

Si se presentaren dos o más proposiciones respecto de un mismo bien común, todas ellas deberán incluirse en la citación. Con todo, en el comparendo podrán oírse y tratarse también otras proposiciones;

- b) El Juez citará a comparendo para día y hora determinados, en primera y segunda citación, a los actuales propietarios de las parcelas que se indiquen en el certificado del Servicio Agrícola y Ganadero, y en su caso, en el listado del Servicio de Tesorerías, poniendo como referencia el nombre del asignatario original. La notificación se hará mediante dos avisos en el diario o periódico que determine el tribunal, los que deberán publicarse, uno el día 1° y el otro el día 15 del mes. En caso que el periódico que determine el tribunal no se edite en los días señalados, la publicación se hará en la edición más inmediata a esas fechas,

Además, el tribunal ordenará que se fijen carteles durante quince días en los lugares públicos que determine, y se entregue una cédula a cualquier persona adulta que se encuentre en la morada que exista en la parcela correspondiente, y, si esto no fuere posible, fijarla en algún lugar visible del bien común cuya enajenación se propone. El Juez podrá también disponer que la colocación de carteles y la entrega de la referida cédula se practiquen por funcionarios del Instituto de Desarrollo Agropecuario, a quienes su Director haya conferido la calidad de receptor.

En los avisos, en los carteles y en las cédulas se deberá indicar el objeto de la citación y señalar que la notificación se hace bajo apercibimiento de presumirse de derecho que la no comparencia implica una aceptación tácita e irrevocable de proceder a la enajenación del inmueble, en las condiciones que para ésta se acuerden. Entre la fecha de la última notificación y la celebración del comparendo, deberá transcurrir un plazo no inferior a treinta ni superior a cuarenta y cinco días hábiles.

La omisión en la fijación de avisos, colocación de carteles o entrega de las cédulas, señaladas en los incisos precedentes, acarreará la nulidad de la notificación.

La segunda citación se entenderá hecha, sin necesidad de nueva notificación, para el día y hora que señale la resolución en el evento que, en el comparendo de la primera citación, no se reúna el quórum de comuneros necesario para adoptar acuerdos. Entre la primera y la segunda citación deberá mediar un plazo no inferior a diez ni superior a quince días hábiles. En primera citación, se constituyen válidamente para enajenar los comuneros que representen no menos del 51% de los derechos en los bienes comunes. En segunda citación, se constituyen válidamente para enajenar los comuneros que concurren;

- c) El quórum para acordar la enajenación será el del número de comuneros que representen, a lo menos, el 51% de los derechos en la comunidad. En el comparendo, los comuneros que asistan y que no sean asignatarios originales, deberán acreditar, mediante instrumentos públicos, debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces, sus derechos en la comunidad, a menos que estén en el listado de Tesorería a que se refiere el inciso cuarto de la letra a). En caso de disconformidad entre dicho listado y los referidos instrumentos públicos, se estará a estos últimos;

- d) Acordada la enajenación, se levantará un acta, en la cual se dejará constancia de las condiciones en que se efectuará la enajenación y del acuerdo adoptado. Esta acta será suscrita por el Juez y por los comuneros que concurren o por el comunero que elijan los concurrentes que representen la mayoría que acordó la enajenación.

El Juez suscribirá la escritura pública de enajenación en representación de la totalidad de los Comuneros, individualizando a todos los que asistieron al comparendo y a los ausentes, por el nombre del asignatario original, entendiéndose que esta última individualización comprende también a los actuales propietarios que derivaron el dominio de éstos. La individualización comprenderá, además, la indicación del número de la parcela con la que se asignó los derechos en el bien común.

En esta escritura se insertará la transcripción del acta del comparendo en que se hubiere acordado la enajenación;

- e) Si la enajenación fuere a título oneroso, el Juez percibirá el precio a nombre de la comunidad y lo distribuirá entre los comuneros a prorrata de sus derechos.

Las cuotas de precio no retiradas por los comuneros dentro del plazo de tres años, contado desde la fecha de la escritura de enajenación, pasarán a dominio del Fisco, sin más trámite y sin ulterior recurso;

- f) Si se hubiere acordado efectuar la enajenación a título gratuito con la oposición de uno o más comuneros, el Juez dispondrá que el bien común sea tasado por un perito y, sobre la base de su informe, valorará los derechos de los comuneros que se opongan a la donación. En tal caso y previo a la enajenación, el donante o donatario deberá depositar el valor de los derechos del o los oponentes en la cuenta corriente del Tribunal dentro de los sesenta días siguientes al acuerdo de enajenación, vencido el cual, si éste no se hubiere efectuado, quedará sin efecto el acuerdo de enajenación a título gratuito. Al retiro de las respectivas cuotas se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo de la letra anterior.

Efectuada la consignación del valor total de los derechos del o de los oponentes, el Juez procederá a suscribir la correspondiente escritura de enajenación, en la forma indicada en el inciso segundo de la letra d) precedente.

Artículo 2°.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente se declaran indivisibles aquellos retazos de terreno de los bienes comunes inmuebles destinados en forma permanente a actividades asistenciales, deportivas, recreativas, religiosas, sociales o comunitarias.

Estos inmuebles podrán ser cedidos a título gratuito a personas jurídicas sin fines de lucro, con la obligación de mantener su destino de origen.

Para enajenar tales inmuebles a título oneroso, se requerirá el acuerdo de los comuneros que representen a lo menos las 3/5 partes de los derechos sobre el bien común. Para cambiar el destino de origen de estos bienes, se elevará el quórum a 4/5, salvo cuando se trate de bienes inmuebles destinados en forma permanente a actividades deportivas, en cuyo caso se requerirá la unanimidad de los comuneros.

Artículo 3°.

El procedimiento establecido en esta ley tendrá el carácter de no contencioso.

Las cuestiones que se susciten entre los comuneros durante el proceso de enajenación se tramitarán en el mismo expediente, en cuaderno separado, no suspenderán el procedimiento principal, y se sujetarán a las reglas de los incidentes. De haberse terminado el procedimiento, toda cuestión que se suscite con motivo o en razón de la enajenación del bien común, será de competencia del tribunal que conoció de ella y se tramitará conforme al procedimiento sumario.

Artículo 4°.

Las enajenaciones a título gratuito de bienes comunes que se efectúen en conformidad con las disposiciones de esta ley, estarán exentas del trámite de insinuación y de los impuestos que graven tales actos.

Artículo 5°.

Los incapaces que tengan interés sobre los bienes comunes actuarán por intermedio de sus respectivos representantes legales, los cuales podrán disponer la enajenación de los derechos de sus representados, en los términos acordados en el comparendo, sin que sea necesario obtener autorización judicial o de cumplir cualquier otro trámite habilitante. En el caso que el incapaz no tuviere representante legal, su representación la asumirá, de pleno derecho y en forma gratuita, el Defensor Público.

Artículo 6°.

Las disposiciones de la presente ley no se aplicarán a la enajenación de aquellos bienes comunes que constituyan caminos, tranques y pozos, respecto de los cuales regirán las normas generales.

Se exceptúa de lo dispuesto en el inciso anterior, la donación de caminos al Fisco con el solo objeto que éste los afecte al uso público, con el carácter de bien nacional de uso público; y los terrenos asignados como tranques, en los cuales la obra no se construyó o se encontrare en desuso por deterioro por un período de más de cinco años, circunstancias que serán acreditadas con un certificado del Servicio Agrícola y Ganadero.

Artículo 7°.

La escritura pública de enajenación será justo título.

Toda acción que, directa o indirectamente, persiga dejar sin efecto la enajenación del bien común prescribirá en el plazo de un año, contado desde la fecha de inscripción de la respectiva escritura en el Conservador de Bienes Raíces.

Asimismo, toda acción se podrá enervar mediante consignación, ante el tribunal, de la parte del precio del bien que hubiese correspondido al demandante, en caso de venta, o del valor determinado por el tribunal, en caso de donación.

Artículo 8º.

Facúltase al Tesorero General de la República para otorgar facilidades hasta un año, en cuotas periódicas, para el pago de las cuotas anuales provenientes de los créditos fiscales derivados de la cartera de deudores ex CORA-ODENA, con sus respectivos recargos, siempre que aquellas se encuentren morosas.

La celebración del correspondiente convenio de pago de estas deudas morosas, producirá la inmediata suspensión de los procedimientos de apremio respecto del deudor que lo haya suscrito. Esta suspensión operará mientras el deudor se encuentre cumpliendo y mantenga vigente su convenio de pago.

En todo caso, el deudor acogido a estas facilidades de pago, no podrá invocar contra el Fisco el abandono del procedimiento respecto de la o de las cuotas incluidas en los respectivos convenios ni su suscripción constituirá novación de la obligación original.

Las formalidades a que deberán someterse los mencionados convenios serán establecidas mediante instrucciones internas dictadas por el Tesorero General de la República, quien podrá facultar a los Directores Regionales de Tesorería y a los Tesoreros Provinciales para celebrarlos en sus respectivas jurisdicciones.

* Publicada en el diario oficial del 31 de Mayo de 1995