

Modifica el Código de Procedimiento Civil, en materia de tasación de bienes inmuebles que son subastados en el marco de un procedimiento ejecutivo

Boletín N°11139-07

Ideas fundamentales y antecedentes previos:

Actualmente, uno de los problemas que más aqueja a los chilenos es el endeudamiento.

Según un estudio la Superintendencia de Bancos¹, entre los años 2014 y 2015 hubo un aumento general en el nivel de endeudamiento de los chilenos, diagnóstico que se torna más preocupante en el caso de los jóvenes menores de 30 años, quienes en promedio tienen \$7.000.000.- de deuda impaga.

Asimismo, estas cifras se tornan más alarmantes cuando se trata de los sectores con menores ingresos, quienes mantienen un mayor porcentaje de deuda impaga en comparación con sus ingresos.

Nuestro Derecho entrega herramientas judiciales para quienes no ven satisfechos sus créditos, de modo que puedan perseguir el pago de manera forzada.

El juicio ejecutivo es la forma más usada para obtener este pago, y según su regulación en el Código de Procedimiento Civil, existiendo un título de crédito el deudor solo puede oponerse en determinadas circunstancias.

En efecto, para nadie es un misterio que la gran mayoría de las causas tramitadas en los Juzgados Civiles son juicios ejecutivos.

Sin embargo, frente a las escasas posibilidades de defensa que posee un deudor en dichos juicios, en el caso de llegar finalmente al remate de una propiedad raíz, **todo el excedente que se obtenga en dicho remate queda para el deudor, por lo que es de su interés que el precio del remate sea el más alto posible.**

¹ http://www.sbif.cl/sbifweb3/interne/archivos/publicacion_10992.pdf

Si bien, nuestro Código del ramo **otorga al deudor la posibilidad de oponerse a la tasación** que de su propiedad realiza el ejecutante (tasación que consiste en presentar al tribunal un certificado de avalúo fiscal vigente del bien raíz), **la regla general y que impera a este respecto es que los inmuebles de los deudores se rematan por el valor del avalúo fiscal**, afirmación que se refuerza si consideramos un **informe realizado por el Ministerio de Justicia, que señala que aproximadamente en el 98% de los casos con procedimiento ejecutivo no se observa la presencia de excepciones del ejecutado, lo que implica que éste no ejerce su derecho de defensa.**

Así, podemos afirmar que, alrededor del 98% de los casos en que se rematan bienes raíces del deudor, se realiza por el valor del avalúo fiscal, el cual, como se dijo, es infinitamente más bajo que el valor comercial del inmueble.

A mayor abundamiento, el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil señala lo siguiente:

*"Art. 486. **La tasación será la que figure en el rol de avalúos** que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, **a menos que el ejecutado solicite que se haga nueva tasación.***

*En este caso la tasación **se practicará por peritos nombrados en la forma que dispone el artículo 414**, haciéndose el nombramiento en la audiencia del segundo día hábil después de notificada la sentencia sin necesidad de nueva notificación.*

En el caso que la designación de peritos deba hacerla el tribunal, no podrá recaer en empleados o dependientes a cualquier título del mismo tribunal.

Puesta en conocimiento de las partes la tasación, tendrán el término de tres días para impugnarla.

De la impugnación de cada parte se dará traslado a la otra por igual término."

Esta situación nos demuestra que, sólo en el 2% de los casos (aproximadamente) el deudor se opondrá a la tasación de su propiedad, basada en el rol de avalúo fiscal, lo cual lo perjudica, toda vez que **la tasación fiscal es notoriamente más baja que la tasación comercial.**

En este caso, que como señalamos, es el más común, **la propiedad se remata por un precio que representa una fracción del precio de mercado, lo que se debe a que el deudor no se opuso a dicha tasación.**

² <http://rpc.minjusticia.gob.cl/media/2013/04/Estudio-Trayectorías-Causas-Civiles-en-Tribunales-Civiles-Santiago.pdf>

Lo anterior, conlleva a que muchas veces el deudor pierde su propiedad y no alcanza a cubrir la totalidad de la deuda que se le cobra en el juicio ejecutivo de que se trate, manteniéndose la deuda vigente y generando intereses, reajustes y costas del juicio.

Nos parece que no es una situación de justicia, puesto que **lo mínimo que debiera asegurar nuestra legislación es que el bien raíz del deudor se subaste por el precio de mercado** y así el deudor pueda pagar la totalidad de la deuda que se le cobra en un determinado juicio, y, en la medida de lo posible, le quede un remanente al deudor a su favor para poder hacer frente a su nueva situación económica y patrimonial.

Considerando las múltiples ventajas con que cuenta el ejecutante en el juicio ejecutivo, y como forma de equilibrar la balanza hacia un punto de mayor justicia, es que **proponemos eliminar la influencia del rol de avalúo fiscal, debiendo siempre el ejecutante solicitar que se nombre a un perito tasador, que deberá ser costado por el mismo, para que así, en la totalidad de los casos, el inmueble del deudor sea rematado por el precio de mercado.**

Idea Matriz del Provento:

Modificar el Código de Procedimiento Civil, **eliminando la posibilidad de que el mínimo base para rematar inmuebles sea su avalúo fiscal, estableciendo la obligatoriedad de que sean tasados por peritos tasadores,** conforme lo establece el referido Código, y que éstos sean de cargo del ejecutante.

Por todos los argumentos y razones expuestas, mediante la presente moción parlamentaria, los diputados y diputadas que suscriben vienen en presentar el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Reemplácese el inciso 1° del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, por el siguiente: ***"Artículo 486. La tasación será la que determinen los Peritos Tasadores nombrados conforme a este artículo, los que serán de cargo del ejecutante en su totalidad"***.

Así, el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil quedaría del siguiente modo: ***"Art. 486. La tasación será la que determinen los Peritos Tasadores***

nombrados conforme a este artículo, los que serán de cargo del ejecutante en su totalidad.

En este caso la tasación se practicará por peritos nombrados en la forma que dispone el artículo 414, haciéndose el nombramiento en la audiencia del segundo día hábil después de notificada la sentencia sin necesidad de nueva notificación.

En el caso que la designación de peritos deba hacerla el tribunal, no podrá recaer en empleados o dependientes a cualquier título del mismo tribunal.

Puesta en conocimiento de las partes la tasación, tendrán el término de tres días para impugnarla.

De la impugnación de cada parte se dará traslado a la otra por igual término."

IVAN FUENTES CASTILLO
Diputado de la República

JUAN MORANO CORNEJO
Diputado de la República

IVAN FLORES GARCÍA
Diputado de la República

FUAD CHAU VALENZUELA
Diputado de la República

SERGIO ESPEJO YAKSIC
Diputado de la República

YASNA PROVOSTE CAMPILLAY
Diputado de la República

DANIEL FARCAS G.
Diputado de la República

GABRIEL SILBER ROMO
Diputado de la República

ENRIQUE VAN RYSSELBERGHE
Diputado de la República

JAIME BELLOLIO AVARIA
Diputado de la República