

Proyecto de ley iniciado en moción de los Honorables Senadores señoras Rincón y Provoste, y señores Elizalde, Huenchumilla y Pizarro, que modifica la Ley General de Bancos y el Código de Procedimiento Civil para establecer el avalúo comercial de los bienes raíces como mínimo de las subastas y proteger la vivienda única de los deudores que indica por medio de la prenda pretoria.

I. ANTECEDENTES DE HECHO:

1. LOS BAJOS SALARIOS.

De acuerdo a los recientes datos entregados por la Encuesta Suplementaria de Ingresos (ESI) 2018¹, se puede concluir que en Chile se registra un considerable atraso salarial. Los resultados más importantes de dicho estudio indican que:

EL 50 % de los trabajadores chilenos gana menos de \$400.000 y prácticamente 7 de cada 10 trabajadores menos de \$550.000 líquidos.

Sólo el 20,2 % gana más de \$750.000 líquidos.

83,7 % de las mujeres que tienen un trabajo remunerado gana menos de \$750 mil líquidos.

En las regiones de Coquimbo, Libertador, Maule, Biobío, Araucanía, Los Ríos, Arica y Parícuta y Ñuble se observa un atraso salarial más pronunciado, ya que el 70 % de los ocupados/as percibe menos de \$500 mil.

En 21 de las 33 grandes ciudades chilenas informadas, la mediana no supera los \$400 mil, en 11 se ubica entre \$400 mil y \$500 mil y solo en Calama se supera los \$500 mil, llegando a los \$800 mil.

Al analizar los datos según categoría ocupacional, se concluye que, en el promedio, las personas que trabajan en el sector público ganan un 16,3 % más que aquellos que trabajan en grandes empresas del sector privado.

Tal como se podría esperar, los trabajadores asalariados contratados por grandes empresas (aquellas que tienen más de 200 trabajadores) registran salarios más altos, no obstante, el 50 % gana menos de \$480 mil líquidos y sólo un 30 % gana

¹ <http://www.fundacionsol.cl/wp-content/uploads/2019/08/Los-Verdaderos-Salarios-ESI-2018-1.pdf>

más de \$700 mil. De hecho, prácticamente 6 de cada 10 asalariados que gana menos de \$550 mil, trabaja en empresas de mayor tamaño (grandes y medianas).

Sólo 23,4 % de los trabajadores que tienen jornada completa gana más de \$750.000 líquidos.

En noviembre de 2018, la línea de la pobreza por ingresos en Chile para un hogar promedio de 4 personas, es de \$430.763. Si consideramos sólo a los asalariados del sector privado que trabajan jornada completa, el 50 % gana menos de \$421.516, esto quiere decir que ni siquiera podrían sacar a su grupo familiar de la pobreza y se hace obligatorio que al menos dos personas trabajen en el hogar.

Específicamente, el 57 % del total de ocupados en Chile, no podría sacar a una familia promedio de la pobreza (64 % en el caso de las mujeres y 52 % para los hombres) y 51 % de los asalariados privados que trabajan jornada completa se encuentra en igual situación, Lo cual da cuenta de los elevados niveles de precariedad que existen en el mundo del trabajo.

En Chile, se registran más de 770 mil subempleados, y el 50 % gana menos de \$150 mil. Además, se registran 1,1 millones de asalariados que no tienen contrato de trabajo, y el 80 % gana menos de \$412 mil.

2. EL ENDEUDAMIENTO GENERALIZADO DE LOS CHILENOS.

Los chilenos son las personas más endeudadas de América Latina. De acuerdo con los datos de Banco Central (BC), el endeudamiento de los hogares chilenos marcó un máximo histórico equivalente a 73,3% del ingreso disponible, superior en 3,2 puntos porcentuales al cierre del año anterior.²

Adicionalmente, a partir del alto endeudamiento y los bajos salarios, ha aumentado progresivamente el nivel de morosidad en el pago de las deudas adquiridas, consecuentemente, ha aumentado ostensiblemente la cantidad de cobranzas judiciales- recargando los tribunales de justicia civiles de labores administrativas de cobranza- que los persiguen, les embargan, rematan sus bienes muebles, y lo que es más grave, rematan principalmente su vivienda familiar.

El 79 % de las deudas en Chile se producen por créditos de consumo³. El 45% de las personas en deuda posee compromisos financieros mediante créditos de consumo con el retail, mientras que el 34% ha asumido con la banca. Por tanto, el 79% de las

² <http://www.lahora.cl/2019/07/endeudamiento/>

³ <https://capitalhumano.emol.com/5885/las-deudas-chile-se-producen-creditos-consumo/>

personas que declaran tener deudas, asumieron estos créditos de consumo con el retail y con la banca.⁴

Por edad, los grupos que más préstamos han contraído con el sistema son los de 25 a 34 años y de 35 a 44 años, con sobre el 60% de las personas implicadas. Llama la atención, la cantidad de adultos mayores endeudados: El 36% de las personas entre 65 y 74 años de edad tienen obligaciones financieras y el 31% de quienes superan los 75 años de edad poseen compromisos crediticios.⁵ En términos geográficos, los extremos norte y sur de Chile son los que más préstamos financieros tienen, con el 53% y 58% del total de su gente, respectivamente⁶.

En la actual clasificación socioeconómica elaborado en abril del 2018⁷ se estableció una nueva tipología socioeconómica con 7 grupos y una distribución específica en el total de la población nacional: AB (1%), C1a (6%), C1b (6%)⁹ C2 (12%); C3 (25%); D (37%) y E (13%); y con ingresos promedio del hogar de: \$6.452.000; \$2.739.000; \$1.986.000; \$1.360.000; \$ 899.000; \$ 562.000 y \$324.000, respectivamente.⁸ Conforme a ella, los grupos más endeudados son: El grupo C2 que tiene ingresos promedios de \$1.360.000, un 52%; El grupo C3 que tiene ingresos promedio por \$ 899.000 junto al grupo D que tiene ingresos promedio de \$ 562.000, con un 46%⁹, y el grupo D que tiene ingresos promedio de \$324.000, con un 45%. Finalmente, se encuentran los grupos AB y C1a y b, cuyos ingresos promedios corresponden a \$6.452.000; \$2.739.000; \$1.986.000, con un 44%.

3. LOS ALTOS NIVELES DE MOROSIDAD DE LOS CHILENOS

Finalmente, según los datos del XXIV Informe de Deuda Personal Universidad San Sebastián - Equifax¹⁰, en marzo de 2019, en Chile se registraron 4,6 millones de deudores morosos, lo que implica un aumento del 3% respecto a igual período el año 2018. Respecto a la mora promedio nacional, está también registró un aumento

⁴ ibídem

⁵ ibídem

⁶ ibídem

⁷ Asociación de Investigadores de Mercado (AIM), adoptó la primera clasificación socioeconómica en Chile, siguiendo la recomendación de la Sociedad Europea de Opinión e Investigación de Mercados (ESOMAR). Para ello, se realizó una encuesta a 710 hogares en el Gran Santiago, a partir de la cual se estableció una tipología socioeconómica con 5 grupos y una distribución específica: ABC1 (10%), C2 (20%), C3 (25%), D (35%) y E (10%). <http://www.aimchile.cl/wp-content/uploads/Nuevos-Grupp-Socioeconomicos-AIM-febrero-2018-FINAL-2.pdf> 45%

⁸ <https://www.emol.com/noticias/Economia/2018/10/19/924437/El-perfil-de-los-siete-grupos-socioeconomicos-de-la-nueva-segmentacion-y-como-se-divide-a-poblacion-de-Chile.html>

⁹ ibídem

¹⁰ <http://www.ipsuss.cl/ipsuss/actualidad/mas-del-73-de-los-morosos-mantiene-la-deuda-de-hace-un-ano/2019-05-16/140852.html>

de 10%, llegando a los \$1.754.525. Además, según los datos de la Última Encuesta de Presupuestos Familiares (VIII EPF) del INE, más del 70 % de los hogares está endeudado.

Según expresa el decano de la Facultad de Economía y Negocios de la U. San Sebastián, Sergio Mena, "es preocupante que el crecimiento de la morosidad promedio haya sobrepasado el 12%, lo que se explica principalmente por el aumento de los morosos de carácter permanente. Morosos que cuando entran en esta categoría, les resulta es muy difícil salir".¹¹ Así, remarca que, aun cuando la tasa de crecimiento del número de deudores morosos se redujo de 2,8%, en junio de 2018 a 2,3 %, en junio de 2019, siendo la más baja en los últimos 5 años, "nos preocupa que la cantidad de personas que cae en morosidad no logra salir de esa condición".¹²

En efecto, mientras que el número de nuevos morosos disminuyó de 6,7% a 6,2%, el número de Morosos Permanentes aumentó de 73,5% a 75,2%.

El economista y director del Centro de Economía Aplicada de la Universidad San Sebastián, Francisco Aravena, dice que lo relevante "es que el 73,7% ha permanecido en morosidad y no salió de esa condición en el último año. Es probable que, como se observa a nivel nacional, aunque se ha estabilizado el número de morosos con un crecimiento que llega solo a un 3%, gran parte de ellos siguen siendo los mismos y, por lo tanto, terminan pagando intereses, repactando deudas y generando nuevos documentos para continuar en mora."

En cuanto a las regiones, Antofagasta (\$2.478.310) tuvo un incremento de 11%, al igual que Tarapacá (\$2.004.291) y Metropolitana (\$2.000.636); en tanto, Atacama (\$1.853.314) registró un aumento de 12%, encabezando el listado de morosidad promedio a nivel regional, considerando igual período evaluado el año 2018.

En Santiago, las comunas de Vitacura (\$6.224.651), Las Condes (\$5.295.878) y Providencia (\$4.790.641) lideran el ranking con los mayores montos de mora promedio. Por el contrario, las comunas con la mora promedio más baja son Isla de Maipo (\$1.223.715), La Pintana (\$1.190.361) y El Monte (\$1.178.581). En el caso del número de personas morosas, las comunas de Puente Alto (7,9%), Maipú (7,3%) y Santiago (6,2%) son las que concentran la mayor población morosa. En la participación por comunas, Santiago registra un 10%, seguida por Maipú con 7% y Puente Alto con un 6,4%.

¹¹ <https://www.adnradio.cl/noticias/economia/estudio-revelo-que-uno-de-cada-tres-chilenos-mayor-a-18-anos-posee-deudas-morosas/20190828/nota/3946518.aspx>

¹² En *Ibíd*em

El economista indica que "lo novedoso a nivel comunal es dónde se concentra la mayor participación de morosos". En ese sentido, las comunas que tienen mayor proporción de morosos por habitante son precisamente las más pobres, como es el caso de lo Espejo (37,9%), San Ramón (37,6%) y El Bosque (36,3%) y los morosos se concentran principalmente en el retail.

Aravena afirma además que "en las comunas de menores recursos su mayor proporción de morosidad está en el retail, con un 42%, y sólo un 27% en la banca. Por el contrario, las comunas con más ingresos tienen un 35% de mora en el retail y el 40% de las deudas impagas en la banca".

De acuerdo al género, se establece que 2.358.993 mujeres se encuentran en situación de morosidad. En tanto, los hombres alcanzan a los 2.245.777. La morosidad de las mujeres en lo que respecta a la participación del monto de mora se concentra en el retail, con un 25%, superando a los hombres que registran un 16%.

Conforme a la edad, destacan los rangos 30-44 años donde la participación del número de morosos llega a un 37,9%, con 1.744.748 personas. En tanto, en el tramo 45-59 años, la participación del número de morosos es de un 28,5%, con 1.311.545 personas. En el ítem adultos mayores, mayores de 65 años con pensión básica solidaria, el número de personas morosas es de 43.240, lo que representa una disminución de 7% respecto a igual periodo del año 2018. La mora promedio, en este segmento, alcanza a los \$729.522, lo que equivale a un aumento del 10%. La realidad es diametralmente distinta para los adultos mayores de 70 años y más con pensión básica solidaria. Al respecto, Aravena indica que "si bien ha disminuido de 31.344 a 30.967 el número de morosos en este segmento, lo dramático es que su mora promedio ha crecido un 10% de \$663.354 a \$731.567 en el último año. La vejez es particularmente más difícil para las mujeres, ya que en el rango de 70 años y con pensión básica solidaria (24.454 personas), cuadruplican a los hombres (6.513 personas) en el número de morosos según género."

Con relación a los migrantes, en un listado de los 10 países de los cuales provienen los principales inmigrantes en Chile, la información arrojó que tienen una participación en la mora promedio de un 2,95%, lo cual implica un aumento significativo, considerando la cifra de 1,72% registrada en el mismo periodo de 2018. El economista sostiene que "los extranjeros que tienen acceso al crédito formal probablemente son personas que cuentan con mejores niveles de ingresos y recursos que el promedio. En ese contexto, lo que se puede observar es que los extranjeros alcanzan una participación en la mora promedio más alta, porque así también son las exigencias para ellos en el mercado financiero". En cuanto al desglose del total de extranjeros, el economista dice que algunos "están "más

chilenizados" que los demás, como la comunidad peruana que lleva muchos años en nuestro país y eso se refleja en el 41% de mora que registran. Lo mismo sucede con los colombianos (15,3%) y bolivianos (10,9%)". Francisco Aravena, economista y director del Centro de Economía Aplicada de la Universidad San Sebastián, asegura que "en la medida que algunos extranjeros aumenten su participación, convergerán a una mora similar al promedio de nuestro país, esto es lo que podría pasar, por ejemplo, con la entrada formal de un mayor número de venezolanos".

En cuanto a los gastos que generan las deudas morosas, del total de 4.604.770 personas están declaradas como morosas en todo el país, el economista Marco Kremerman, citando el último estudio que trimestralmente publica la Universidad de San Sebastián en colaboración con la consultora Equifax, indicó que la mayoría lo está para hacer frente a "deudas de retail, educación o salud"¹³. Desde la Fundación Sol han constatado un aumento de las deudas en las personas mayores de 60 años, "debido al sistema ineficaz de pensiones", y en los más jóvenes por "los préstamos universitarios". En efecto, de los 480.000 estudiantes que en la actualidad lo están pagando, 192.000 están morosos: "no pueden pagar la deuda"¹⁴

Además, estos montos impagos no solo corresponden a un vencimiento, sino que "en promedio se acumula sin pagar un total de cuatro a cinco deudas de distintas instituciones"¹⁵. Estos vencimientos se suman a un espiral de deudas pues las personas "van contrayendo nuevos créditos para hacer frente a los pagos pendientes, una situación que en Chile se conoce como la bicicleta", aseguró el economista de la Fundación Sol.¹⁶

Kremerman añade, que "el endeudamiento afecta tanto a los sectores ricos como populares, pero existe una «segmentación» en cuanto al origen del crédito y a la institución con la que se contrata". En los grupos de mayores ingresos se contrae con la banca para financiar «negocios, casas o coches», mientras que en los sectores más pobres la deuda es directamente con los "comercios, «retail», para la compra de comida o ropa", agregó.

El economista explica que la deuda opera como "complemento de los bajos salarios dado que el 50% de los trabajadores en Chile gana menos de 350.000 pesos chilenos netos (unos 510 dólares)", según estableció la última Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) publicada en 2018 por el Gobierno: "Hoy en día

¹³ Marcos Kremerman en <https://www.america.retail.com/chile/chile-26-de-los-ciudadanos-son-morosos-y-contraen-nuevas-deudas-para-poder-pagarlas/>

¹⁴ Marcos Kremerman en <https://www.america.retail.com/chile/chile-26-de-los-ciudadanos-son-morosos-y-contraen-nuevas-deudas-para-poder-pagarlas/>

¹⁵ *Ibíd.*

¹⁶ <https://www.america-retail.com/chile/chile-26-de-los-ciudadanos-son-morosos-y-contraen-nuevas-deudas-para-poder-pagarlas/>

es un sueldo medio muy bajo para Chile. La economía del país ha tenido un gran crecimiento en el último período, pero no se ha cubierto a través del aumento salarial, que de media crece un 2,3% anual, mientras que el endeudamiento de los hogares sube casi un 10% por año"¹⁷

4. LA PRESENCIA CASI MONOPÓLICA DE LOS BANCOS EN LOS CREDITOS HIPOTECARIOS Y SU ALTO COSTO.

Conforme al Informe de flujos de Créditos para la Vivienda. Serie de Estadísticas Comentadas, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras¹⁸ correspondiente a abril del 2018, después de los créditos comerciales, los préstamos hipotecarios para la vivienda son el principal activo en el balance de las entidades bancarias. El financiamiento bancario para la vivienda (stock) corresponde al 91% del stock de créditos para la vivienda del país¹⁹. Las colocaciones bancarias para la vivienda han experimentado un crecimiento muy significativo durante las últimas décadas. Para el periodo 1983-2017, la tasa de crecimiento promedio real anual de las colocaciones para la vivienda fue de 11%.²⁰

A julio de 2017, trece instituciones ofrecían productos de crédito hipotecario, siendo las de mayor predominancia Banco Santander (21,3% de las colocaciones del sistema bancario), Banco Estado (19,6%), Banco Chile (17,7%) y BCI (11,87%)²¹. De igual manera, estas instituciones se instalan como las de mayor participación en el producto Mutuo Hipotecario No Endosable. En los productos de menor incidencia, es decir, letras de crédito hipotecarios y mutuos hipotecarios endosables, predomina BancoEstado. Entre ellas, existe un primer clúster de instituciones de alto volumen de transacciones (promedio 7.700 operaciones mensuales) y montos promedios por institución alrededor de UF 2.300. Este grupo está conformado por los bancos Chile, Estado, Santander, BBVA y BCI. Un segundo clúster presenta un volumen de operaciones menor (del orden de 780 operaciones mensuales), con mayores montos promedio de los créditos (alrededor de UF 3.400). Este grupo está conformado por los bancos Internacional, Consorcio, Security, Bice e Itaú Corpbanca. Y un tercer clúster está compuesto por los bancos Scotiabank y Falabella, con volúmenes de operaciones en torno a 500 mensuales y montos promedio por operación del

¹⁷ Marcos Kremerman en <https://www.america-retail.com/chile/chile-26-de-los-ciudadanos-son-morosos-y-contran-nuevas-deudas-para-poder-pagarlas/>

¹⁸ https://www.sbif.cl/sbifweb3/internet/archivos/publicacion_12060.pdf

¹⁹ Informe de flujos de créditos para la vivienda Serie de Estadísticas Comentadas Abril 2018, pág. 4

²⁰ Informe de flujos de créditos para la vivienda Serie de Estadísticas Comentadas Abril 2018, pág.8

²¹ Informe de flujos de créditos para la vivienda Serie de Estadísticas Comentadas Abril 2018, pág.14

orden de UF 1 .600²²

En cuanto a la caracterización de los clientes de créditos hipotecarios, un 77% de los deudores de créditos para la vivienda obtiene financiamiento bancario por montos entre 1.000 y 6.000 UF. En el caso de las viviendas de menor valor, los recursos provienen en lo sustancial de programas de subsidio y ahorro para la vivienda, en tanto que, las de mayor valor se asocian a segmentos de mayores ingresos de la población, con posibilidad de adquirir bienes inmuebles mediante el uso de patrimonio propio.²³ 71% de los deudores de créditos para la vivienda tiene obligaciones hipotecarias en una sola entidad, 21% en dos entidades y 8% en tres o más entidades. Y, se observa una reducción en la tasa de morosidad en la medida que aumenta el valor original de los créditos otorgados.

En lo relativo a las condiciones de los créditos para la vivienda, las tasas de interés presentan un grupo característico que oscila entre 3,4% y 4,1%, concentrando el 50% de los créditos otorgados. Respecto al monto, el 75% de los créditos se otorgó bajo UF 2.500. En tanto, el 25% restante presenta montos que oscilan entre UF 2.500 y UF 4.300. En cuanto al plazo, generalmente los créditos son otorgados a más de 20 años plazo con un máximo de 31 años²⁴. Una visión más general de las variables tasa, monto y plazo sugiere que las tasas más bajas (menores a 3,6%) se presentan en rangos de montos más altos (mayores a UF 4.000), pudiendo variar los plazos desde 5 a 30 años, Asimismo, las tasas más altas se presentan en montos menores a UF 2.000, con plazos más altos.

Como se aprecia de las estadísticas presentadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, los bancos financian el 92% de las necesidades de los chilenos de adquirir su vivienda propia²⁵, pero las condiciones en la que se les otorga el crédito son las menos favorables, se les aplican las más altas tasas de intereses y se les otorga menor cantidad de años para contratar en mutuo. Y los créditos hipotecarios se otorgan a un 21% de personas que tienen obligaciones hipotecarias con dos entidades más y a un 8% de quienes tienen 2 o más hipotecas con otros bancos.

²² Informe de flujos de créditos para la vivienda Serie de Estadísticas Comentadas Abril 2018. pag.14

²³ Informe de flujos de créditos para la vivienda Serie de Estadísticas Comentadas Abril 2018 pág. 9

²⁴ Informe de flujos de créditos para la vivienda Serie de Estadísticas Comentadas Abril 2018, pag.14

²⁵ La fracción mayoritaria de las colocaciones para créditos hipotecarios con un 92 % Dentro de las entidades no bancarias que ofrecen créditos para la vivienda, el 94,5% de las colocaciones están asociadas a los agentes administradores de mutuos y el 5,5% restante son otorgadas por Cooperativas (0.36%) y Cajas de Compensación.

5. LA PÉRDIDA DE LA CASA PROPIA EN LOS PROCESOS DE COBRANZAS JUDICIALES DE DEUDAS IMPAGAS.

En el panorama antes descrito, las deudas morosas desembocan en un sin número de procesos judiciales de cobranza que atiborran los Tribunales Civiles de nuestro país con juicios ejecutivos generales por deudas de retail de tarjetas bancarias, de casas comerciales, de farmacias, o supermercados o con juicios de cobranza de Tesorería de la República por no pago del crédito universitarios, y además, con juicios hipotecarios por no pago de las cuotas de los créditos para la compra de una casa.

Del total de procesos en los Tribunales Civiles en Chile más del ochenta por ciento corresponden a cobranzas por deudas impagas que impulsan los Bancos y el Sistema Financiero y el retail, (créditos de consumo, casas comerciales, etc.).

En los juicios ejecutivos de carácter general, que se realizan por deudas no hipotecarias, no asociadas a la compra de una vivienda, sino a pagos de deudas de salud, alimentación, ropa, préstamos para pago de las mensualidades de colegios o universidades, etc.; al igual que en los juicios ejecutivos hipotecarios que se realizan para perseguir las cuotas impagas de mutuos hipotecarios o préstamos de dinero para la adquisición de una vivienda, en los que la propia vivienda comprada queda en garantía, la casa propia -el hogar familiar- puede ser objeto de un remate con el fin de pagar la deuda, sus intereses y los gastos de la cobranza, con el producto de su subasta pública.

Sin embargo, en la mayoría de los casos, las personas que se endeudan por la vía de tarjetas de crédito bancarias o de casas comerciales o farmacias, no asocian a su mora, la posibilidad del embargo y posterior remate de su casa. A diferencia del deudor de crédito hipotecario que, por la naturaleza del crédito que ha solicitado, sabe que ello es un riesgo latente.

Sin embargo, esa posibilidad no sólo existe, sino que es ampliamente utilizada en los juicios ejecutivos generales, a pesar de no existir una hipoteca de por medio, toda vez que nuestra legislación permite que el acreedor pueda libremente elegir para la traba de embargo, cualquiera de los bienes del deudor, muebles, valores o inmuebles.

Esta facultad unida a otras prerrogativas, que estimamos desproporcionadas han permitido que, en el tiempo, los bancos e instituciones crediticias hayan desarrollado un negocio inmobiliario paralelo.

En efecto, en las circunstancias actuales de alto endeudamiento y bajos sueldos, y ante cualquier imprevisto o adversidad económica, de salud, cesantía, etc. muchos

hombres y mujeres, sobre todo adultos mayores, se ven impedidos de continuar el pago oportuno de las cuotas de créditos obtenidos, son demandados ejecutivamente por su acreedor para el cobro de la deuda y sufren el embargo de su único bien raíz que constituye su hogar familiar, o bien, son demandados en juicios hipotecarios que persiguen el remate de la casa que hipotecó, ambas situaciones judiciales en la que se enfrentan a la pérdida de su hogar en un remate, el que, además, se hace en condiciones muy desfavorable para los deudores.

En efecto, tanto en el Código Procedimiento Civil como en la Ley General de Bancos, existen importantes obstáculos consagrados como normas procesales que, no obstante, su legalidad, impiden un juicio ejecutivo racional y justo.

Un juicio racional y justo, en tanto tal, debe como mínimo cumplir plazos adecuados para la presentación de las defensas y alegaciones, condiciones de proporcionalidad, reglas objetivas que impiden decisiones arbitrarias de los acreedores, a la vez que, herramientas objetivas para que los jueces competentes puedan lograr un procedimiento de cobro no sólo eficiente para el acreedor, sino también justo para el deudor.

Por ejemplo, si bien tanto el Código de Procedimiento Civil como la Ley General de Bancos establecen que cuando los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en el plazo estipulado y requeridos judicialmente no los pagaren en el término de diez días, el juez decretará, a petición del banco, el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria al banco acreedor, en la práctica los bancos o instituciones crediticias JAMÁS, han optado por solicitar al juez la entrega de la propiedad embargada o hipotecada en prenda pretoria.

No cabe ninguna duda de que ello sucede porque obtienen mayores dividendos, utilidades o ganancias al solicitar y obtener el remate de las propiedades. De hecho, la mayoría de las veces son los propios bancos los que concurren a los remates que ellos procuran como parte, adjudicándose la propiedad en no más de 2/3 del avalúo fiscal. Facultad que también le otorga la Ley.

Generalmente las propiedades rematadas son el único bien que la familia ha podido comprar, y constituyen el producto del ahorro del grupo familiar. Sin embargo, los bancos y los tribunales no toman en consideración el tiempo en que se ha venido cancelando el crédito, no importando este parámetro para efectos de solicitar el remate.

Así el deudor haya pagado un cinco, un diez, un treinta, un cincuenta, y hasta un noventa por ciento del crédito, el acreedor igualmente puede pedir el remate de la propiedad para pagar el saldo insoluto. Y así, aunque el deudor haya pagado más del cincuenta por ciento del crédito igualmente perderá su casa en un remate.

Evidentemente, en este procedimiento, solo gana y de modo injusto, el acreedor, la entidad bancaria o crediticia de que se trate. Si el acreedor se adjudica el inmueble con cargo al crédito, lo venderá luego en su avalúo comercial, obteniendo utilidades que puede superar dos o tres veces la deuda. Sin embargo, el deudor continúa adeudando la parte que no logre cancelar con el remate de su único bien raíz, su hogar familiar. Es decir, él y todo su grupo familiar quedan en la calle y sigue con deudas.

En efecto, el remate de un bien raíz único, que constituye el hogar familiar de nuestra clase media, trae consigo no solo la pérdida del hogar común de la familia, sino además, la frustración de años de esfuerzo en el pago de los dividendos, la pérdida de la cohesión de la vida familiar, la ruptura de matrimonios, daño en el autoestima de los responsables del hogar y un sin número de otros males sociales que afectan directamente a quienes no pueden seguir cumpliendo con su obligación y por sobre todo a los niños, niñas y adolescentes del grupo familiar, que se ven afectados no sólo patrimonial y socialmente, sino que afectados en su seguridad y las condiciones materiales y emocionales mínimas para su desarrollo.

Del otro lado, estas normas que permiten a los bancos e instituciones crediticias acreedoras embargar y rematar las viviendas de los chilenos y auto adjudicárselas hasta por 2/3 de su avalúo con base en la tasación fiscal, y no su valor comercial real, han permitido no sólo que se hagan dueños de las casas de los chilenos a precios irrisorios.

Ello es una práctica de la banca, y les han posibilitado desarrollar un negocio inmobiliario paralelo al giro bancario propiamente tal- el de préstamo de dinero y servicios financieros para la adquisición de todo tipo de bienes- lo que claramente constituye un conflicto de intereses. Ninguna causal de insolvencia justifica tamaño despojo que afecta al hogar de nuestras familias, y un enriquecimiento abusivo por parte de la banca.

Por esta razón, no existe ningún interés de los bancos en incentivar renegociaciones o en establecer otros mecanismos de pago alternativos al remate de las propiedades, por ejemplo, la constitución de prenda pretoria o la dación en pago de la propiedad, pero con la extinción total de las deudas.

II. ANTECEDENTES DE DERECHO:

1. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL EJECUTIVO.

El procedimiento ejecutivo tiene por objeto el cumplimiento forzado de una obligación de dar o de una obligación hipotecaria que garantizaba el pago de la

deuda, y se lleva a efecto con la incautación o embargo de bienes del deudor, con su administración y con su realización, si no son aptos para satisfacer la obligación cuyo cumplimiento se persigue y, en su oportunidad pagar, al ejecutante con los bienes embargados o con el producto de su realización. O con la ejecución del inmueble hipotecado, si la deuda estaba garantizada de tal modo.

Entonces, el remate de una casa o departamento, puede provenir de dos tipos de juicios. El primero, el juicio ejecutivo general, mediante el embargo de un bien raíz para el pago forzado de obligaciones de dar, regulado en los artículos 499 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. El procedimiento señala que una vez embargado un bien raíz, debe procederse a su tasación y fijar las bases de remate, que contendrán el marco regulador dentro del cual debe verificarse el remate, tales como el valor de tasación del inmueble, la fecha del remate, el monto mínimo de posturas, monto de la deuda, las garantías para hacer posturas, las publicaciones, etc.

El segundo procedimiento es un juicio ejecutivo especial denominado juicio hipotecario, regulado por la Ley General de Bancos en sus artículos 103 y siguientes, y aplicable en el evento de que los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en los plazos estipulados o acordados. Este proceso se lleva de forma similar al juicio ejecutivo general, sólo que la oposición a la demanda ejecutiva reduce de 18 excepciones posible en el juicio ejecutivo general a 3 excepciones en el juicio hipotecario como fundamentos de la contestación de la demanda; en el juicio ejecutivo general es el juez el que determina las bases del remate mientras que en el juicio hipotecario es el acreedor el que las define. Una vez notificados el deudor tiene el plazo de 10 días para pagar las cuotas o dividendos que se encuentran insolutos, incluyendo los intereses, reajustes y costas que correspondan Si transcurre dicho plazo sin que el deudor pague el Banco puede solicitar al tribunal el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria. Los Bancos no usan la prenda pretoria, por tanto, el acreedor pide al Tribunal que decreta remate actuación que debe ser notificada al deudor dejando las copias en el domicilio que se haya acreditado en el proceso.

Desde esta notificación corre el plazo de 5 días para oponerse al proceso. Es en esta parte, pueden intervenir abogados defensores de los deudores que en este punto sólo pueden establecer lazos de comunicación con el acreedor, y ser el canal de negociación para llegar a posibles acuerdos de pago. Desafortunadamente, la gran mayoría de los deudores en estas circunstancias no cuentan con asesoría legal, o esta no es oportuna. Tampoco, es regla general que el Banco llegue a celebrar nuevos acuerdos de pago. Por el contrario, el adjudicatario de la propiedad en el remate, las más de las veces son los mismos acreedores que participan con cargo a la deuda contraída, y otras son sociedades de inversión o personas naturales.

Sin embargo, este procedimiento ejecutivo, que en principio aparece justo y razonable, no es tal, en particular tratándose de la ejecución de bienes raíces, respecto de los cuales las normas del Código de Procedimiento Civil sobre ejecución de obligaciones de dar y las de la Ley General de Bancos respecto de juicios hipotecarios, consagran ciertas condiciones y alternativas de acción que resultan desmedidas y abusivas frente a los deudores.

2. SITUACIÓN DE LOS BIENES RAÍCES EN UN PROCEDIMIENTO DE COBRO EJECUTIVO DE OBLIGACIONES DE DAR REGULADO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

En primer lugar, el Código de Procedimiento Civil, establece la libertad para el acreedor para elegir el embargo de bienes muebles, valores y/o bienes inmuebles. Ello posibilita que muchas veces los acreedores, sobre todo bancarios, soliciten primera y únicamente el embargo del bien raíz del deudor, el que generalmente es su única vivienda, y, además, constituye el hogar familiar. Y no opten por el embargo y realización de bienes muebles como medio de pagar parte de la deuda.

En segundo lugar, el precio en el cual la vivienda será puesta a remate se calcula a partir del avalúo fiscal de la propiedad, no a partir de su valor real en el mercado inmobiliario o avalúo comercial.

En tercer lugar, el artículo 499 del Código de Procedimiento Civil ha previsto para el caso en que no se presenten postores al remate del bien raíz el día en que éste se celebre, que el acreedor tiene para elegir entre dos opciones de acción: Pedir al juez que se le adjudiquen por los dos tercios de la tasación el bien raíz embargado o, que se reduzca prudencialmente por el tribunal el avalúo aprobado, pero esta reducción no podrá exceder de una tercera parte de ese avalúo.

En cuarto lugar, el artículo 500 del Código de Procedimiento Civil prescribe que, si al nuevo remate decretado por los dos tercios del avalúo tampoco se presenten postores, el acreedor vuelve a tener alternativas de acción, tiene en efecto, tres opciones: Primero, pedir que se le adjudiquen los bienes por los dichos dos tercios; Segundo, pedir que se ponga por tercera vez a remate por el precio que el tribunal designe; Tercero, solicitar que se le entregue el bien raíz en prenda pretoria.

En quinto lugar, frente a estas múltiples alternativas de acción que la ley otorga al acreedor, el deudor queda en una situación de evidente desventaja, toda vez que la ley sólo le otorga una alternativa, y exclusivamente en el caso que el acreedor opte por la prenda pretoria: la facultad de solicitar que se pongan por última vez a remate los bienes, pero sin *mínimum* para posturas. Evidentemente ello no es nada ventajoso para él, dada la reducción injusta del precio de su única vivienda y,

además, en la práctica no acontece nunca, pues los bancos siempre prefieren el remate de la propiedad por sobre la constitución de prenda pretoria sobre el bien raíz.

En sexto lugar, adicionalmente, el artículo 502 del mismo Código ordena que en los casos en que se deba proceder a nuevos remates "se observará lo dispuesto en el artículo 498, esto es, se reducen a la mitad los plazos fijados para los avisos de celebración de los nuevos remates. Salvo que entre el último remate y el nuevo hayan transcurrido tres o más meses.

A partir de tales reglas procesales, el Código de Procedimiento Civil, posibilita múltiples alternativas de acción y ventajas desproporcionadas al acreedor:

Primero. En el caso que en el primer llamado a remate, no existan terceros postores que ofrezcan un valor superior al avalúo fiscal, el acreedor puede adjudicarse el único bien raíz del deudor - el hogar familiar- al valor del avalúo fiscal, que es muy inferior al valor comercial, produciéndole enorme detrimento patrimonial además de una crisis habitacional y un evidente perjuicio familiar y social al deber abandonar la familia su hogar, y carecer de medios financieros para solventar otra casa habitación, e incluso pagar el arriendo de una nueva, toda vez que es- precisamente por falta de dinero y de liquidez- que, por regla general, no se ha podido pagar oportunamente las cuotas adeudadas del crédito otorgado por el banco acreedor. No obstante, dada la alternativa que le ofrece el artículo 499 del Código de Procedimiento Civil, lo normal es que el acreedor no utilice esa vía natural para pujar por adjudicarse la propiedad en pago de su acreencia, sino que a falta de terceros postores que ofrezcan un valor superior al avalúo fiscal -que es lo usual- procede a utilizar las vías que le confiere tal disposición.

Segundo. Solicitar al juez de la causa, sin la existencia de ninguna condición objetiva, sino por sola voluntad del acreedor, que se le adjudique la casa habitación del deudor por los dos tercios de la tasación. Esta alternativa es sin duda una desproporción y una facultad excesiva frente a un deudor que se encuentra en insolvencia, y posee como único bien raíz, el que se adjudica el banco en propiedad por una suma irrisoria.

Tercero. Alternativamente, y de nuevo, sin que se deba cumplir ninguna condición objetiva, sino por sola voluntad del acreedor, éste puede solicitar al juez que reduzca prudencialmente el avalúo aprobado, sin que esta reducción pueda exceder de una tercera parte de ese avalúo, para ponerlo nuevamente en remate público. Esta alternativa, también, es sin duda una desproporción y una facultad excesiva frente a un deudor que se encuentra en insolvencia, y posee como

único bien raíz el que constituye su hogar familiar que podrá ser adquirido por cualquier tercero postor por dos tercios del avalúo fiscal de la propiedad.

Cuarto. Luego, el artículo 500 del Código de Procedimiento Civil contempló la situación de que al nuevo remate decretado por los dos tercios del avalúo tampoco se presenten postores. Si así ocurre, el acreedor tiene tres opciones: 1) pedir que se adjudiquen los bienes por los dichos dos tercios; 2) que se pongan por tercera vez a remate por, el precio que el tribunal designe; o 3) que se te entreguen en prenda pretoria.

Si opta por la prenda pretoria, el deudor tiene la facultad de solicitar que se pongan por última vez a remate los bienes, pero el deudor nuevamente se ve desfavorecido pues se autoriza a que se haga sin minimum para las posturas (artículo 501 del Código de Procedimiento Civil).

Por último, debe tenerse presente que cuando haya de procederse a los nuevos remates en los casos de los artículos 499, 500 y 501 del Código de Procedimiento Civil, el artículo 502 del mismo Código ordena que "se observará lo dispuesto en el artículo 498, reduciéndose a la mitad los plazos fijados para los avisos, es decir de 20 a 10 días". Lo que atenta contra una debida publicidad del segundo remate, y por ende contra la posibilidad de que aparezcan más postores, reduciendo además en extremo el plazo que el deudor tendrá para intentar encontrar otra solución. Empero, no se hará reducción alguna de estos plazos si han transcurrido más de tres meses desde el día designado para el anterior remate hasta aquel en que se solicite la nueva subasta. Justamente con el fin de dar mayor publicidad al remate dando la posibilidad de que sea más conocido y también posibilitando más plazo a los deudores para la búsqueda de alguna solución.

3. SITUACIÓN DE LOS BIENES RAÍCES EN LOS JUICIOS HIPOTECARIOS REGULADO POR LA LEY GENERAL DE BANCOS

La misma situación de evidente desequilibrio y desigualdad de armas durante el juicio ejecutivo general sucede respecto en el juicio hipotecario conforme a los artículos 103 y 104 de la Ley General de Bancos. A saber:

Primero. En caso de que el banco demande por juicio hipotecario, para rematar un inmueble, los deudores tienen un plazo de diez días para pagar los dividendos atrasados, y en caso contrario, podrá defenderse en un plazo exiguo, de cinco días, oponiéndose al embargo. Su oposición sólo será admisible cuando se funde en las

excepciones de fondo de pago de la deuda, prescripción, o no empecer el título al ejecutado. Y no las doce situaciones que los demás deudores pueden oponer a una ejecución de otras obligaciones de dinero. Existiendo al respecto una diferenciación entre dos tipos de deudores, que no se justifica en todos los casos.

Segundo. Si no se formulare oposición, o se hubiere desechado la formulada, se procederá, sin más, a hacer lo que el acreedor libremente elija: el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria al banco acreedor. El artículo 103 de la Ley General de Bancos establece que "cuando los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en el plazo estipulado y requeridos judicialmente no los pagaren en el término de diez días, el juez decretará, a petición del banco, el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria al banco acreedor". Es decir, nuevamente se entrega una opción de acción a la libre decisión del acreedor y sin establecer condición objetiva alguna para optar por una u otra alternativa: prenda pretoria o remate.

Tercero. Si el acreedor no solicita la constitución de la prenda pretoria sobre el bien hipotecado, sino el remate, el mismo artículo 104 en su inciso cuarto, otorga aún mayores privilegios al acreedor hipotecario, en tanto señala que: El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez, a propuesta del banco; y sin ulterior recurso.

Ordenado el remate, se anunciará por medio de avisos publicados cuatro veces en días distintos y debiendo mediar veinte días a lo menos, entre el primer aviso y la fecha de la subasta, en un periódico de la comuna en que se siguiere el juicio y, si allí no lo hubiere, en uno de la capital de la provincia. Las publicaciones podrán hacerse tanto en días hábiles, como inhábiles. Sin embargo, el inciso quinto del artículo 103 cuando haya de procederse a nuevo remate, el número de avisos y el plazo que deba mediar entre La primera publicación y la fecha de la subasta, se reducirán a la mitad.

4. LA PRENDA PRETORIA O ANTICRESIS JUDICIAL.

Tanto el Código de Procedimiento Civil como la Ley General de Bancos, establecen como una posibilidad o alternativa para el pago de las deudas, diferente al remate de la propiedad raíz, la entrega de la casa del deudor al acreedor en administración temporal, por orden judicial, para que se haga pago de la misma por medio de sus frutos, rentas, entradas o productos del inmueble. Forma de pago, que se conoce como PRENDA PRETORIA O ANTICRESES JUDICIAL.

Los artículos 524, 525, 526 y 527 Código de Procedimiento Civil corresponden al juicio ejecutivo, en el párrafo rubricado "De la administración de los bienes

embargados", se refieren especialmente a la prenda pretoria por falta de subastadores, disponiendo lo procedente sobre "confección de inventario, confección y rendición de cuentas, determinación de las utilidades líquidas y su aplicación "al pago del crédito, a medida que se perciban", sobre recobro o terminación de la prenda por actos del deudor o del acreedor, y sobre "remuneración de los servicios que (el acreedor) preste como administrador".

El artículo 528 prevé que, salvo lo dispuesto en los cuatro artículos precedentes, la prenda pretoria queda sujeta a las reglas del título XXXIX, libro IV, del Código Civil sobre el contrato de anticresis.

Conforme a tal legislación, vigente en Chile sobre la materia, la prenda pretoria (o anticresis judicial) y o el contrato de anticresis (o la anticresis convencional) antes que una garantía, son un medio de pago de la deuda, un medio de que con los frutos del bien raíz del deudor el acreedor se pague primeramente de los intereses, limitados por la ley, y en seguida, del capital adeudado, lo que comporta determinación de unos y otros y necesaria rendición de cuentas.

No es equivalente al usufructo, pues el anticresista no tiene sobre la cosa derecho real, ni facultad de ceder su derecho a los frutos. Pagando su deuda, el propietario puede hacer cesar la anticresis; en el usufructo, no hay deuda que pagar ni cuenta que rendir. El goce del usufructuario es más extenso que el del anticresista. Menos cabe la analogía con el arrendamiento. El anticresista, como un mandatario, administra bienes ajenos y debe producir y percibir frutos por cuenta ajena, para que, realizados éstos con arreglo a la ley, se apliquen al pago de su crédito, sin perjuicio de otros acreedores preferentes, hipotecarios o privilegiados, debiendo llevar y rendir cuenta de su administración; al paso que el arrendatario produce, si quiere, y percibe por cuenta propia frutos que puede realizar e invertir su arbitrio, cuando y como quiera, sin necesidad de recabar autorización ni intervención de nadie, sin tener que dar cuenta a nadie.

El artículo 104 de la Ley General de Bancos, también precisa los efectos que produce la constitución de prenda pretoria a favor el acreedor, señalando que: "Entregado el inmueble en prenda pretoria, el banco percibirá las rentas, entradas o productos del inmueble cualquiera que fuere el poder en que se encuentre y cubiertas las contribuciones, gastos de administración y gravámenes preferentes a su crédito, las aplicará al pago de las cuotas adeudadas, llevando cuenta para entregar al deudor el saldo, si lo hubiere. En cualquier tiempo en que el deudor efectúe el pago de las cantidades debidas al banco, le será entregado el inmueble."

En la anticresis, el acreedor obra en nombre y por cuenta de su deudor. Tiene de éste un poder de administración, conferido por el mismo en la anticresis convencional, y por el juez en el caso de la prenda pretoria o anticresis judicial.

Ello sin duda es una muy buena alternativa para el pago de la deuda por parte del deudor, por medio de los frutos que produzca el inmueble, por ejemplo, mediante su arriendo, como alternativa al despojo de su único bien raíz a precios irrisorios.

Lamentablemente, no es común que los Bancos opten por esta alternativa. Les resulta mucho más rápido y rentable, solicitar el remate de la casa. Porque es más rentable para ellos, se explica dadas las alternativas de acción desproporcionadas que les confiere el mismo artículo 104.

IV. IDEA MATRIZ DEL PROYECTO

Proteger a los hombres, mujeres y niños que componen nuestra clase media que se encuentra altamente endeudada, y en particular defender la existencia de condiciones justas en los juicios ejecutivos, generales o hipotecarios, ante la posibilidad de que vean perdidas su único bien raíz, que es, además, el hogar familiar.

Razones de mínima justicia obligan a legislar en la materia a fin de poner coto a esta desproporcionada regulación procesal. No porque una persona tenga deudas impagas y deba someterse a un juicio ejecutivo, debe ser sometida a la única opción de ser despojado del bien raíz embargado o hipotecado- que constituye su hogar familiar, y a serlo en condiciones muy desmejoradas respecto del valor de la propiedad.

En la revisión de las legislaciones pertinentes, varios son los aspectos que resultan injusto y desproporcionados, y entendemos deben ser corregidos de modo de garantizar a los deudores un proceso ejecutivo de sus obligaciones, pero en condiciones racionales y justas, con respeto a su derecho a un debido proceso. Tanto derecho tiene el acreedor de cobrar su acreencia, como el deudor a ser procesado ejecutivamente en condiciones racionales y justas.

Tales aspectos son:

1. Los plazos para contestar la demanda y oponerse a la ejecución del bien raíz.
2. Las excepciones que pueden oponer en el juicio los deudores hipotecarios con relación a los deudores no hipotecarios.
3. La facultad amplia y sin condición objetiva alguna para que el acreedor solicite a su libre elección el remate o la constitución de prenda pretoria, cualquiera sea el monto insoluto de la deuda.

4. El carácter renunciable de la anticresis y la prenda pretoria, que inhibe el uso de esta otra acción alternativa al remate.
5. Las facultades del acreedor hipotecario para plantear unilateralmente al juez el precio mínimo del remate.
6. La imposibilidad del deudor hipotecario de solicitar propuestas en igual sentido al juez.

V. CONTENIDO DEL PROYECTO.

El Proyecto de Ley con el fin de corregir los aspectos poco racionales e injusto de los procedimientos ejecutivos generales e hipotecarios que generan la enorme crisis de perdida de las viviendas familiares a los miembros de nuestra esforzada clase media, tiene los siguientes contenidos:

Primero: Aumenta los plazos tanto para la contestación de la demanda como para la oposición a la ejecución, habida cuenta de la dificultad generalizada que tiene los deudores para asumir o costear una letrada defensa letrada en estas circunstancias. Es decir, el artículo 459 que señala. "Si el deudor es requerido de pago en el lugar del asiento del tribunal, tendrá el término de cuatro días útiles para oponerse a la ejecución. Este término se ampliará con cuatro días, si el requerimiento se hace dentro del territorio jurisdiccional en que se ha promovido el juicio, pero fuera de la comuna del asiento del tribunal". Y el Artículo 460, que señala, si el requerimiento se hace en territorio jurisdiccional de otro tribunal de la República, la oposición podrá presentarse ante el tribunal que haya ordenado cumplir el exhorto del que conoce en el juicio o ante este último tribunal. En el primer caso, los plazos serán los mismos que establece el artículo anterior". En igual sentido, el artículo 103 de la Ley General de Bancos que establece tan sólo 5 días para la oposición.

Segundo: Equilibra las excepciones en virtud de la cuales el deudor puede fundar su defensa en la contestación de la demanda entre los deudores ejecutados en juicio de cobro generales y los demandados en juicios hipotecarios. Pues en este último caso solo pueden oponer excepciones por prescripción, pago y no empercer el título; y no otras permitidas en la regulación general. Mientras que el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil señala que la oposición puede fundarse en catorce circunstancias o excepciones, tanto de carácter dilatorias o perentorias: incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda; falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que

comparezca en su nombre; litis pendencia ante tribunal competente, siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor, sea por vía de demanda o de reconvencción; ineptitud de libelo por falta de algún requisito legal en el modo de formular la demanda, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 254; beneficio de excusión o la caducidad de la fianza; falsedad del título; falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado; exceso de avalúo en los casos de los incisos 2° y 3° del artículo 438; pago de la deuda; remisión de la misma; concesión de esperas o la prórroga del plazo; novación; compensación; nulidad de la obligación; pérdida de la cosa debida, en conformidad a lo dispuesto en el Título XIX, Libro IV del Código Civil; transacción; y cosa juzgada.

Dada la transformación del mundo digital como los nuevos riesgos de ciberdelincuencia que ha traído asociada, no pueden limitarse las excepciones sobre la base de una fe absoluta respecto de sistema bancario, las plataformas digitales, los documentos y firmas electrónicas, etc.

Tercero: Elimina, en ciertos casos, la facultad del acreedor de solicitar el remate del bien raíz embargado o hipotecado, o la entrega del mismo en prenda con el fin de que la deuda se pague con los frutos que aquél produzca, alternativa que actualmente permite el artículo 103 del Código de Procedimiento Civil. Sólo respecto del deudor que hubiere pagado el cincuenta o más de las cuotas pactadas originalmente, de un bien raíz que constituye su hogar familiar y es el único que posee, se establece que el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien raíz embargado o hipotecado en prenda pretoria, y no el remate del mismo.

Con ello se otorga al deudor la posibilidad de recuperar el bien raíz, una vez cancelado el crédito y, se protege el hogar familiar, disminuyendo con ello los graves problemas psicológicos y sociales que acarrea la pérdida de la propiedad y los recursos financieros que por largo tiempo se han invertido en ello.

Cuarto: Otorgar a la anticresis judicial o prenda pretoria propiamente, que es la que el juez ordena constituir, el carácter irrenunciable para el deudor, cuestión de suyo importante por cuanto no otorgarle ese carácter importa el riesgo de que los bancos e instituciones financieras no otorguen créditos, sin previa renuncia de este derecho. Sin perjuicio de lo señalado y en respeto de la autonomía de la voluntad, permite al deudor renunciar a la prenda pretoria judicial, solo una vez que esta ha sido decretada por el tribunal, situación que entendemos hará con conocimiento de causa y sabiendo a esas alturas lo que significa para él la institución de la prenda pretoria.

Sexto: Eleva el precio en el cual la vivienda será puesta a remate no calculándolo a partir del avalúo fiscal de la propiedad, sino a partir de su valor real en el mercado inmobiliario o avalúo comercial, judicialmente determinado por peritos independientes designados por el Tribunal, elegidos entre los que figuran en la lista de Peritos Judiciales.

Séptimo: Garantiza que el número de avisos y el plazo de publicaciones para la realización de nuevos remates permitan una adecuada publicidad, eliminando la reducción de los plazos legales a la mitad a partir del segundo remate.

PROYECTO DE LEY

Artículo Primero: Modifíquese la Ley N°1.552 que Aprueba el Código de Procedimiento Civil en el siguiente sentido:

1) Sustitúyase en el artículo 459, la palabra "cuatro", las dos veces que aparece, por la palabra "diez".

2) Sustitúyase el artículo 460, la palabra "ocho", por la palabra "quince".

3) Agréguese en el artículo 444 el siguiente inciso tercero nuevo, pasando el actual tercero a ser cuarto:

"Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia, es única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien raíz embargado en prenda pretoria, y no su remate. Todo pacto en contrario será nulo. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella, si a sus intereses conviene".

4) Agréguese en el artículo 450 el siguiente inciso cuarto nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto y así sucesivamente:

"Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el ministro de fe que practique el embargo deberá certificar si el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia y si es la única propiedad raíz del deudor, a efectos de lo establecido en el artículo 444 inciso tercero."

5) Agréguese en el artículo 465 el siguiente inciso final nuevo

El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará en la oposición encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez podrá proceder al nombramiento de peritos. El deudor podrá abonar sumas de dinero en la cuenta corriente del Tribunal necesarias para alcanzar el 50% del capital adeudado que hicieren falta, hasta 5 días hábiles antes de la dictación de la sentencia definitiva"

6) Agréguese en el artículo 481, a continuación del punto final que pasa a ser seguido, lo siguiente:

"salvo que proceda la constitución de prenda pretoria sobre el bien raíz embargado en el caso prescrito en el artículo 444 inciso tercero y así lo haya establecido el juez en la sentencia definitiva."

7) Sustitúyanse los incisos primero, segundo y tercero del artículo 486 por el siguiente inciso primero:

"La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz determinado por el juez, sobre la base de tasación realizada por perito judicial tasador que figuren en las listas a que se refiere el artículo 416 bis, nombrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416".

8) Sustitúyase el artículo 493 por el siguiente:

"La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo el equivalente al valor comercial de la misma determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486.

No se admitirá postura inferior al valor comercial del bien raíz embargado. Cualquier convenio expreso o tácito en contra será nulo".

9) Sustitúyase el artículo 499 por el siguiente:

"Si no se presentan postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar al tribunal que reduzca prudencialmente el avalúo aprobado. La reducción no podrá exceder de un cinco por ciento del avalúo comercial determinado conforme al artículo 486".

10) Sustitúyanse las primera y segunda alternativas que incluye el inciso primero del artículo 500 por las siguiente:

"1a. Que se le adjudiquen los bienes por el avalúo comercial reducido prudencialmente por el juez hasta el máximo permitido en artículo 499.

2a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal prudencialmente designe, reducido prudencialmente hasta en un diez por ciento y"

11) Sustitúyase en el artículo 501 la frase "no habrá mínimo para las posturas", por "el precio mínimo podrá ser fijado por el Tribunal reduciendo el avalúo comercial determinado conforme al artículo 486 hasta en un quince por ciento"

12) Elimínase el artículo 503.

Artículo Segundo: Modifíquese el Decreto con Fuerza de Ley N° 3 que fija Texto Refundido, Sistematizado y Concordado de la Ley General de Bancos y de otros cuerpos legales que se indican, en el siguiente sentido:

1) Modifíquese el artículo 103 del siguiente modo:

a) Sustitúyase en el inciso segundo, la palabra "cinco" por "diez".

b) Agréguese los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos, pasando los actual a ser cuarto y quinto, y así sucesivamente:

"Sin embargo, si la ejecución recae sobre inmueble que constituye la vivienda del deudor y/o su familia, su única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá pedir al juez la entrega del inmueble en prenda pretoria. Cualquier estipulación en contrario será nula.

El deudor, en la oposición, alegará encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez podrá proceder al nombramiento de peritos. El deudor podrá abonar sumas de dinero en la cuenta corriente del Tribunal necesarias para alcanzar el cincuenta por ciento del capital adeudado que hicieren falta, hasta cinco días hábiles antes de la dictación de la sentencia definitiva. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella si a sus intereses conviene".

c) Agréguese en el inciso segundo del artículo 103 los siguientes números 4, 5, 6, 7 y 8 nuevos:

4) Falsedad del título;

5) La falta de algunos de los requisitos establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado;

6) Nulidad de la obligación;

7) La concesión de esperas o la prórroga del plazo;

8) Transacción.

2) Modifíquese el artículo 104 del siguiente modo:

a) Sustitúyase el inciso cuarto por el siguiente:

"El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez, a propuesta del banco; pero el mínimo del primer remate no podrá ser inferior a la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito, la que deberá ser acompañada por el ejecutante junto con la demanda, debidamente protocolizada, la que valdrá como tasación para todos los efectos del remate".

b) Agregase el siguiente inciso quinto, nuevo del siguiente tenor:

"Podrá el ejecutado, sin embargo, solicitar que se haga una nueva tasación, actualizada, se nombrará perito tasador, y se formulará pericia, según lo dispone el artículo 414 y siguientes del Código de Procedimiento Civil."

c) Agregase el siguiente inciso sexto, nuevo, del siguiente tenor:

"Los acreedores sujetos a esta ley, deberán protocolizar en una Notaría de la comuna donde se otorgó el crédito, la tasación del inmueble en garantía, que se

d) Agregase el siguiente inciso quinto nuevo, del siguiente tenor:

"Si no se presentaren postores el día fijado para el primer remate, se aplicarán los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, valiendo como tasación para todos los efectos del remate la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito o la tasación pericial según se haya determinado conforme a lo dispuesto en el inciso precedente"

e) Eliminase el inciso quinto.