

**PROYECTO DE LEY, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, 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
(BOLETÍN N° 12.917-03)**

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p align="center">LEY N° 1.552, QUE APRUEBA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL</p>	<p align="center">PROYECTO DE LEY:</p> <p>“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil:</p>	<p align="center">Artículo 1</p>
<p>Art. 444 (466). Si la ejecución recae sobre una empresa o establecimiento mercantil o industrial, o sobre cosa o conjunto de cosas que sean complemento indispensable para su explotación, podrá el juez, atendidas las circunstancias y la cuantía del crédito, ordenar que el embargo se haga efectivo, o en los bienes designados por el acreedor, o en otros bienes del deudor, o en la totalidad de la industria misma, o en las utilidades que ésta produzca, o en parte de cualquiera de ellas.</p> <p>Embargada la industria o las utilidades, el depositario que se nombre tendrá las facultades y deberes de interventor judicial; y para ejercer las que correspondan al cargo de depositario, procederá en todo caso con autorización del juez de la causa.</p>	<p>1) Intercálase el siguiente inciso tercero, nuevo, en el artículo 444 (466), pasando el actual inciso tercero, a ser inciso cuarto:</p>	<p align="center">Numeral 1)</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Si la ejecución recae sobre el simple menaje de la casa habitación del deudor, el embargo se entenderá hecho permaneciendo las especies en poder del mismo deudor, con el carácter de depositario, previa facción de un inventario en que se expresen en forma individual y detallada el estado y la tasación aproximada de las referidas especies que practicará el ministro de fe ejecutor. La diligencia que deberá extenderse será firmada por el ministro de fe que la practique, por el acreedor, si concurre, y por el deudor, quien, en caso de substracción, incurrirá en la sanción prevista en el número 1° del artículo 471 del Código Penal.</p>	<p>“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble cuyo avalúo fiscal no excede de ocho mil unidades de fomento y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o discontinuos de mora.”.</p>	<p>Inciso tercero incorporado por el Senado</p> <p>- Lo ha sustituido por el siguiente:</p> <p>“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, de uso exclusivo familiar, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, y el deudor ha pagado a la fecha del requerimiento de pago el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora.”.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Art. 459. (481). Si el deudor es requerido de pago en el territorio jurisdiccional del tribunal en que se interpuso la demanda, tendrá el término de ocho días útiles para oponerse a la ejecución.</p>	<p>2) Sustitúyese el artículo 459 (481), por el siguiente:</p> <p>“Artículo 459. (481). Si el deudor es requerido de pago dentro del territorio jurisdiccional del tribunal en que se ha promovido el juicio, tendrá el termino de ocho días útiles para oponerse a la ejecución.”.</p>	
<p>Art. 465. (487). Todas las excepciones deberán oponerse en un mismo escrito, expresándose con claridad y precisión los hechos y los medios de prueba de que el deudor intente valerse para acreditarlas. No obstará para que se deduzca la excepción de incompetencia, el hecho de haber intervenido el demandado en las gestiones del demandante para preparar la acción ejecutiva.</p> <p>Deducida esta excepción, podrá el tribunal pronunciarse sobre ella desde luego, o reservarla para la sentencia definitiva.</p>	<p>3) Agrégase el siguiente inciso final, en el artículo 465 (487):</p> <p>“El deudor que se encuentre en la situación descrita en el inciso tercero del artículo 444, podrá oponerse al remate, alegando dicha circunstancia hasta antes de la aprobación de las bases del mismo.”.</p>	
	<p>4) Modifícase el artículo 468 (490), en el siguiente sentido:</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Art. 468. (490). Cuando haya de recibirse a prueba la causa, el término para rendirla será de diez días.</p> <p>Podrá ampliarse este término hasta diez días más, a petición del acreedor. La prórroga deberá solicitarse antes de vencido el término legal, y correrá sin interrupción después de éste.</p> <p>Por acuerdo de ambas partes, podrán concederse los términos extraordinarios que ellas designen.</p>	<p>a) Sustitúyese, en el inciso primero, la expresión “diez” por “quince”.</p> <p>b) Sustitúyese la primera oración del inciso segundo, por la siguiente: “El juez podrá ampliar el término probatorio hasta en diez días más, a petición fundada del acreedor o del deudor.”.</p>	
<p>Art. 486. (508). 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>5) Sustitúyese el artículo 486 (508), por el siguiente:</p> <p>“Artículo 486. (508). La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, incrementada en un treinta por ciento.</p> <p>En caso de disconformidad con ese valor, tanto el deudor como el acreedor podrán solicitar el informe de un perito tasador para que se determine por el juez la tasación comercial del inmueble, previa consignación de los honorarios del perito por parte del solicitante.</p> <p>La tasación será determinada por el juez de conformidad a lo establecido en este artículo, sobre la base de los antecedentes existentes en el proceso.”.</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Puesta en conocimiento de las partes la tasación, tendrán el término de tres días para impugnarla.</p> <p>De la impugnación de cada parte se dará traslado a la otra por igual término.</p>		
<p>Art. 493. (515). Salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de los dos tercios de la tasación.</p>	<p>6) Sustitúyese el artículo 493 (515), por el siguiente:</p> <p>“Artículo 493. (515). Salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de la tasación establecida conforme a lo establecido en el artículo 486.”.</p>	
<p>Art. 499. (521). Si no se presentan postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar cualesquiera de estas dos cosas, a su elección:</p> <p>1a. Que se le adjudiquen por los dos tercios de la tasación los bienes embargados; y</p> <p>2a. Que se reduzca prudencialmente por el tribunal el avalúo aprobado. La reducción no podrá exceder de una tercera parte de este avalúo.</p>	<p>7) Sustitúyese el artículo 499 (521), por el siguiente:</p> <p>“Artículo 499. (521). Si no se presentan postores, la base para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un quince por ciento.”.</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Art. 500. (522). Si puestos a remate los bienes embargados por los dos tercios del nuevo avalúo, hecho de conformidad al número 2° del artículo anterior, tampoco se presentan postores, podrá el acreedor pedir cualquiera de estas tres cosas, a su elección:</p> <p>1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dichos dos tercios;</p> <p>2a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal designe; y</p> <p>3a. Que se le entreguen en prenda pretoria.</p>	<p>8) Sustitúyese el inciso primero del artículo 500 (522), por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:</p> <p>“Artículo 500. (522). Si puestos a remate los bienes embargados, de conformidad con el artículo anterior, tampoco se presentan postores, el bien raíz se pondrá por tercera vez en remate, teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento.</p> <p>Si puestos a remate los bienes embargados de conformidad al inciso anterior, tampoco se presentan postores, podrá el acreedor pedir cualquiera de estas tres cosas, a su elección:</p> <p>1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dos tercios del valor de tasación;</p> <p>2a. Que se pongan por cuarta vez a remate, por el precio que el tribunal designe, y</p> <p>3a. Que se le entreguen en prenda pretoria si el inmueble embargado tuviere un destino agrícola, industrial o comercial.”.</p>	<p style="text-align: center;">Numeral 8)</p> <p style="text-align: center;">Inciso primero propuesto</p> <p>- Ha reemplazado la frase “teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento” por “teniendo como nueva base el valor del avalúo fiscal”.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Si la ejecución fuere en moneda extranjera, para hacer uso del derecho que confiere el número 1° del artículo anterior e igual número del presente artículo, el ejecutante deberá hacer liquidar su crédito en moneda nacional, al tipo medio de cambio libre que certifique un Banco de la plaza.</p>		
<p>Art. 501. (523). Cuando el acreedor pida, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, que se le entreguen en prenda pretoria los bienes embargados, podrá el deudor solicitar que se pongan por última vez a remate. En este caso no habrá minimum para las posturas.</p>	<p>9) Sustitúyese la oración final del artículo 501 (523), por la siguiente: "En este caso habrá minimum para las posturas del cincuenta por ciento del valor de tasación."</p>	
<p>DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 3, DE 1997, QUE FIJA EL TEXTO REFUNDIDO, SISTEMATIZADO Y CONCORDADO DE LA LEY GENERAL DE BANCOS Y DE OTROS CUERPOS LEGALES QUE SE INDICAN</p>	<p>Artículo 2°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y de otros cuerpos legales que se indican:</p>	<p>Artículo 2</p>
	<p>1) Modifícase el artículo 103, en el siguiente sentido:</p>	<p>Numeral 1)</p>
	<p>a) Sustitúyense los incisos primero, segundo y tercero, por los siguientes:</p>	<p>Letra a) Inciso primero propuesto - Lo ha reemplazado por el siguiente:</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>Artículo 103.- 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.</p> <p>El deudor podrá oponerse, dentro del plazo de cinco días, al remate o a la entrega en prenda pretoria. Su oposición sólo será admisible cuando se funde en alguna de las siguientes excepciones:</p> <p>1) Pago de la deuda;</p> <p>2) Prescripción;</p> <p>3) No empecer el título al ejecutado.</p> <p>En virtud de esta última excepción no podrá discutirse la existencia de la obligación hipotecaria, y para que sea admitida a tramitación deberá fundarse en algún antecedente escrito y aparecer revestida de fundamento plausible. Si no concurrieren estos requisitos, el tribunal la desechará de plano.</p>	<p>“Artículo 103.- 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. No obstante, si el avalúo fiscal del bien hipotecado no excede de ocho mil unidades de fomento, y el deudor ha pagado, a la fecha de la notificación de la demanda, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el banco solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o discontinuos de mora.</p> <p>En cualquier caso, una vez notificado de la resolución judicial que ordene el remate, el deudor podrá oponerse dentro del plazo de diez días, fundado en alguna de las siguientes excepciones:</p> <p>1) La incompetencia del tribunal ante el que se haya presentado la demanda;</p> <p>2) La falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre;</p> <p>3) La litis pendencia ante tribunal competente, siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor;</p> <p>4) La ineptitud del libelo por falta de algún requisito</p>	<p>“Artículo 103.- Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, de uso exclusivo familiar, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, y el deudor ha pagado a la fecha del requerimiento de pago el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora.”.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>La oposición se tramitará como incidente.</p>	<p>legal en el modo de formular la demanda, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 254;</p> <p>5) La falsedad del título;</p> <p>6) La 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;</p> <p>7) No empecer el título al ejecutado;</p> <p>8) El pago de la deuda;</p> <p>9) La transacción;</p> <p>10) La prescripción de la deuda o solo de la acción ejecutiva, y</p> <p>11) La cosa juzgada.</p> <p>En caso de tratarse de un bien raíz que se encuentre comprendido dentro de los términos señalados en el inciso primero de este artículo, el deudor deberá alegar dicha circunstancia hasta antes de la aprobación de las bases de remate, y ofrecerá allí los medios de prueba pertinentes. En caso de ser necesario, el juez procederá al nombramiento de un perito.”.</p>	

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
<p>La apelación de las resoluciones que se dicten en contra del demandado en este procedimiento se concederá en el solo efecto devolutivo. El tribunal de alzada podrá decretar a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia del tribunal de primera instancia mientras se encuentre pendiente la apelación si existieren razones fundadas para ello, lo que resolverá en cuenta.</p>		
<p>Si no se formulare oposición, o se hubiere desechado la formulada, se procederá al remate del inmueble hipotecado o a su entrega en prenda pretoria al banco acreedor, según corresponda.</p>	<p>b) Sustitúyese, en el inciso sexto, la frase “o a su entrega en prenda pretoria al banco acreedor, según corresponda” por la siguiente: “, o a su entrega en prenda pretoria si se tratare de un inmueble que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial en los términos procedentes”.</p>	
	<p>c) Incorpórase el siguiente inciso séptimo:</p> <p>“La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual será determinado de acuerdo con las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El precio mínimo para el primer remate será el valor comercial de la propiedad. Dicho valor comercial consistirá en el avalúo fiscal vigente de la propiedad, incrementado en un treinta por ciento. 2. En caso de disconformidad con dicho valor, tanto el deudor como el acreedor podrán solicitar el 	<p style="text-align: center;">Letra c)</p> <p style="text-align: center;">Inciso séptimo incorporado por el Senado</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
	<p>informe de un perito tasador, para que éste emita un informe para que el juez determine la tasación comercial de la vivienda, previa consignación de los honorarios del perito por parte del solicitante. En este caso, la tasación comercial determinada por el tribunal constituirá el precio mínimo del primer remate.</p> <p>3. No se admitirá postura inferior a la mayor suma entre la tasación determinada por el tribunal o el capital adeudado, dividendos insolutos, intereses penales, costas judiciales y primas de seguros que recarguen la deuda. Los gastos del juicio serán tasados por el juez.</p> <p>4. Si no se presentan postores en el periodo de subasta señalado, la base para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un quince por ciento.</p> <p>5. Si puestos a remate los bienes embargados por el nuevo avalúo, hecho de conformidad con el número anterior, tampoco se presentan postores, el bien raíz se pondrá por tercera vez en remate, teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento.</p> <p>6. En caso de que no existan postores para este tercer remate, el acreedor se podrá adjudicar el inmueble en dicho mínimo, en caso que el deudor no ofrezca un tercero con postura mínima de ochenta por ciento del último avalúo fijado, dentro</p>	<p style="text-align: center;">Regla 5.</p> <p>- Ha sustituido la frase “teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento” por “teniendo como nueva base el valor del avalúo fiscal”.</p>

TEXTO LEGAL VIGENTE	PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)	ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)
	de diez días hábiles desde que ha vencido el período de subasta. La deuda del crédito hipotecario que tuvo por objeto el financiamiento de la compra de este bien raíz no destinado a un uso agrícola, industrial o comercial, quedará extinguida, incluyendo el capital, los intereses, las costas y los gastos de cobranza, subsistiendo el saldo de dicha deuda sólo para los avales, codeudores y fiadores.”.	
<p>Artículo 104.- 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.</p> <p>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.</p> <p>Llegado el día del remate, se procederá a adjudicar</p>	<p>2) Intercálase, en la primera oración del inciso primero del artículo 104, entre las expresiones “Entregado el inmueble” y “en prenda pretoria”, lo siguiente: “que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial”.”.</p>	

<p>TEXTO LEGAL VIGENTE</p>	<p>PROYECTO DE LEY APROBADO POR EL SENADO (PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</p>	<p>ENMIENDAS APROBADAS POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS (SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL)</p>
<p>el inmueble a favor del mejor postor. El banco se pagará de su crédito sobre el precio del remate.</p> <p>El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez sin ulterior recurso, a propuesta del banco; pero el mínimo del primer remate no podrá ser inferior al monto del capital adeudado, dividendos insolutos, intereses penales, costas judiciales y primas de seguro que recarguen la deuda. Los gastos del juicio serán tasados por el juez.</p> <p>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.</p>		