Modifica el inciso cuarto del artículo 104, del Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de Hacienda, en lo relativo a la ejecución de inmuebles en

ANTECEDENTES

1. NORMATIVA REGULATORIA Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY_

El proyecto de ley que someto a consideración de la Honorable Cámara de Diputados, tiene como objetivo equiparar, en una racional y justa medida, el tratamiento de deudores hipotecarios de bancos, quienes tienen en la actualidad un régimen diferenciado de cobro ejecutivo de deudas hipotecarias, en relación al régimen general aplicable a deudores regulados por normas procesales ordinarias, específicamente, en materia de fijación del valor mínimo para la subasta de un inmueble otorgado en garantía de una deuda hipotecaria contraída en favor de un banco y en relación al derecho del ejecutado de recurrir en contra del valor fijado y condiciones del remate de inmuebles dados en garantía de estos créditos.

En efecto, el DFL N° 3 de 26 de noviembre de 1997, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido de la Ley General de Bancos, establece en el inciso cuarto de su artículo 104, lo siguiente: "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.".

Por su parte, el régimen general aplicable a deudores demandados en un juicio de cobranza, donde se rematan inmuebles, está establecido en el Código de Procedimiento Civil, sobre la base de las siguientes prescripciones:

a) El inciso primero del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, establece: "La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes...". El rol de avalúo da cuenta del valor establecido en la tasación fiscal, que corresponde al valor o avalúo fiscal que el Servicio de Impuestos Internos determina respecto a un bien raíz, basado en la normativa legal, definiciones técnicas y ciertas tablas y valores, para efectos de la aplicación del

Impuesto Territorial, en conformidad con lo establecido en la Ley 17.235, sobre Impuesto Territorial. La elección legislativa de este marco de avaluación, implica, desde ya, un monto de tasación inferior al avalúo comercial de un inmueble, el cual obedece, en este último caso, a criterios de mercado que se traducen, siempre, en un importante y superior valor de un bien raíz, ajustado a su cuantía real transable.

b) La misma disposición recién citada, a región seguido, luego de fijar como regla general para el primer remate, el valor de tasación fiscal que dé cuenta el certificado de avalúo, prescribe: "..., a menos que el ejecutado solicite que se haga nueva tasación.". Es decir, la normativa general aplicable a los apremios recaídos sobre un inmueble, establece, incluso, el derecho del ejecutado de solicitar una tasación por peritos, precisamente para que la postura mínima del que pretenda llevarse su inmueble, sea superior, y si es posible, correspondiente al valor de mercado o avalúo comercial del bien, lo que puede traducirse en un remanente patrimonial importante, que este deudor puede recuperar, del valor real del inmueble rematado, lo que no es más que una consecuencia natural del derecho de propiedad que las personas tienen sobre las cosas que forman parte de su patrimonio.

c) Por su parte, en materia de recursos, ante la fijación de montos mínimos de subasta y condiciones del remate, de conformidad con la normativa general aplicable al procedimiento ordinario ejecutivo, y como toda resolución dictada por un órgano jurisdiccional, aquella es susceptible de ser impugnada ante el mismo tribunal que la dictó o ante los tribunales superiores de justicia, en aplicación del principio de la doble instancia, que se consagra como una de tantas manifestaciones del debido proceso consagrado en el artículo 19 N° 3 inciso 5° de la Constitución Política de la República.

De los distintos regímenes aplicables para subastas en cada caso, según se expuso, observamos una manifiesta diferencia de trato, entre [as normas generales del procedimiento ejecutivo ordinario, y las que rigen el procedimiento ejecutivo especial, establecido en la Ley General de Bancos, disparidad que, aunque legal, y, según se ha fallado, incluso constitucional, no es justa, requiriéndose una modificación legal que venga a morigerar este sistema de cobro ejecutivo especial, ya que atenta contra derechos mínimos procesales y garantías constitucionales como el derecho de propiedad.

Si bien, para algunos, esta diferencia se justificaría en la estabilidad, seguridad y solvencia del sistema financiero de prestación crediticia por parte de empresas bancarias, quienes trabajan con dinero ajeno, esto implica que, en el caso de la normativa general, el valor mínimo para rematar un inmueble embargado por deudas, sería, en la primera subasta, el monto de su avalúo fiscal, a diferencia de lo que establece el artículo 104 de la Ley General Bancos citada, que fija como valor mínimo, en el primer remate, sólo el valor del capital adeudado y otros recargos. Es decir, si el valor adeudado es inferior en mayor o menor medida que el avalúo fiscal de un inmueble subastado, y por cierto, muy inferior a su avalúo comercial, independientemente del monto de este capital adeudado, el bien raíz deberá rematarse en dicho monto, aunque el inmueble tenga un avalúo fiscal superior en 10%, 50%, 100% o más que dicho monto, como ha

ocurrido en diversos juicios ejecutivos incoados por distintos bancos, sin recuperar el ejecutado un solo centavo del valor fiscal o comercial del bien raíz, por sobre la suma adeudada.

Ciertamente, esta franquicia legal que opera en directo favor de quienes se sabe se dedican a la adquisición de inmuebles subastados en juicios hipotecarios, abre un espacio de aprovechamiento "lícito" de personas o entes que, incluso, podrían llegar a vincularse con los mismos bancos y otras personas o entes relacionados, produciéndose un lucrativo negocio, amparado por la ley, al comprar a muy bajo precio, y vender posteriormente, a precio de mercado. En contraposición, observamos a un deudor hipotecario, quien, termina pagando la deuda con un bien inmueble de su propiedad, perdiéndolo, y en muchos casos, siéndole arrebatado una diferencia patrimonial más o menos importante, que, en justicia, no debió ser jamás tocada, en virtud de su derecho de propiedad.

Por su parte, se observa asimismo, que el inciso cuarto del artículo 104 del DFL N° 3 de 26 de noviembre de 1997, del Ministerio de Hacienda, establece que: "El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez sin ulterior recurso, a propuesta del banco;...". La prohibición de recurrir de esta fijación de monto mínimo y demás condiciones del remate, fijada por el juez, afecta en la práctica al ejecutado, toda vez que es el banco quien propone los mínimos y condiciones, acompañando comprobantes emanados de su parte interesada, lo que atenta contra el debido proceso, el racional y justo procedimiento, que se manifiesta, entre otras esferas, en la doble instancia, que no es más que el derecho que tienen las partes de recurrir de toda resolución judicial, del modo y forma debido, según fa naturaleza de la resolución recurrida.

Podría explicarse esta prohibición de recurso alguno, respecto del mínimo del remate, en el hecho de que el ejecutado no tiene la alternativa de pedir tasación por peritos del inmueble, según la normativa vigente, y por ende, una oposición o recurso fundado en un mayor valor del bien inmueble, sería inocua, ya que siempre el valor mínimo de subasta sería el del monto del capital adeudado y los recargos correspondientes, al momento del primer remate, sin derecho de impugnación en esta materia, porque la ley actual no lo permite.

2. ALTERNATIVAS PARA LA FIJACIÓN DEL MONTO MÍNIMO DE SUBASTA.

Como se ha señalado, existen diversos criterios legislativos fijados en diversos procedimientos, para determinar el valor mínimo de una primera subasta de un inmueble, uno especial -Ley General del Bancos- en base al capital adeudado, y uno ordinario, -Código de Procedimiento Civil-, estableciendo alternativas de tasación en base a avalúo fiscal, como regla general, y, una avaluación pericial, previa oposición del ejecutado. A continuación, se señalan ciertos criterios basados en la historia de la ley y en aspectos jurídico-políticos, que han sustentado la aplicación de uno u otro sistema:

1.- <u>Fijación del monto de subasta de un inmueble, en base al monto de capital adeudado.</u>

Este es el criterio empleado en materia de deudas hipotecarias bancarias, establecido en la Ley General de Bancos que tratamos, en el inciso cuarto del artículo 104 del DR. N° 3, de 26 de noviembre de 1997, del Ministerio de Hacienda.

Este artículo tiene su origen en la Ley 7.123, publicada el 31 de octubre de 1941, que modificó la Ley Orgánica de la Caja de Crédito Hipotecario (antecesora del Banco del Estado de Chile), reemplazando y modificando diversas disposiciones del Decreto Supremo N° 4.000, de 7 de noviembre de 1938, que refundió el articulado de dicha institución, y que en lo que toca a este proyecto, estableció el artículo hoy vigente en la Ley General de Bancos. Lo reproducimos, a continuación:

"Artículo 1.0 Introdúcense las siguientes modificaciones a la Ley Orgánica de la Caja de Crédito Hipotecario, cuyo texto refundido está contenido en el decreto supremo número 4,000, de 7 de Noviembre de 1938 (...)

XI.- Reemplázase el artículo 17 por el siguiente:

Artículo... En caso de que la Caja pida el remate, el juez lo ordenará por un decreto, justificadas las mismas circunstancias que para la posesión. Decretado el remate, el juez dispondrá que se anuncie la subasta por medio de avisos publicados, a lo menos cuatro veces en un periódico de la cabecera del departamento en que se hallare ubicado el inmueble y en el que se sigue el juicio y, el día fijado para este efecto, se procederá a adjudicar el inmueble a favor del mejor postor.

Cuando haya de procederse a nuevo remate, se reducirá a la mitad el número de avisos.

Las publicaciones podrán hacerse tanto en días hábiles como inhábiles; y si en la cabecera del departamento de ubicación del inmueble no hubiere periódico, se harán las publicaciones que allí correspondan en un periódico de la capital de la provincia.

El mínimum y las demás condiciones del remate, serán fijadas por el juez sin ulterior recurso, a propuesta de la Caja; pero el mínimum 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.

La Caja se pagará de sus acreencias sobre el precio del remate. Los gastos del juicio serán tasados por el juez".

Dentro de la historia de la ley 7.123 referida, relativa al artículo en cuestión, se debe tener presente que no existieron sustanciosas fundamentaciones político-jurídicas que explicaran la elección de este criterio -valor mínimo de subasta conforme al monto del capital adeudado y sus recargos-, más que disminuir los gastos del sistema anterior, el cual exigía tasación pericial, como regla general, haciéndose un llamado parlamentario a que estas normas fueran aprobadas por haber sido planteadas por los técnicos de la Caja de Crédito Hipotecario, quienes eran los especialistas en estas materias de especialidad, por lo que no hubo aportes de fondo significativos

en la discusión del articulado en comento que vengan a dar mayor sustento y justificación de este criterio escogido.

Ciertamente, lo anterior, refleja una falta de reflexión legislativa suficiente respecto de las implicancias perjudiciales que tendría esta norma para propietarios de inmuebles afectados por procedimientos ejecutivos regulados por esta ley, y el desmedro de éstos, en relación a los deudores del procedimiento general y ordinario.

Por su parte, como se anticipó, el régimen anterior a esta Ley 7.123 de 1941, establecido por la Ley Orgánica de [a Caja de Crédito Hipotecario dictada en 1855, y refundida por Decreto Supremo N° 4.000, de 7 de noviembre de 1938, establecía en su artículo 17, lo siguiente: "Artículo 17. En caso de que la Caja pida el remate, el juez lo decretará, justificadas las mismas circunstancias que para la posesión...". Las circunstancias decretadas para la posesión -adjudicación del bien por parte del Banco- están establecidas en el artículo 10 de dicha ley orgánica, el que señala:

"Artículo 10. El valor de los fundos rústicos, cuando no se solicite tasación especial, podrá determinarse tomando por base la estimación que se haya hecho para los efectos de la contribución territorial.

Los demás inmuebles se tasarán por uno o más peritos nombrados por la Caja a costa del propietario.

El mismo medio se adoptará respecto de los fundos rústicos, cuando el propietario lo solicitare.

No se tomará en cuenta para la avaluación de los fundas rústicos, más que el valor de la tierra con sus ciertos y el veinticinco por ciento de los edificios existentes con carácter de permanentes que sirven directamente para la explotación de los mismos. En los establecimientos industriales se procederá del mismo modo, sin apreciar absolutamente las maquinarias de cualquiera índole o importancia que fueren, ni ninguna otra clase de existencias propias de la respectiva explotación industrial.".

Vemos como la ley que precede a la vigente, que tuvo vigencia desde el año 1855 hasta 1941, establecía el mecanismo de la tasación pericial, sin perjuicio de hacer referencia, asimismo, a [a "estimación que se haya hecho para [os efectos de la contribución territorial.".

Desde otro punto de vista, sobre la norma en estudio, y el criterio o alternativa de fijar el monto mínimo de una subasta de un inmueble embargado en virtud del procedimiento establecido en el artículo 104 de la Ley General de Bancos -monto de la deuda-, se ha fallado unánimemente por el Tribunal Constitucional, en fallo sobre recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad (Rol 12.17-08-INA de 31 de enero de 2009), relativo a la norma que se propone modificar, que aquella no es inconstitucional, ya que no viola la igualdad ante la ley consagrada en el artículo 19 N° 2 de la Constitución Política de la República, por no establecer diferencias arbitrarias, sino objetivas, entre ambos sistemas; ni tampoco daña el debido proceso, establecido en el N° 3 del artículo 19 de la Carta Fundamental, porque ante el régimen especial que regula las deudas

hipotecarias bancarias, existe un procedimiento que sólo limita los recursos, pero no así, las posibilidades de alegación y comprobación de un mejor precio del inmueble para ser subastado en un valor superior al del monto adeudado. Tampoco, según resuelve el fallo comentado, se afecta el derecho de propiedad consagrado en la Constitución Política de la República, ya que el deudor de modo libre y voluntario se sometió al procedimiento de ejecución, el cual presenta determinadas características establecidas por ley, y que el deudor asume, ante el no pago de su deuda; por su parte, sostiene el fallo, es el juez el que se encuentra facultado para limitar la disposición del dominio, del modo como se autoriza por la disposición constitucional que consagra el derecho de propiedad. Concluye el fallo, que dicho estatuto especial ha sido establecido producto de una decisión legislativa, para dar seguridad y estabilidad al sistema financiero en materia de transabilidad de fondos respaldados por letras hipotecarias, y que es facultad del Poder Legislativo, cambiar el régimen, si estima que aquello es conveniente, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, como invitamos ejercer a esta Honorable Cámara.

Sobre el fallo referido, éste resguarda las normas constitucionales que eventualmente pudieren plantearse como vulneradas, recogiendo la constitucionalidad de la norma, pero respecto a la necesidad de cambiar el sistema, por ser esta disposición injustificada, desproporcionada e injusta, me permito comentar, al tenor del fallo referido, que el valor mínimo de postura en el remate, no admite ser cuestionado mediante la intervención del ejecutado como parte en el proceso, en contrario a la consideración del Excmo. Tribunal Constitucional en orden a que el ejecutado podría, más allá de los recursos legales que le han sido vedados, plantear sus alegaciones y comprobantes que justifiquen un mayor valor del bien inmueble, que insten a que un juez disponga un valor superior de postura mínima para una subasta y rescatar algo de su patrimonio. En efecto, es el banco el que propone las bases para un remate, dando inicio a esta etapa del procedimiento de apremio, y al juez sólo le cabe resolver dicha presentación, aceptando el mínimo de postura conforme al capital adeudado. La presentación del banco, su propuesta de bases, sólo es conocida por la parte ejecutada cuando se notifica la providencia o fallo que la resuelve, por lo que mal podría el deudor ingresar alegaciones y comprobantes de un mayor valor del inmueble, siendo el único medio eficaz, la interposición de un recurso procesal, el cual le está vedado por la norma que se cuestiona. Un téngase presente, es completamente ineficaz, en la dirección pretendida.

En consecuencia, el mecanismo de subastar un inmueble que resguarda un crédito hipotecario de un banco, fijando el valor mínimo del remate en el monto de la deuda, constituye un extremo inadecuado, injusto y lesivo del derecho de propiedad, por lo que debe modificarse el criterio actualmente vigente, para lo cual, expondremos las otras dos alternativas que recoge el sistema ordinario de ejecución de deudas en el Código de Procedimiento Civil.

2.- <u>Fijación del monto de subasta de un inmueble, en base al avalúo comercial (tasación pericial)</u>

Habiendo planteado el anterior extremo, expongo el criterio opuesto, que vendría a ser el parámetro más beneficioso para el deudor en orden a que la propiedad que tenga que salir a remate, sea vendida en el valor que corresponda a su avalúo comercial, el que debería regularse

mediante una tasación pericial, del modo como lo admite el inciso primero del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, para los juicios ejecutivos ordinarios, previa solicitud del ejecutado.

La norma referida dispone: "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.".

Este mecanismo, implica una intervención activa en el proceso por parte del ejecutado, lo que no siempre ocurre, por razones normalmente económicas, pero se constituye como un derecho de parte, en resguardo de su patrimonio.

La fundamentación principal de este criterio de tasar comercialmente el inmueble a subastar, ya ha sido esbozada, y dice relación con considerar el valor real del bien a rematar, para que, además del pago del capital adeudado y sus recargos legales y judiciales, deje a resguardo los montos que exceden a los anteriores, lo que forma parte aún del patrimonio del deudor, y que tiene derecho recuperar.

Las desventajas de aplicar este mecanismo de la avaluación comercial mediante peritos, consistirían en que este procedimiento alargaría el juicio de cobro, por la gestión de designación de perito, aceptación del cargo, reconocimiento del bien, elaboración del informe, y su eventual impugnación. Por otro Lado, un peritaje encarecería el monto de la deuda, toda vez que el peritaje, al ser solicitado por el ejecutado, sería de cargo de este último y sumado a las costas del juicio, a que se le condenaría, junto con el capital y demás recargos.

El sistema financiero basado en letras hipotecarias endosables, que permite generar a las personas naturales o jurídicas, un atractivo sistema de financiamiento para la adquisición, construcción, ampliación o reparación de todo tipo de bienes raíces, pero que por parte de los bancos autoriza la transabilidad de estas letras, sistema que, a su vez, se encuentra asegurado según se establece en la ley sobre Compañías de Seguro (DFL 251 de 22 de mayo de 1931), requiere sin duda seguridad y solvencia, por lo que una exigencia de avaluación comercial, podría interpretarse como un atentado al funcionamiento del mismo, al instaurarse una nueva etapa de tasación pericial, en este procedimiento ejecutivo especial, haciéndolo más engorroso, y menos expedito en cuanto a la pronta liquidación de las deudas bancarias en esta materia, e implique un remate con menor cantidad de interesados, al ser mayor el valor de postura mínima para su adjudicación.

Sin embargo, es deber de nuestro Parlamento, establecer una legislación que compatibilice el debido resguardo del derecho de propiedad de los deudores ejecutados, con la menor desventaja posible para el sistema de cobro de deudas hipotecarias, en resguardo de los actores que intervienen en este ámbito financiero, evitando así, consecuencias económicas indeseables, favorecer el debido y permanente financiamiento de particulares, y la debida solvencia del sistema.

En razón de ello, según se planteará más adelante, la tasación pericial del bien raíz, a petición del ejecutado, podría ser sólo uno de los mecanismos a optar, incorporando otros propuestos por el mismo banco, de modo de dar más agilidad al cobro, y evitar también gastos adicionales para los deudores.

No podemos dejar de comentar en este punto, sobre tasación comercial del inmueble, vía pericial, un proyecto de ley del ex Senador don Carlos Bombal, que no alcanzó a ser despachado en su primer trámite constitucional, y que se encuentra archivado (Boletín N° 3.606-03), proyecto que trata diversas materias, pero que respecto del objetivo de este proyecto, le resta valor al avalúo fiscal, como mecanismo de determinación del valor mínimo para la subasta de un inmueble, deroga el criterio actual de que dicho valor sea el correspondiente al monto del capital adeudado, proponiendo, derechamente, que sea el valor actual del bien a subastar, el que debe fijarse corno mínimo para la subasta. Esta elección legislativa, según propuesta del ex Senador, implica optar por un mecanismo único y excluyente de otras alternativas, que se resuelve a través del procedimiento de tasación pericial, en miras a establecer el monto real y actual del inmueble.

Este proyecto que hemos citado, pese a haber tenido ciertos avances en cuanto a su tramitación, no maduró en su normativa propuesta, escapando al criterio escogido por el presente proyecto, para lograr mayor fluidez al procedimiento, en miras a compatibilizar intereses tanto de los bancos como del deudor dueño de un inmueble que forma parte de su patrimonio.

3.- <u>Fijación del monto de subasta de un inmueble, en base a su avalúo fiscal.</u>

Como ya se señaló, el avalúo fiscal de un inmueble, es el que se determina por el Servicio de Impuestos Internos, para los efectos del pago del Impuesto Territorial, y se construye a partir de una serie de normas y pautas técnicas establecidas en la Ley 17.235, constituyéndose como el mecanismo residual o regla general, aplicable como criterio de fijación del monto mínimo de una subasta recaída en un inmueble, establecido en el Código de Procedimiento Civil, para los juicios ejecutivos ordinarios.

En efecto, el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, establece: "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.". Este mecanismo, al existir una baja presencia de ejecutados que hagan valer sus derechos procesales ante los Tribunales, termina siendo el régimen de general aplicación, y puede significar, en muchos casos, un valor superior al monto de la deuda, y en los menos, un valor inferior a la misma.

En el proyecto del ex Senador Bombal referido, se señalaba que este avalúo fiscal castigaba en demasía el valor real del inmueble, y eso es efectivo en mayor o menor cuantía, pero aún más se castiga dicho valor actual del bien raíz, con el criterio empleado hoy y hace más de 70 años, por el artículo 104 de la Ley General de Bancos, que resuelve el valor de venta en el del capital adeudado, el que puede ser irrisorio, frente a un avalúo fiscal que se re avalúa cada S años, y se reajusta semestralmente, según se establece en la Ley 17.235.

Sin embargo, hay que tener presente y situarse en el evento de que el avalúo fiscal sea muy disminuido, y que opere en perjuicio de los bancos, al ser este valor inferior al capital adeudado. Esto puede ser una realidad, pero los bancos, a su vez, para otorgar los créditos hipotecarios efectúan sus propias tasaciones del inmueble, las que han servido de base para la concesión del crédito, del modo como lo establece el artículo 90 del DFL 251 de 22 de mayo de 1931 (Ley sobre Compañía de Seguros), tasaciones que son comerciales, y se ocupan sólo para efectos internos del banco, de respaldo del monto ofrecido como crédito hipotecario, y no para efectos del cobro de las acreencias, cuando el deudor se ha constituido en mora.

En efecto, el artículo 90 del DFL 251 de 22 de mayo de 1931, prescribe: "Los mutuos se otorgarán a personas naturales o jurídicas para fines de adquisición, construcción, ampliación o reparación de todo tipo de bienes raíces; para refinanciar mutuos hipotecarios endosables de que trata este Título; o para prepagar créditos hipotecarios otorgados para los fines antedichos, acorde a los Títulos VIII y XLII, de la Ley General de Bancos, y los otorgados para los mismos fines, en conformidad a la ley N° 16.807.

Las compañías de seguros podrán, también, adquirir mutuos hipotecarios endosables, a que se refiere el artículo 69 número 7) de la Ley General de Bancos, y mutuos hipotecarios endosables otorgados en conformidad a la ley N° 16.807 u otras leyes, siempre que dicha inversión cumpla con los fines, modalidades y limitaciones que establece este Título.

Se podrán otorgar mutuos hasta por el valor de tasación del inmueble dado en garantía hipotecaria. No obstante lo anterior, sólo se considerarán para efectos de respaldar reservas técnicas y patrimonio de riesgo, según corresponda, mutuos hipotecarios cuyo monto otorgado no exceda del 80% del valor de tasación señalado, salvo en cuanto existan seguros que garanticen el pago de la cantidad que exceda dicho porcentaje y que cumplan las condiciones que determine la Superintendencia.

El mutuo deberá quedar garantizado con primera hipoteca, constituida sobre el bien raíz dada en garantía, o con hipoteca de segundo grado, siempre que la primera hipoteca se haya constituido para garantizar una obligación perfectamente determinada y que, sumado su monto al mutuo amparado por la segunda hipoteca, no exceda el límite del 80% señalado.".

En contrapartida, una tasación fiscal puede obrar también en perjuicio del deudor -aunque no mayor al perjuicio del artículo 104 de la LGB- al rematarse el inmueble en un valor fiscal muy distante a su cuantía actual o comercial. Ciertamente, en el caso de perjuicio del deudor, esto podría agravarse por negligencia de este último, por la falta de regularización de obras de construcción que no son consideradas en el avalúo fiscal que determina el SIL, las que, de haber sido informadas, incidirían en una proximidad más exacta o cercana, respecto del valor comercial del inmueble.

II CONTENIDO DEL PROYECTO

A partir del análisis de los distintos tópicos expuestos precedentemente, debemos escoger el mejor mecanismo de aseguramiento de un eficaz y oportuno cobro de las acreencias bancarias en materia de créditos hipotecarios, pero al mismo tiempo, entendiendo que el inmueble o inmuebles que deben subastarse, de propiedad de los deudores, debe cubrir una cuantía suficiente para el pago del capital, recargos propios del atraso y las costas judiciales, no es menos cierto que, en resguardo del derecho de propiedad que tienen las personas sobre el patrimonio que les pertenece, el mecanismo escogido, debe ser garante del resguardo del valor real o más aproximado posible al monto actual del inmueble o inmuebles, por lo que proponemos las siguientes modificaciones al artículo 104 del DFL N° 3 de 26 de noviembre de 1997, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido de la Ley General de Bancos:

1.- Eliminar la prohibición de interposición de recursos, ante la fijación, por parte del juez, del mínimo y las demás condiciones del remate.

1.- Establecer un mínimo valor para el primer remate, el que no podrá ser inferior a la tasación que figure en el rol de avalúo vigente para la contribución de haberes, o, en caso que esta tasación sea inferior al capital adeudado, dividendos insolutos, intereses penales, costas judiciales y primas de seguro que recarguen la deuda, el valor mínimo corresponderá a este último monto.

2.- Consagrar el derecho de oposición que tiene el ejecutado, para efecto de solicitar nueva tasación por peritos, designados según lo establece el artículo 414 del Código de Procedimiento Civil, y las normas que regulan su actuación.

2.- Establecer el derecho del acreedor, en caso de oposición del ejecutado, que se considere como mínimo valor para el remate, el de tasación del inmueble efectuado por el banco, para el otorgamiento del crédito en favor del deudor demandado.

3.- Establecer como exigencia para los acreedores de créditos hipotecarios, los bancos, la protocolización en una Notaría de la comuna donde se otorgó el crédito, de la tasación efectuada al inmueble que garantiza la deuda.

4.- Incorporar una remisión a los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, para los efectos de no haber existido postores en el primer remate.

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO.- Introdúcense las siguientes modificaciones al 104 del Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 26 de noviembre de 1997, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido de la Ley General de Bancos:

1.- 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 que figure en el rol de avalúos

vigente para los efectos de la contribución de haberes, o, al capital adeudado, dividendos insolutos, intereses penales, costas judiciales y primas de seguro que recarguen la deuda, si es que éstos valores fueren superiores al que figure en dicho rol de avalúos.".

2.- Agrégase el siguiente inciso quinto, nuevo, pasando el actual inciso quinto, a ser octavo:

"Podrá el ejecutado, sin embargo, solicitar que se haga una nueva tasación, confiriéndose traslado al ejecutante para que, dentro de quinto día, acompañe copia autorizada de la avaluación del inmueble, debidamente protocolizada, que haya efectuado para los efectos del otorgamiento del crédito, la que valdrá como tasación para todos los efectos del remate. De no optarse por esta tasación, se nombrará perito tasador, y se formulará su pericia, según lo dispone el artículo 414 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.",

3.- Agrégase el siguiente inciso sexto, nuevo:

"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 haya efectuado para los efectos del otorgamiento del mismo, a más tardar a la fecha de su concesiónf.

4.- Agrégase el siguiente inciso séptimo, nuevo:

"Si no se presentaren postores el día fijado para el primer remate, se aplicarán los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, con excepción de la regla tercera de este último artículo.".