

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA recaído en el proyecto de ley, en primer 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.

BOLETIN N° 12.917-03.

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Economía tiene el honor de emitir su segundo informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en primer trámite constitucional, iniciado en moción de los Honorables Senadores señoras Rincón y Provoste, y señores Elizalde, Huenchumilla y Pizarro.

A una o más de las sesiones en que la Comisión estudió en particular esta iniciativa asistió, además de sus integrantes, el Honorable Senador señor Juan Castro Prieto.

Del mismo modo, concurrieron las siguientes personas:

Del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, los asesores legislativos, señoras Ximena Contreras y Macarena Pivcevic, y señor Diego Schaerer.

Del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el Subsecretario de Justicia, señor Sebastián Valenzuela, y la Jefa de la Unidad de Coordinación y Estudios, señora Mónica Naranjo.

De la Secretaría General de la Presidencia, el asesor, señor Víctor Inostroza.

De la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), el Presidente, señor José Manuel Mena; el Fiscal, señor Juan Esteban Laval, y el Gerente General, señor Luis Opazo.

De la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), el Vicepresidente, señor Christian Larraín; el Intendente de Regulación de Bancos e Instituciones Financieras, señor Luis Figueroa, y el Director Jurídico de Bancos e Instituciones Financieras, señor Cristián Carmona.

Los abogados y académicos, señores Raúl Núñez, Ricardo Álamos, Nicolás Frías, José Pedro Silva y Cristián Maturana.

De la Biblioteca del Congreso Nacional (BCN), el

abogado, señor James Wilkins.

Los asesores, señores César Quiroga (Senador señor José Miguel Durana), Benjamín Lagos (Senador señor Rodrigo Galilea) señora Camila Madariaga y señores Luis Lindemann y Gonzalo Mardones (Senadora señora Ximena Rincón), señor Claudio Mendoza (Senador señor Álvaro Elizalde), señora Francisca Phillips (Senadora señora Carmen Gloria Aravena) y señor Patricio Cuevas (Senadora señora Luz Ebensperger).

La Jefa de Gabinete del Senador señor Durana, señora Pamela Cousins.

Del Comité PPD, el asesor, señor José Miguel Bolados.

Del Comité UDI, el asesor, señor Santiago Vera.

De la Fundación Jaime Guzmán, el asesor, señor Tomás de Tezanos.

OFICIO A LA EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA

Cabe señalar que mediante Oficio N° oficio 1.479/2020, de fecha 12 mayo de 2020, la Comisión de Economía del Senado puso en conocimiento de la Excelentísima Corte Suprema, el presente proyecto de ley.

Por su parte, a través de Oficio N° 122-2020, de 26 de junio del mismo año, el Máximo Tribunal emitió su informe sobre la iniciativa.

Respecto de este último informe, la Comisión tuvo presente que, a juicio de la Corte Suprema, las modificaciones que incidían sobre los artículos 444 y 465 del Código de Procedimiento Civil, guardan relación con obligaciones que recaen sobre los jueces que conocen de las ejecuciones de que trata el proyecto. No obstante, habida cuenta que el tenor finalmente aprobado, en la discusión particular, de las enmiendas que se introducen en los precitados artículos, es distinto del que en su oportunidad conoció el Máximo Tribunal, la Comisión fue de la opinión que no inciden sobre la organización y atribuciones de los tribunales de justicia.

Cabe señalar que la Sala del Senado aprobó en general la presente iniciativa de ley, en sesión de 28 de octubre de 2019. En esa oportunidad, fijó como plazo para la presentación de indicaciones el 14 de noviembre del mismo año. Dicho término fue posteriormente ampliado en dos ocasiones: hasta el 14 de enero y el 4 de mayo de 2020, respectivamente.

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, cabe dejar constancia de lo siguiente:

1.- Artículos del proyecto que no han sido objeto de indicaciones ni de modificaciones: ninguno.

2.- Indicaciones aprobadas sin modificaciones: números 7 ter, 10 bis, 10 ter, 18, 19 y 19 quáter.

3.-Indicaciones aprobadas con modificaciones: números 1, 2, 2 bis, 2 ter, 5, 5 bis, 5 ter, 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 12, 12 bis, 12 ter, 13, 13 bis, 13 ter, 14, 14 bis, 14 ter, 15, 15 bis, 15 ter, 16, 19 bis, 19 ter y 19 septies.

4.- Indicaciones rechazadas: números 3, 3 bis, 3 ter, 4, 6, 8, 11, 12 quáter, 12 quinquies, 16 bis, 16 ter, 16 quáter, 17, 19 quinquies, 19 sexies, 20, 20 bis, 21, 21 bis y 21 ter.

5.- Indicaciones retiradas: números 7, 7 bis y 10.

6.- Indicaciones declaradas inadmisibles: ninguna.

Previo a la discusión en particular del proyecto de ley, la Comisión escuchó las presentaciones de los siguientes especialistas e instituciones: el profesor, señor Raúl Núñez, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, la Comisión para el Mercado Financiero, el abogado de la Biblioteca del Congreso Nacional, señor James Wilkins, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, los abogados y académicos, señores Ricardo Álamos, José Pedro Silva, Nicolás Frías y Cristián Maturana.

Exposición señor Raúl Núñez

Hizo uso de la palabra, en primer término, el **profesor de Derecho procesal de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (PUCV), señor Raúl Núñez.**

En relación con los aspectos más generales del proyecto de ley, expresó que el juicio ejecutivo se caracteriza, en Chile, por ser un procedimiento de discusión concentrada que otorga resguardo preferente a los derechos de los acreedores. Es, además, contradictorio, lo que no es necesariamente común en el derecho comparado.

La ejecución, indicó, constituye una de las etapas más relevantes del proceso, porque al permitir que quienes han obtenido la

declaración de un derecho o los titulares de títulos ejecutivos perciban lo que les corresponde por sus acreencias, hace posible la tutela judicial efectiva. Da lugar, además, a perseguir compulsivamente el cumplimiento de un derecho, cuestión que, desde luego, contribuye a la eficacia y eficiencia del sistema jurídico y a la credibilidad en la inversión en el sistema económico asumido por el Estado.

En dicho contexto, puso de relieve que la primera aproximación a la iniciativa en estudio es positiva, toda vez que propende a establecer una situación de equilibrio entre ejecutante y ejecutado. Reconociendo, por cierto, la preponderancia del acreedor, pero sin pretender pasar por encima del deudor.

Enseguida, profundizó en el contenido del proyecto de ley, propiamente tal.

Manifestó, en primer lugar, que extender los plazos de oposición a las ejecuciones parece acertado. Como también lo es no ampliarlos en términos similares a los del juicio declarativo, justamente por la diversa naturaleza de ambos.

Respecto de la prenda pretoria y la vivienda única, en tanto, señaló que puede tratarse de una buena idea. No obstante, hizo ver, convendría detenerse en la discusión de dos asuntos. Primero, si acaso el giro de los bancos también va a comprender la administración y arrendamiento de bienes. Segundo, analizar la factibilidad de introducir un mecanismo de subasta electrónica.

Sobre este último planteamiento, hizo hincapié en que si se quiere que tanto ejecutante como ejecutado ganen y accedan al mejor valor de venta, lo razonable es sustraer la ejecución de los bienes inmuebles del ámbito de los tribunales de justicia. Entre otras cosas, porque los jueces no están entrenados para eso y pierden mucho tiempo haciéndolo. De esta forma se podría evitar, por ejemplo, la presencia y proliferación de los subasteros, es decir, de las personas acostumbradas a impedir el libre acceso a las subastas y, a la larga, que los precios puedan disminuir.

La subasta electrónica, prosiguió, es realidad en buena parte de Europa, siendo el caso español particularmente destacable. Resaltó que el anteproyecto de nuevo Código Procesal Civil que está elaborando el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos en nuestro país, contiene normas sobre subasta electrónica. Sugirió recurrir a ellas e introducirlas en el Código de Procedimiento Civil (CPC) vigente.

Subrayó que su adecuada implementación debiera redundar en que una buena primera subasta electrónica, fuera suficiente para satisfacer las pretensiones de ejecutante y ejecutado, y ya no fuera necesaria una segunda o tercera. Con el añadido, destacó, de que la publicidad y transparencia que introduce son notables.

En materia de tasación, por otra parte, consignó que parece adecuado que se considere el valor real de la propiedad, en lugar

del avalúo fiscal. Advirtió, sin embargo, que hacerlo por medio de peritos puede significar un aumento de los costos, que son finalmente absorbidos por el ejecutado, y mayores demoras. Una opción, planteó, podría ser considerar el valor referencial del respectivo inmueble para efectos de impuesto territorial, y aumentarlo en entre un 30% y un 50%.

En lo que importa a la modalidad de ejecución que contempla la ley general de bancos (LGB), en tanto, expresó que su uso es más bien reducido. En la práctica, entonces, son pocas las ejecuciones hipotecarias. Propuso, al efecto, avanzar hacia la creación de un procedimiento hipotecario autónomo y exclusivo para todos los créditos derivados de hipotecas con bancos, que sea de aplicación general y haga innecesario recurrir a la normativa del CPC. De la manera graficó, que existe en España en la ley de enjuiciamiento civil, del año 2000, para los acreedores hipotecarios y prendarios.

En otro orden de ideas, en cuanto a las excepciones que puede oponer el deudor, valoró que se amplíen las previstas en la LGB. Empero, considerar entre ellas la nulidad de la obligación, tal como ya lo hace el artículo 464 del CPC, no sería adecuado. Básicamente, argumentó, porque importaría transformar el juicio ejecutivo en declarativo, lo que es ciertamente contradictorio.

Con todo, puso de relieve que en el derecho comparado, en España por ejemplo, existe la figura del “carácter abusivo de las cláusulas contractuales”, en la etapa de ejecución. Su génesis se encuentra en una sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, y podría erigirse en una herramienta más útil que la excepción de nulidad de obligación.

Tras la exposición del señor Núñez, el **Honorable Senador señor Harboe** manifestó que algunas voces consultadas respecto de los alcances del proyecto de ley, han hecho ver que deben tenerse en cuenta los impactos que se podrían generar en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Fundamentalmente, por el hecho de que la realización de la garantía quedaría sujeta a mayores trabas.

Del mismo modo, preguntó qué opinión se tiene sobre las modificaciones de plazos que se plantean en el proyecto, habida cuenta que los vigentes en el CPC y en la LGB son consistentes.

Finalmente, reseñó el caso, real, de un empresario que solicitó un crédito hipotecario para la compra de un establecimiento, que después no estuvo en condiciones de pagar. Luego, previo al remate, el banco acreedor tasó el inmueble en una cifra determinada, y al final el deudor terminó sin propiedad y endeudado, el acreedor no vio satisfecha su deuda y, además, el inmueble fue adjudicado a un ejecutivo del mismo banco. La inquietud que surge a partir del caso expuesto, hizo ver, es si es posible configurar un mecanismo que se haga cargo de los efectos que se generan a partir de la diferencia entre el mayor valor de la tasación y el menor valor de realización del bien raíz.

La **Honorable Senadora señora Rincón** valoró el planteamiento de consagrar un mecanismo de subasta electrónica, por cuanto permitiría aumentar de manera sustancial la transparencia del sistema. Contribuiría a evitar, por ejemplo, la presencia de terceros, conocidos vulgarmente como “palos blancos”, que acuden a los remates para alterar la libre demanda, y que los bancos, que no tienen giro de corredores de propiedades, acaben al final del día actuando como tales. Se trata, sostuvo, de una propuesta que debe ser seriamente analizada, definiendo en su momento, por ejemplo, si ha de contar con financiamiento público o será de cargo de los acreedores.

El **profesor, señor Núñez**, puso de relieve que el uso de la figura de la prenda pretoria acarrea algunos problemas. Entre ellos, que el arriendo del inmueble no alcance a cubrir completamente el crédito, teniendo además en cuenta que el deudor debe igualmente vivir, probablemente arrendando, en otro lugar; es decir, teniendo que incurrir en un gasto adicional. Todo esto, apuntó, podría redundar en que a los bancos no les resulte atractivo utilizar la prenda en comento, y en un aumento del costo de los créditos hipotecarios.

Agregó que, en países como España, Alemania e Italia, la prenda es escasamente utilizada. Lo que allí se ha introducido, en cambio, es la modalidad de las plataformas electrónicas, que permiten mejorar los precios de venta de los inmuebles. Eso es precisamente lo que ha ocurrido, profundizó, en el caso español, pese a que no se caracteriza por tener una ejecución que pueda ser tildada de eficiente. Sí cuentan ahora, en ese país, con una buena plataforma de subasta electrónica, la que en todo caso, observó, no es tan buena como la plataforma de tramitación electrónica (que no incluye subastas) que tiene Chile. Observó que un reproche que se le puede hacer al legislador, es no haber incluido la subasta electrónica en la ley N° 20.886, que modificó el Código de Procedimiento Civil para establecer la tramitación digital de los procedimientos judiciales.

Acerca de los plazos, por otra parte, manifestó que no sería tan problemático que los dispuestos en el CPC difirieran de los de la LGB. Lo relevante, volvió a decir, es que ninguno de ellos termine siendo asimilado a los de los juicios declarativos.

La **Honorable Senadora señora Rincón** coincidió con que la ley N° 20.886 hubiese sido el espacio idóneo para consagrar el mecanismo de subasta electrónica.

Respecto de la prenda pretoria, admitió que, en tanto institución jurídica, su uso es reducido. Como institución práctica, empero, sí se utiliza, pues es usual que las personas, con el objeto de salvar su inversión, arrienden sus inmuebles y se vayan a vivir donde un familiar.

El **Honorable Senador señor Galilea** se mostró también de acuerdo con que la subasta electrónica podría resultar muy beneficiosa para los efectos que se han venido planteando. Posibilitaría, por de pronto, cumplir el objetivo esencial de los autores del presente proyecto

de ley, a saber, poner fin a los abusos que tienen lugar en torno al remate de propiedades.

Esta solución, razonó, parece más adecuada que la de la prenda pretoria, la que, como se ha dicho, presenta el inconveniente práctico de que el arriendo que se pague por la propiedad no logre cubrir el crédito.

Se detuvo, por otra, parte, en las distintas fases de remate que el proyecto de ley propone.

La primera, que el primer remate se haga a valor comercial, previa tasación pericial. Observó que, en la actualidad, la Tesorería General de la República ya utiliza un criterio como el sugerido por el profesor señor Núñez, de considerar el valor de tasación aumentado en un 30%, aproximadamente.

Luego, que, a falta de postores, el segundo remate se haga reduciendo el 5% del valor comercial. Y que, a falta de postores, se realice un tercer remate con una reducción de 10% del valor comercial o se entregue el inmueble al acreedor en prenda pretoria. Si el acreedor opta por esta última modalidad, se prevé que el deudor pueda pedir un último remate, caso en el cual el avalúo comercial podrá ser reducido por el juez hasta en un 15%.

Llamó la atención sobre que aún con todas esas fases, la solución no parece, desde su punto de vista, completa. Queda abierto, hizo ver, qué ocurre si incluso en esas condiciones el remate no se lleva a cabo. Preguntó la opinión del expositor al respecto.

Del mismo modo, indicó que al menos en una aproximación inicial, la posibilidad de que un banco se pueda adjudicar el inmueble que se subasta, no le parece una mala idea. Puede ser una solución, de hecho, cuando no llega ningún interesado, pues pasa a ser problema del banco si logra después vender o no el bien raíz. La opinión del profesor señor Núñez, no obstante, es diferente. Consultó el por qué de dicha postura.

El **profesor, señor Núñez**, señaló que la normativa vigente del CPC prevé hasta un tercer remate. Surge la pregunta, entonces, sobre si podría haber un cuarto remate. Su respuesta, sobre el particular, es que sí, porque nada lo impide.

Explicó, enseguida, su renuencia a que sea un banco el adjudicatario final de un bien raíz que no haya sido rematado. Habría allí, argumentó, incentivos perversos, porque el banco le convendría que no se produzca el remate en las instancias previas, sabedor de que en la última de ellas podría acceder a un valor más bajo. Reiteró que todos esos problemas no se presentarían si existiera la subasta electrónica, en virtud de la cual se puede aventurar que no habría ni segundo ni tercer remate.

Como fuere, planteó que una norma de cierre

apropiada podría ser que el deudor optara porque se adjudique al banco con la rebaja máxima del 15% del avalúo comercial, o que se saque a remate final sin mínimo de posturas.

El **Honorable Senador señor Harboe** preguntó de qué manera se compatibilizaría la antedicha opción del deudor, de que el banco se adjudique el inmueble con rebaja de hasta 15%, con las normas de solvencia bancaria. Sería complejo si, por ejemplo, los deudores de un banco decidieran masivamente tomar dicha alternativa. Podría ocurrir, además, que el banco deviniera en una especie de inmobiliaria.

Celebró, por otro lado, las ventajas que un sistema de subasta electrónica supondría. Por de pronto, el mejor valor de venta de la propiedad, como consecuencia de la mayor publicidad y concurrencia de interesados de distinta procedencia. Y, asimismo, el aumento de la transparencia, que debiera inhibir la aparición de intermediarios que solo producen el encarecimiento de los costos.

El **profesor señor Núñez** hizo hincapié en que, con la subasta electrónica, la posibilidad de que los bancos lleguen a adjudicarse propiedades debiera verse menguada. En materia de transparencia, en tanto, claramente permitiría superar la opacidad actual de las actuaciones ante los tribunales.

Relevó, por otra parte, el surgimiento, en el derecho comparado, de la figura de los “convenios de realización”, que permiten a las partes acordar la modalidad que estimen pertinente para realizar el bien raíz. Por medio, por ejemplo, de un corredor de propiedades. En estos casos, las reglas establecidas en la ley, incluso cuando existe el mecanismo de subasta electrónica, solo tienen aplicación supletoria, pues se privilegia la autonomía de la voluntad de ejecutante y ejecutado para llegar a un acuerdo.

Consignó, asimismo, que para efectos de consagrar la subasta electrónica no es necesario modificar la ley N° 20.886, sino introducirla directamente en el CPC

El **Honorable Senador señor Elizalde** preguntó de qué manera se garantiza la seriedad de las ofertas en las subastas electrónicas.

El **profesor señor Núñez** señaló que el mecanismo más extendido para tales efectos es el de las cauciones, que se dejan debidamente certificadas y, llegado el caso, se hacen efectivas. Y, si esto último ocurre, la propiedad vuelve a aparecer entre las susceptibles de ser subastadas, sin necesidad de nueva citación ni nada parecido, lo que configura un sistema más ágil y mucho menos engorroso que el que hoy rige en nuestro país.

Presentación Asociación de Banco e Instituciones Financieras (ABIF)

A continuación, expuso ante la Comisión, en representación de la ABIF, su **Presidente, señor José Manuel Mena**, quien desarrolló una presentación del siguiente tenor:

Proyecto de ley que modifica la Ley General de Bancos y el Código de Procedimiento Civil – avalúo comercial en remates y prenda pretoria (Boletín N° 12.917-03).

Antecedentes

Al inicio, el **señor Mena** hizo presente que además de los bancos, hay otras instituciones que también generan hipotecas, como las mutuarías.

- La banca ha financiado aproximadamente el 60% de las viviendas adquiridas en los últimos años, alcanzando a 1,2 millones de clientes en la actualidad.

- Las condiciones de financiamiento son muy favorables: plazos en torno a 20 años y bajas tasas.

El **señor Mena** apuntó que en el último tiempo el plazo de las tasas se ha extendido de manera importante, en algunos casos hasta los 30 años.

- La gestión de riesgo es positiva: morosidad es baja a través de todos los segmentos de clientes.

- La adecuada gestión de riesgo protege los ahorros de los depositantes, preservando así la fe pública del sistema.

- En este contexto, las políticas públicas debieran orientarse a fortalecer el rol de mitigante de riesgo de las garantías, condición clave para el funcionamiento del sistema (plazos, tasas, etc.).

Tenencia de Activos – 2017 (Porcentaje de los hogares, UF)

Activos	Deciles 1 a 5	Deciles 6 a 8	Deciles 9 y 10
Activos financieros (% hogares)	21,4	35,5	62,4
Activos inmobiliarios ^[1] (% hogares)	63,6	68,4	78,4

Fuente: Asociación de Bancos en base a Encuesta Financiera de Hogares 2017.

[1] Incluye vivienda principal; otras viviendas y/o parcelas de agrado; construcciones industriales, parcelas agrícolas y/o galpones; bodegas y/o estacionamientos; tiendas, oficinas y/o locales comerciales: pensiones, hospedajes y/u hoteles; otras.

[2] Monto mediano del segmento considerando sólo hogares

que reportan valores positivos. UF promedio año 2017: \$ 26.571,93

El **señor Mena** destacó que, conforme al cuadro precedente, es posible advertir que la vivienda constituye el principal activo de las personas de menores ingresos.

Algo similar, agregó, ocurre en relación con las pequeñas empresas, como es posible apreciar en el cuadro que sigue.

Principales garantías empleadas en préstamos –
2017 [1]
(Porcentaje de las empresas que solicitaron préstamos)

Garantía	Micro	Pequeña	Mediana	Grande
Aval privado	17,1	21,9	26,7	24,4
Garantías reales de la empresa [2]	20,4	23,7	27,1	34,1
Garantía personal [3]	16,3	15,0	17,6	8,7

Fuente: Asociación de Bancos en base a Quinta Encuesta Longitudinal de Empresas (ELE-5).

[1] “Indique cuales de las siguientes garantías o avales fueron exigidos a la empresa o titular por las instituciones financieras que evaluaron su solicitud de préstamos y/o créditos durante el año 2017.”

[2] Depósitos a plazo, terrenos, edificios, vehículos, equipos, entre otros.

[3] Bienes de una persona, sea o no dueño o socio de la empresa. No comprende los bienes de la empresa.

Proyecto de ley

Los principales ámbitos del Proyecto de Ley dicen relación con:

- Proceso de remate de la garantía hipotecaria en juicio ejecutivo (Código de Procedimiento Civil).

- Prenda pretoria (Ley General de Bancos).

Juicio Ejecutivo: principales modificaciones

Remate	Tasación actual	Tasación propuesta	Impacto en precio posturas mínimas (% del valor comercial)
Primer	Avalúo fiscal	Valor comercial	40% vs 100%
Sin postores	Acreeador solicita:	Acreeador solicita:	
	a) adjudicación por 2/3 del avalúo fiscal	a) reducción hasta en un 5% del valor comercial	27% vs 95%
	b) reducción prudencial hasta en 1/3 del avalúo		13% vs 95%
Nuevamente sin postores	Acreeador solicita:	Acreeador solicita:	
	a) adjudicación por 2/3 del avalúo fiscal	a) remate por tercera vez por el precio de determine el tribunal reducido hasta en un 10% del valor comercial	27% vs 90%
	b) remate por tercera vez por el precio que designe el tribunal		Porcentaje Tribunal vs 90%

Nota: la relación de avalúo fiscal y avalúo comercial se supone igual a 40%, basado en Arenas y Cayo (2019), publicado en El Mercurio 30 de noviembre de 2019.

Juicio Ejecutivo: comentarios y propuestas

El remate es la última etapa de un proceso largo y excepcional, con incentivos para maximizar el valor de adjudicación tanto para los acreedores como los deudores.

- Plazo: 1,5 a 2 años desde que el cliente no paga.
- Frecuencia: 22 casos por cada 10.000 créditos bancarios vigentes.

El **señor Mena** enfatizó que las cifras de remates son, en la práctica, bajas.

El Proyecto de Ley perfecciona el procedimiento de ejecución de garantías inmobiliarias en los siguientes aspectos:

- Valor comercial vs avalúo fiscal.
- Aumento de plazos para oponer excepciones.
- Homologación de las excepciones en el procedimiento hipotecario de LGB.

Se sugieren las siguientes mejoras en el proceso de ejecución de garantías:

- Ajustar los porcentajes de posturas mínimas para agilizar la adjudicación

Segundo remate: 15% del valor comercial
Tercer remate: 30% del valor comercial

Estas cifras son consistentes con un valor promedio de liquidación para casas y departamentos en el rango de 17% a 27% del valor comercial.

Estudio realizado por TINSA (2019) para la RM en el período 2013-18. Adicionalmente, la normativa para provisiones de cartera hipotecaria (Cap. B-1 Compendio de Normas Contables para Bancos, CMF) considera una pérdida dado incumplimiento entre 5% y 30%.

- Mantener en el tercer remate la opción de que el precio mínimo sea fijado por el tribunal.

- El proyecto debería orientarse hacia el diseño de sistemas de remates más eficientes y transparentes que maximicen el valor de los bienes raíces, consistente con iniciativa sobre reforma procesal civil del Ministerio de Justicia (tema a analizar conjuntamente con el regulador bancario).

Prenda pretoria

El Proyecto de Ley elimina la opción del remate en la LGB, haciéndolo extensivo al Juicio Ejecutivo en el Código de Procedimiento Civil (sujeto a los requisitos que se señalan a continuación).

El acreedor está obligado a solicitar la entrega del bien raíz en prenda pretoria, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- El inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia.

- El inmueble es su única propiedad raíz.

- El deudor ha pagado el 50% o más del capital adeudado

Estas modificaciones constituyen un serio debilitamiento del rol de las garantías hipotecarias, con las adversas consecuencias que esto implica para clientes personas naturales y pequeñas empresas.

El **señor Mena** resaltó que la garantía hipotecaria cumple el valioso rol de ser uno de los mitigantes de crédito más usados por los bancos. Permite, por una parte, el acceso a bienes por parte de deudores con menor probabilidad de pago, y, por otra, el manejo de provisiones de las instituciones bancarias ante el regulador.

Agregó que constituye una herramienta incluso más relevante que el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios (FOGAPE), el que se ve de alguna manera limitado por los riesgos operacionales que implica.

La evaluación de la industria, consignó, es que la garantía hipotecaria ha posibilitado que millones de clientes tengan su casa, y que miles de pequeños emprendimientos puedan financiar sus proyectos. Por lo mismo, indicó, se mira con preocupación que pueda verse de algún modo debilitada.

- La prenda pretoria es una institución sin uso por sus dificultades de implementación y porque afecta sustancialmente el valor de la garantía de los bienes raíces.

El **señor Mena** acotó que de acuerdo con los antecedentes históricos, la prenda pretoria ha sido utilizada en una sola oportunidad en nuestro país, hacia fines de los años 70, a propósito de una gestión llevada a cabo por el Banco Estado.

- El banco tendría que administrar viviendas, actividad que no es propia del giro bancario que se encuentra restringido por ley (art. 69 LGB). La LGB regula la adquisición de bienes distintos a los expresamente autorizados (bienes recibidos o adjudicados en pago – remate-) y establece un plazo para enajenarlos (regla general: 1 año) y multas por exceder el plazo o margen.

El **señor Mena** puso de relieve que la existencia de plazos y multas da cuenta de que sí existen incentivos para que los bancos no se queden con las propiedades.

- Todo lo anterior elimina el valor de la garantía e introduce incentivos incorrectos en los clientes, limitando el acceso al crédito a clientes de menores ingresos y a empresas de menor tamaño.

- Estas implicancias son comparables a las ya observadas tras la reducción de la Tasa Máxima Convencional.

Conclusiones

- Las garantías hipotecarias cumplen un rol como mitigador de riesgo, siendo esencial para el acceso a crédito tanto a hogares de menores ingresos como a Pymes.

- La adecuada gestión de riesgo protege los ahorros de los depositantes, preservando así la fe pública del sistema.

- El procedimiento de ejecución de garantías inmobiliarias se modifica en diversos aspectos, sin embargo, es necesario ajustar los porcentajes de posturas mínimas para agilizar la adjudicación y mantener el rol del tribunal frente a la ausencia de postores.

- La prenda pretoria no protege a las personas ni a pequeños empresarios, ya que restringirá el acceso al crédito.

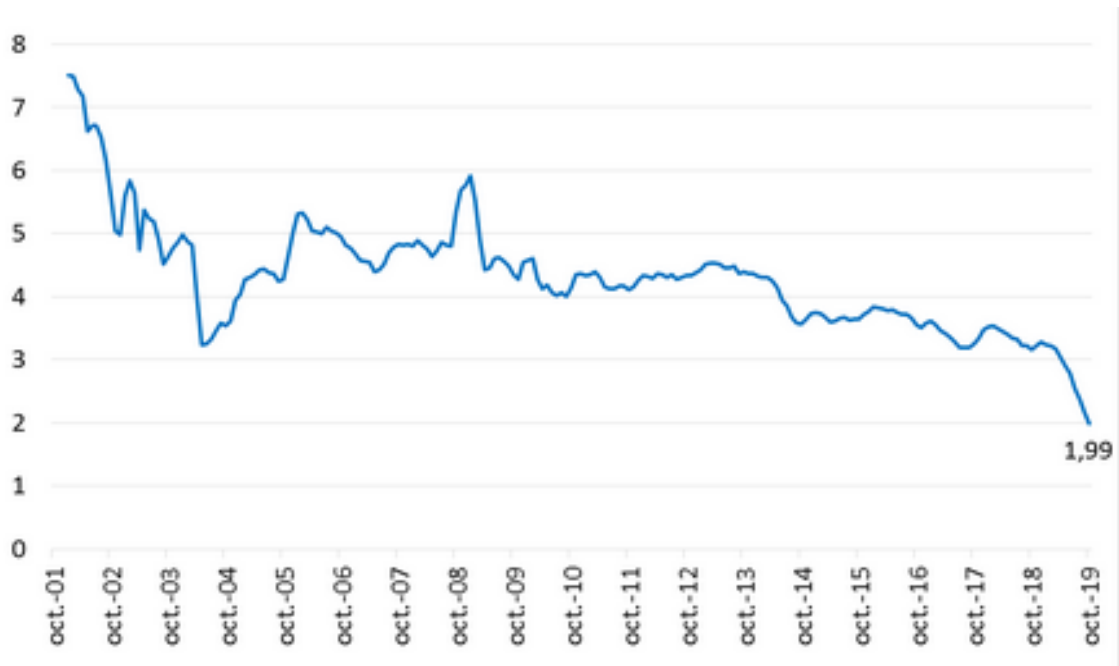
En consecuencia, el proyecto de ley debiera

orientarse a fortalecer el valor de las garantías –beneficiando al deudor y acreedor- mediante un sistema de remates más eficientes y transparentes que maximicen el valor de los bienes raíces que se liquiden.

Casi al terminar, el **señor Mena** planteó que en la discusión sobre sistemas posibles en relación con las garantías hipotecarias y los intereses de deudores y acreedores, una experiencia que debiera ser analizada con atención es la del Sistema de Consultas y Ofertas de Monto de Pensión (SCOMP). Este, en el ámbito previsional, sirve para licitar y rematar las rentas vitalicias, cuestión que podría replicarse en el área de las garantías hipotecarias, a costo de las instituciones financieras. Con ese fin, un esquema posible podría considerar la constitución de una empresa de giro único, idealmente regulada, encargada de viabilizar el remate electrónico.

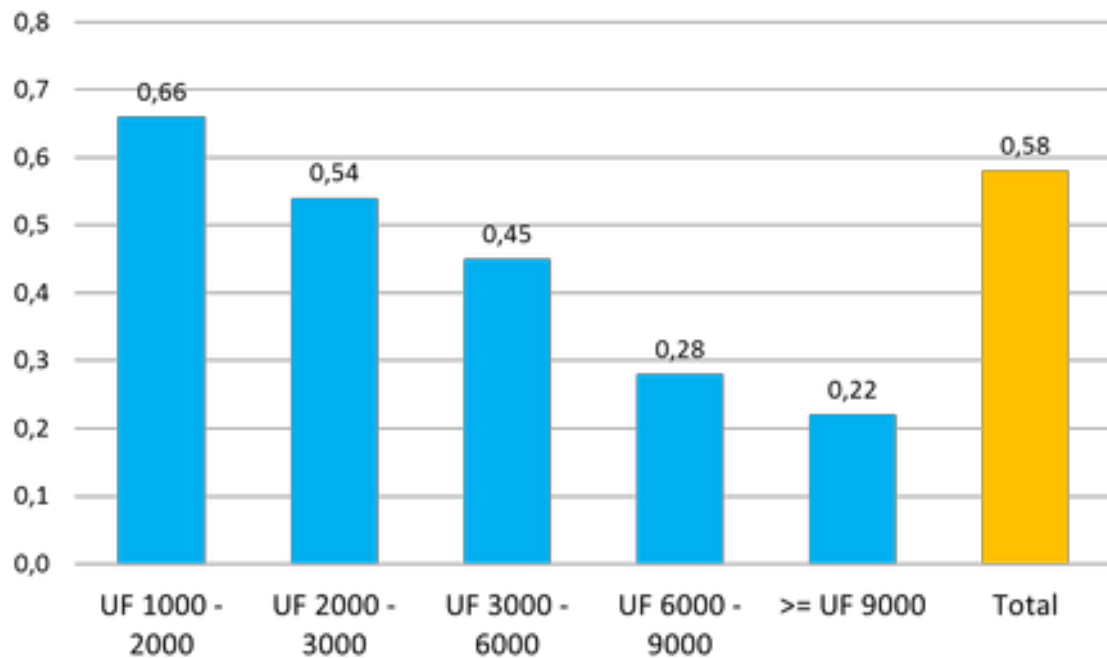
Finalmente, puso a disposición de la Comisión las siguientes dos láminas, alusivas a las tasas de interés en las colocaciones de viviendas.

Tasa de interés colocaciones de vivienda [1]
(Porcentaje)



Fuente: Asociación de Bancos en base a Banco Central.
[1] Tasa anual reajutable en UF.

Morosidad mayor a 90 días por valor de original del crédito [1]
(Porcentaje de las colocaciones)



Fuente: Asociación de Bancos en base a CMF.

[1] Cifras a octubre 2019. Cuociente entre el monto en mora del crédito para la vivienda según tramo de valor original del crédito y el total de la deuda para igual tramo.

Una vez finalizada la presentación de la ABIF, el **Honorable Senador señor Durana** observó que el propósito de la figura de la prenda pretoria es que el deudor de un crédito hipotecario que ha pagado más del 50% del mismo, no lo pierda.

Reparó en la necesidad de evaluar un mecanismo que, respecto de los créditos hipotecarios, asegure igualdad de condiciones tanto a acreedores como a deudores.

El **Honorable Senador señor Elizalde** observó que lo que el proyecto de ley persigue es, a fin de cuentas, que si el remate del bien raíz se lleva a cabo, se haga a un precio razonable que no signifique un abuso para el deudor. Ello, por cierto, exige velar por apreciar, al mismo tiempo, los impactos que medidas de este tipo puedan provocar en el mercado. En concreto, los efectos que pudiera tener en el uso de la prenda pretoria en tanto incentivo para que los bancos, en vez del crédito hipotecario, terminen recurriendo a la figura del leasing.

Manifestó, por otra parte, que una de las razones del amplio descontento social vigente hoy en Chile, estriba justamente en las altas tasas de endeudamiento de la población. En especial, en las que tienen su origen en condiciones abiertamente perjudiciales para las personas más pobres. De ahí, entonces, la necesidad de contar con mejores regulaciones, que satisfagan mayores estándares de transparencia y publicidad. Allí se inserta, solo a vía ejemplar, la creación de un Registro Unificado de Deudas a nivel nacional.

El **Presidente de ABIF, señor Mena**, puso de relieve que el interés de la industria es no solo mantener niveles de solvencia ante sus depositantes y ahorristas, sino también ofrecer adecuados incentivos de pago a sus deudores. El ánimo de la banca, destacó, es que el deudor pague, no ejecutarlo. En esa línea se insertan los esfuerzos de renegociación con los deudores que son pequeñas empresas, pues la finalidad es que puedan volver a emprender. Y en situaciones de deudas más extremas, existe disposición para acompañar y otorgar plazos para que puedan ser finalmente pagadas. Todo lo anterior, apuntó, en la lógica de que los créditos deben ser pagados, porque eso es lo que permite que sean luego replicables para amplios segmentos de la población.

Por lo mismo, prosiguió, se debe mirar con preocupación el aumento de la informalidad. Que incluye, hizo ver, públicas ofertas, en medios electrónicos y radiales, de entidades que mencionan expresamente que la ventaja de su crédito hipotecario es que no va a ser informado, o que proponen la compra del cupo en dólares del deudor. Se trata, por cierto, de situaciones que están fuera del perímetro regulatorio, y que suponen un riesgo sumamente dañino para las personas que se exponen a ellas. Por consiguiente, planteó, el llamado es a hacerse cargo de una mayor formalización de la actividad crediticia, cualquiera sea la entidad otorgante, sea o no un banco.

La **Honorable Senadora señora Rincón** resaltó que el propósito del proyecto de ley no es que no se paguen las deudas contraídas, sino mejorar las condiciones para que se cumpla con la obligación de pago. Y en nuestro país, sostuvo, muchas veces se advierte que no existen incentivos para generar las condiciones para facilitar el pago. Tal es, puso de manifiesto, un desafío del sistema en su conjunto.

En esa dirección, añadió, se debiera considerar, entre otros aspectos, el sustraer una función actualmente radicada en la judicatura y avanzar hacia el ya aludido modelo de subasta electrónica. Analizando experiencia comparada, como la italiana, donde los convenios de realización han servido, justamente, para que las partes resuelvan sus conflictos de manera autónoma.

Al terminar, preguntó por la visión del alcance de las cláusulas de aceleración, en general, y en los créditos hipotecarios, en particular. Ello, a propósito de otro proyecto de ley que, en su momento, deberá ser abordado por la Comisión de Economía del Senado.

El **profesor, señor Núñez**, reiteró que los convenios de realización materializan la máxima, que opera en los diversos sistemas procesales comparados, de dejar la forma de realizar los bienes al acuerdo entre ejecutante y ejecutado. De modo tal que solo a falta de acuerdo, se recurre a la subasta electrónica. Así acontece no solo en Italia, sino también Holanda, Francia, Alemania y Austria, entre otros países.

En cuanto a las cláusulas de aceleración, opinó que su redacción ha llevado a ciertos problemas a la hora de la ejecución, que han ido siendo abordados y zanjados por la jurisprudencia de la Corte

Suprema de Justicia, particularmente la Primera Sala. Por lo mismo, indicó, lo adecuado sería que dicha redacción se fuera ajustando a estos criterios jurisprudenciales.

El Presidente de ABIF, señor Mena, observó que en la actualidad, las cláusulas de aceleración comienzan a regir transcurridos seis meses de deuda impaga. No se trata, en consecuencia, de un plazo breve.

Agregó que estas cláusulas no hacen distinción entre personas y empresas; o sea, ya se trate de una persona natural o de una gran corporación, las condiciones aplicables son las mismas. Aquí, planteó, podría haber un espacio de revisión, teniendo siempre en vista el objetivo de que el pago se ejecute.

Presentación Comisión para el Mercado Financiero

El Vicepresidente de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), señor Christian Larraín, señaló que, desde una perspectiva general, la iniciativa de ley coincide con la agenda de trato justo que la CMF está llevando adelante, que se basa en dos pilares. El primero, la protección al cliente de servicios financieros, que incluye temas como consolidación de deuda, transparencia de la carga financiera de las personas y venta de seguros asociados a créditos hipotecarios, siguiendo las recomendaciones de la Fiscalía Nacional Económica. El segundo, el vinculado a infracciones y delitos en el ámbito del uso de información privilegiada y de abusos en el mercado de capitales.

Enseguida, el **Intendente de Regulación de Bancos e Instituciones Financieras, señor Luis Figueroa**, dio inicio a la siguiente presentación:

Aspectos generales

- Se valoriza el Proyecto dentro de una agenda de trato justo para clientes.

- En términos generales, el mercado del crédito hipotecario ha tenido una evolución positiva en términos de acceso, costos y riesgos acotados.

- Se comparte el problema del endeudamiento, sin perjuicio que este tipo de deuda aumenta -en general- el bienestar de las personas (en la medida que cumpla con los estándares de un endeudamiento responsable).

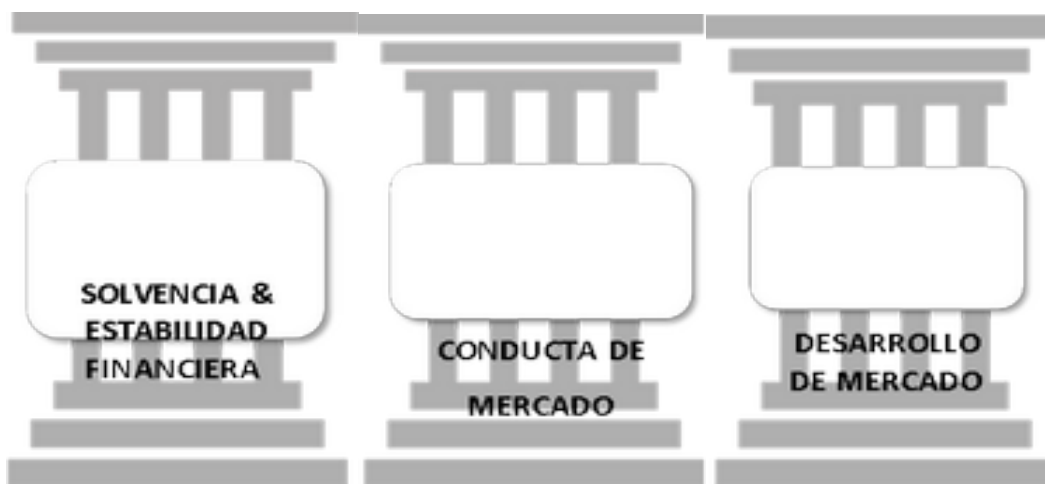
- Dicho lo anterior, se coincide que el proceso de remates no funciona de acuerdo a las mejores prácticas, por lo que requiere perfeccionamientos, reglamentando adecuadamente sus requisitos y condiciones.

- En este sentido, se advierte que los mayores espacios de mejora se deberían centrar en el perfeccionamiento de los mecanismos de remate y las condiciones para el ejercicio de los derechos del deudor, más que en promover la prenda pretoria como una obligación.

Comisión para el Mercado Financiero

Mandato Legal

Velar por el correcto funcionamiento, desarrollo y estabilidad del mercado financiero, facilitando la participación de los agentes de mercado y promoviendo el cuidado de la fe pública, en resguardo de los inversionistas, depositantes y asegurados.



Nueva institucionalidad de la Comisión

Supervisor integrado

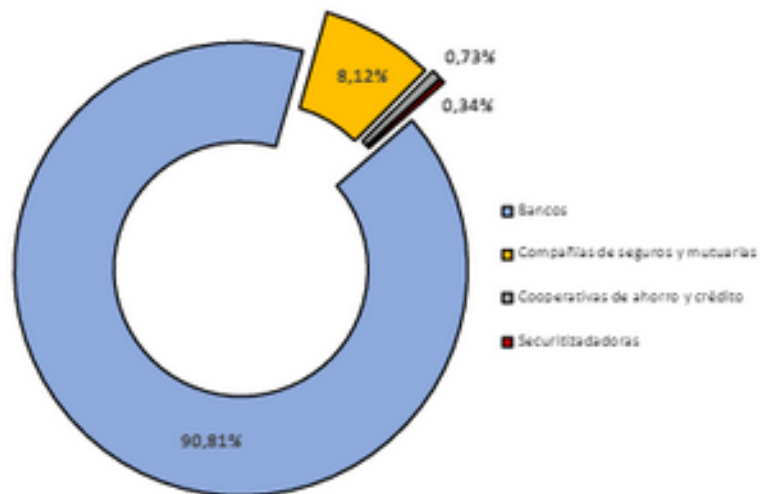
- A contar del 1 de junio, la Comisión asumió las funciones y atribuciones de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), materializándose la integración institucional dispuesta por Ley N°21.130 que Moderniza la Legislación Bancaria.

- Por tanto, la Comisión es ahora también el supervisor del mercado bancario, y le corresponde la supervigilancia de cerca del 72% de los activos financieros.



En la oferta de financiamiento habitacional participan diversos tipos de entidades.

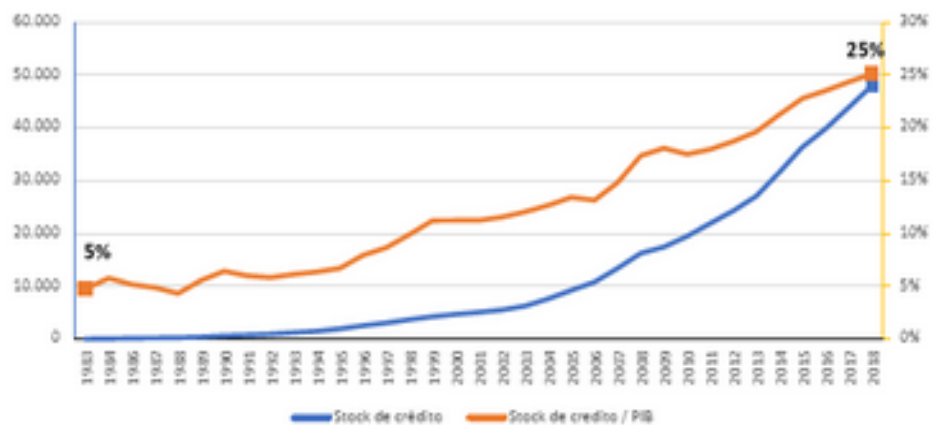
Financiamiento hipotecario para la vivienda: Participaciones de mercado por tipo de oferente de crédito (stock de crédito como porcentaje del total).



Fuente: IEF 2018, segundo semestre. BCCH

El mercado hipotecario habitacional se ha expandido de manera significativa durante las últimas décadas.

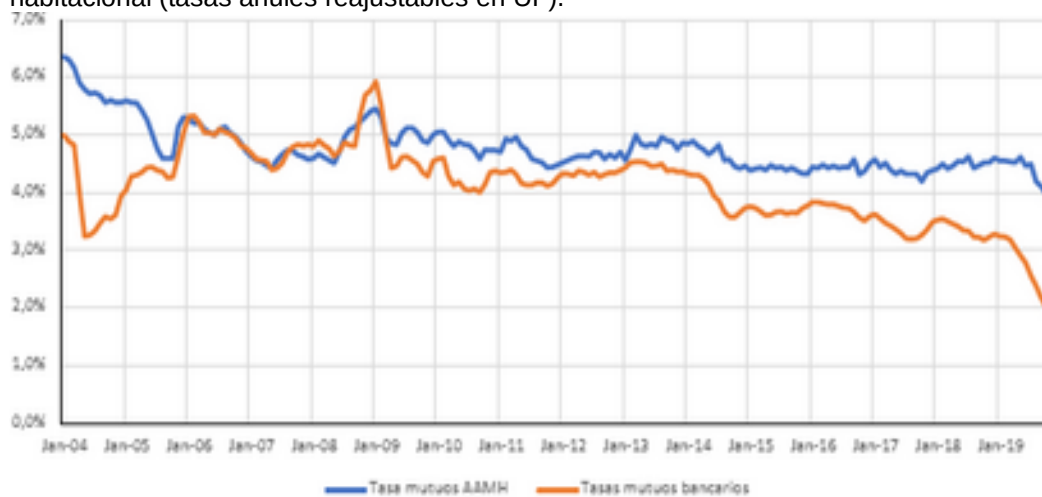
Evolución de las colocaciones bancarias para la vivienda (miles de millones de pesos, porcentaje)



Fuente: CMF

Las tasas de interés de los créditos para la vivienda se encuentran en un nivel bajo.

Tasas de interés asociadas a financiamiento bancario habitacional (tasas anuales reajustables en UF).

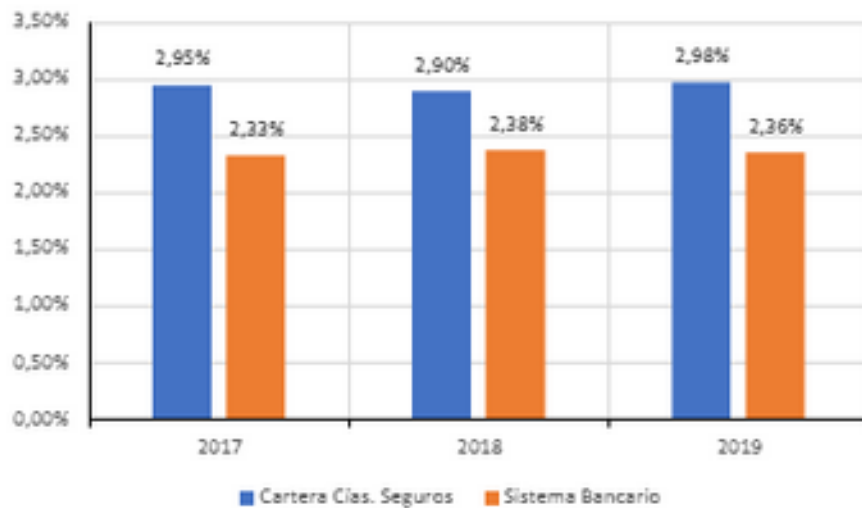


Fuente: BCCH y CMF

El **señor Figueroa** indicó que se puede constatar que las tasas de interés son bajas, y que lo son también en el contexto internacional. Son similares, agregó, a las de Estados Unidos y Nueva Zelanda, y desde luego inferiores a las del resto de Latinoamérica.

La cartera hipotecaria para la vivienda tiene un riesgo acotado y estable.

Mora de 90 días o más: créditos hipotecarios para la vivienda.



Datos a octubre de cada año

Fuente: CMF

El número de remates se mantiene estable y acotado.

Remate de garantías en créditos hipotecarios bancarios para la vivienda (número de remates).



Fuente: CMF, junio 2019

- Bajo los actuales mecanismos de remate, no existen incentivos para el acreedor de obtener un valor que sea cercano al comercial.

- El incentivo se centra en el pago de la deuda, que en la mayoría de los casos es inferior al valor comercial.

El **señor Figueroa** manifestó que se puede concluir que el mercado hipotecario en general se ha desarrollado, en términos promedios, de manera sana, sin perjuicio de que hay situaciones de

comportamiento de pago no oportuno que llegan a remate. Expresó que los mecanismos de remate, en opinión de la CMF, son perfectibles.

El Director Jurídico de Bancos e Instituciones Financieras de la CMF, señor Cristián Carmona, prosiguió con la presentación

Principales contenidos del Proyecto de Ley

I. Mejores condiciones para el ejercicio del derecho de defensa del deudor

Es **positiva** la modificación de los plazos propuestos en el proyecto, en la medida que permitan un adecuado ejercicio de los derechos del deudor.

II. Perfeccionamiento del mecanismo de remate

- La iniciativa apunta en el sentido correcto en cuanto a la necesidad de perfeccionar los actuales mecanismos de remate.

- Los objetivos se orientan a obtener mejores resultados para el deudor, mejorar transparencia y entregar garantías de procesos adecuados.

- Es positivo utilizar como referencia el valor comercial de los inmuebles, ya que protege al deudor, al igual que con la modificación de los plazos, para lograr una adecuada difusión e interés en el mismo.

- Sin perjuicio de lo anterior, es necesario calibrar los porcentajes considerados para los posteriores remates, a fin de lograr su conclusión.

- El proceso debería permitir que finalmente se pueda ejecutar la garantía en un plazo razonable, en caso contrario se podría afectar su eficacia en cuanto mitigador de riesgos para efectos de cargos de capital (Basilea III) y provisiones. Lo anterior puede impactar en el costo de financiamiento para los deudores.

- Para que la garantía hipotecaria sea admisible para efectos de reducir provisiones y cargos por capital, el Comité de Basilea requiere que "sea exigible jurídicamente frente al garante en una jurisdicción donde este posea bienes ejecutables mediante fallo judicial".

III. Aplicación de la Prenda Pretoria

- Esta obligación conllevaría que bancos y compañías de seguros (mutuarias) realicen actividades que se alejan de sus giros principales establecidos por ley, expandiéndose a otros negocios que la ley y normativa tratan de forma **excepcional y transitoria**.

- La gestión de bienes en prenda pretoria, además de igualmente requerir que el deudor abandone su inmueble, puede implicar dificultades en cuanto administración de estos bienes:

Por ejemplo, respecto a la determinación de costos asociados a esa administración (incluidos posibles seguros).

Plazos inciertos para su resultado, al depender - entre otros factores- de las condiciones de mercado que pueden variar en el tiempo, incluyendo posibles vacancias temporales en períodos de menor demanda.

- La obligatoriedad de la prenda pretoria reduce la fortaleza de las garantías hipotecarias, con los consecuentes impactos en cargos de capital y provisiones por riesgo de crédito.

- El proyecto no distingue entre el stock de operaciones y flujos futuros, teniendo el stock condiciones ya definidas bajo actual marco legal y normativo.

Por ello, es recomendable centrar la iniciativa en las reglas que se proponen para mejorar el ejercicio de los derechos del deudor, la transparencia y publicidad del proceso, así como el perfeccionamiento del mecanismo de remate, orientándose a obtener valores razonables que beneficien al deudor.

En relación con la presentación de la CMF, el **Honorable Senador Durana** señaló que es posible advertir una visión positiva del proyecto de ley, sin perjuicio de los aspectos perfectibles que se han reseñado. Consultó qué efectos se podrían esperar en particular sobre el otorgamiento de crédito por parte de las entidades bancarias, y si acaso cabría prever una restricción del mercado hipotecario.

El **señor Larraín** expuso que desde el punto de vista de acceso, tasas, riesgo y demás condiciones, el mercado del crédito hipotecario en Chile ha tenido un funcionamiento razonablemente correcto. Esta, resaltó, es una diferencia enorme si se compara con países vecinos. En estos últimos, la posibilidad de que una persona joven pueda adquirir una vivienda a crédito es inexistente.

Lo anterior, empero, no puede conducir a desconocer que en situaciones de remate, los bancos no tienen prácticamente ningún incentivo para rematar las viviendas en condiciones mínimamente cercanas a valor comercial. Por una razón muy sencilla: que si, por ejemplo, lo que el deudor debe al banco asciende a \$100 y el valor comercial de la propiedad es \$300, el único interés del banco es hacerse de sus \$100. Lo que cabe, por consiguiente, es perfeccionar el mecanismo de remate vigente, para que esta realidad cambie.

Con todo, culminó, la prenda pretoria propiamente tal, no es el mejor mecanismo para resolver el problema. En primer lugar,

porque los estándares de otorgamiento de provisiones y de requerimientos de capital en el mundo hipotecario, operan sobre la base del valor del préstamo en relación al valor de la garantía. Y la prenda pretoria, aseveró, no hace posible que la garantía cumpla con los estándares de Basilea III para mitigar el riesgo; de hecho, si se aprobara, implicaría que las exigencias de provisiones y cargos de capital para los bancos, asociados a créditos hipotecarios, fueran mucho mayores. Y, en segundo término, porque supondría el riesgo de transformar a los bancos en verdaderas entidades administradoras de bienes hipotecarios, que deberían constituir sociedades dedicadas a administrar los flujos de los arriendos. Cuestión que, ciertamente, escapa completamente a su giro.

Por su parte, el **señor Figueroa** concordó con que, al afectar la calidad de la garantía, la figura de la prenda pretoria podría tener impacto en los costos asociados a las operaciones de crédito, toda vez que implicaría cambiar la estructura completa de provisiones y capital. A la inversa, el mecanismo de remate parece ser una solución mejor focalizada para quienes tienen problemas de pago.

El **señor Carmona**, a su turno, reseñó que, conforme al proyecto de ley, el primer remate se haría a valor comercial, mientras los subsiguientes lo serían con determinados descuentos porcentuales. Hizo hincapié en que si la ejecución o liquidación del bien se extiende mucho en el tiempo, también se vería afectado el riesgo del crédito.

Presentación de la Biblioteca del Congreso Nacional

Enseguida, hizo uso de la palabra el **abogado de la Biblioteca del Congreso Nacional (BCN), señor James Wilkins**, quien reseñó los principales aspectos del documento denominado “Procedimiento ejecutivo para la realización de bienes raíces. Breve referencia a los casos de Francia, Portugal y España”, que fue puesto a disposición de la Comisión.

El **señor Wilkins** expresó que el trabajo se centra en cuatro puntos centrales, a saber: existencia de procedimientos ejecutivos diferenciados en atención a la naturaleza del acreedor; mecanismo de fijación del avalúo del bien raíz embargado; procedimiento de la subasta y sus medidas de publicidad, y mecanismos alternativos de realización.

I. Existencia de procedimiento especial

Las tres legislaciones revisadas consagran el procedimiento ejecutivo en sus respectivos códigos de procedimiento civil. En todos los casos se trata de un procedimiento común, que no distingue en atención de la naturaleza del acreedor. Sin embargo, sí hay diferencias regulatorias cuando los bienes embargados corresponden a bienes raíces, fenómeno que se repite en todos los casos. Así, los tres sistemas consideran normas especiales a este respecto, principalmente referidas a los mecanismos dispuestos para la determinación del valor de realización.

II. Mecanismo de avalúo de bienes raíces

embargados

1. Francia

De acuerdo a la legislación francesa, corresponde al acreedor ejecutante definir las bases para la subasta de bienes inmuebles. A él le corresponde fijar el valor mínimo inicial del inmueble subastado. Este mínimo puede ser impugnado por el deudor, en cuyo caso es el juez competente quien adopta la decisión definitiva tras una audiencia destinada a este efecto.

El **señor Wilkins** agregó que se trata de un modelo similar al chileno.

2. Portugal

La ley portuguesa establece que el valor base del bien raíz es el mayor entre el valor fiscal (siempre que no tenga una antigüedad mayor a seis meses) y el valor de mercado. Corresponde al agente de ejecución, encargado de llevar adelante el procedimiento ejecutivo, determinar el valor de mercado, habiendo oído al ejecutante, al ejecutado y a los acreedores con garantía sobre los bienes a vender. El mismo agente ordena las diligencias que al afecto sean necesarias.

El valor mínimo para la subasta, es decir, el valor por encima del cual se pueden vender los bienes, corresponde al 85 % del valor base de referencia.

3. España

La legislación española ordena que el juez letrado encargado de la ejecución designe un perito tasador o, en su defecto, a organismos o servicios técnicos dependientes de las administraciones públicas, a efectos de que determine el valor de mercado del bien embargado. El perito así designado puede ser recusado por el ejecutante o el ejecutado, y el valor que determine puede ser también objeto de impugnación.

El precio final en que sale a subasta el inmueble, corresponde al valor que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución.

El **señor Wilkins** señaló que a diferencia de Francia y Portugal, el valor final en España no es un valor mínimo, sino de mercado.

III. Mecanismo de la subasta y su publicidad

1. Francia

Tratándose de ejecución de bienes inmuebles, el

procedimiento francés se basa en una subasta presencial en instancia judicial. Exige que los participantes otorguen una fianza bancaria irrevocable o emitan un cheque bancario a la orden del depositario judicial por un importe equivalente al 10 % del mínimo inicial. En ningún caso puede ser inferior a 3000 EUR. Si el participante no se adjudica el inmueble, dicho importe le es restituido al finalizar la audiencia.

La subasta se basa en un sistema de puja, en el que cada oferta debe superar a la anterior. La puja termina cuando han transcurrido noventa segundos desde la última oferta. Para estos efectos, el tiempo se calcula mediante un dispositivo visual o sonoro que indica al público los segundos transcurridos. Toda persona puede hacer una sobrepuja en un plazo de diez días a partir de la audiencia de adjudicación, la que debe ser, como mínimo, igual al precio principal de la venta aumentado en un 10%.

Finalmente, si no se subasta el inmueble, el acreedor tiene la facultad de adjudicársela al precio designado por este mismo en las bases de remate.

Diferente es lo que ocurre con la ejecución de bienes muebles, donde el procedimiento reconoce dos tipos de subastas electrónicas:

- Subastas en directo o “live auctions”, que están parcialmente desmaterializadas. La subasta se lleva a cabo de forma física en un lugar determinado, y se retransmite en directo a través del sitio web del profesional que organiza la subasta o a través de uno de los portales de subastas a disposición del perito tasador designado por el tribunal.

En respuesta a un oficio enviado por un senador francés en octubre de 2018, el Ministerio de Justicia afirmó que se estaría reflexionando sobre la total desmaterialización de las ventas de muebles en subastas judiciales.

- Subastas “en línea”, que están totalmente desmaterializadas. Las subastas solo se realizan por internet, sin presencia física en un lugar determinado. Al contrario de lo que ocurre con las subastas voluntarias, la legislación actual no permite realizar subastas judiciales mediante este sistema, debido a los obstáculos técnicos y jurídicos que conlleva.

2. Portugal

La subasta, como ya se indicó, puede ser ordinaria o electrónica. Salvo en los casos de bienes vendidos en mercados regulados y de venta directa, la venta de bienes inmuebles embargados se lleva a cabo preferentemente por subasta electrónica, en los términos que se definan mediante un reglamento de ejecución.

3. España

Por Ley Nº 19/2015, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y Registro Civil, se incorporó la subasta electrónica en el Código de Enjuiciamiento Civil. Ello fue complementado con la creación de un portal electrónico de subastas al alero de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado.

El procedimiento se inicia con una convocatoria a la subasta, que se anuncia en el Boletín Oficial del Estado, sin perjuicio de su publicación en el Portal de la Administración de Justicia. Complementariamente, a instancia del ejecutado o ejecutante se pueden utilizar otros medios públicos o privados si así lo estima conveniente el letrado pertinente.

El procedimiento de la subasta está sujeto a las siguientes reglas:

- Para participar en la subasta, los postores deben consignar previamente una cantidad equivalente al 5% de valor que se haya dado al inmueble.

- La apertura de la subasta debe ocurrir transcurridas al menos 24 horas desde la publicación del anuncio;

- Solamente pueden efectuarse pujas electrónicas, para lo cual los interesados deben acceder al portal mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónica. Los ejecutantes pueden participar, para lo cual el sistema los identifica como tales.

- Las pujas se envían telemáticamente a través de sistemas seguros de comunicaciones, que devuelve un acuse técnico, con inclusión de un sello de tiempo, del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía.

- La subasta se mantiene abierta durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cierra hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta ese momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días, por un máximo de 24 horas.

- Durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta puede solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados.

- En la fecha del cierre de la subasta y a continuación del mismo, el Portal de Subastas remite al letrado información certificada de la postura que hubiera resultado vencedora, con el nombre, apellidos y dirección electrónica del licitador.

- Cuando la mejor postura sea igual o superior al 50% del avalúo, el letrado de la Administración de Justicia aprueba el remate en favor del mejor postor.

- Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 50% del avalúo, el ejecutado, en el plazo de diez días, puede presentar un tercero que mejore la postura ofreciendo una cantidad superior al 50% del valor de tasación o que, aún inferior a dicho monto, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

- Transcurrido el plazo indicado sin que el ejecutado realice lo previsto precedentemente, el ejecutante puede, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación de los bienes por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura.

- Finalmente, si no hubiere postores, el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, puede pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En cambio, si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hace por un importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta; o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60%. Si el acreedor no hiciera uso de esa facultad en el plazo de veinte días, el letrado de la Administración de Justicia, a instancia del ejecutado, procede al alzamiento del embargo.

El **señor Wilkins** explicó que la finalidad de la norma para el caso de vivienda no habitual, es obligar al juez a adjudicar el inmueble al postor que ofrezca el mayor valor, siempre y cuando este último sea equivalente al 50% o más del avalúo.

Agregó que incluso se contemplan situaciones especiales. Como, por ejemplo, que si una de las ofertas efectuadas a través del portal de subastas es superior al 50%, pero a través de un crédito hipotecario, se le confiere traslado al ejecutante para ver si la acepta.

El **Honorable Senador señor Elizalde** apuntó que cabría entender que si el avalúo asciende a \$100, por ejemplo, toda postura de \$50 sería admisible.

IV. Mecanismos alternativos de realización

1. Francia

El deudor puede solicitar al juez del Tribunal de Primera Instancia la venta amistosa de los bienes sin esperar a la audiencia para la determinación de las condiciones de remate. Sin perjuicio de ello, también puede proponerse dicha venta en la señalada audiencia.

El **señor Wilkins** acotó que mediante la venta

amistosa, se pretende convencer al juez de que el bien puede ser enajenado de una manera más eficiente a través de una venta directa, sin necesidad de subasta judicial.

De haber acuerdo, el juez fija el precio mínimo de la propiedad, de acuerdo con las condiciones económicas del mercado. Establece la fecha de la audiencia, lo que permitirá revisar la situación en un plazo máximo de cuatro meses. En espera de esta audiencia, el deudor debe realizar todos los trámites necesarios para la venta del bien. Durante este período, el acreedor tiene derecho a solicitar la suspensión del procedimiento de venta amistosa y a iniciar la venta forzosa de la propiedad.

En la siguiente audiencia, si el deudor demuestra que tiene un compromiso de venta, se concede un plazo adicional de tres meses para establecer y concluir la escritura pública (acta autenticada) de venta del bien embargado. Después de estos tres meses, si el juez considera que se cumplen las condiciones establecidas para la venta amistosa, esta es definitiva.

El **Honorable Senador señor Elizalde** observó que en Chile es posible en todo momento vender el bien raíz, en la medida que exista un comprador con los recursos necesarios, desde luego.

El **señor Wilkins** hizo ver que la particularidad de la venta amistosa es que permite la suspensión del procedimiento judicial.

2. Portugal

Si bien la subasta electrónica es el modo preferido de venta forzosa en Portugal, el CPC también prevé otros modos alternativos de venta, a saber:

- Venta mediante propuestas en carta cerrada (licitación);
- Venta en mercados regulados;
- Venta directa a personas o entidades con derecho a comprar los bienes;
- Venta por negociación privada;
- Venta en establecimiento de subasta;
- Venta en depósito público o equivalente; y
- Venta por subasta electrónica.

3. España

La legislación española reconoce expresamente la posibilidad de lograr convenios de realización, en cuya virtud puede

acordarse cualquier forma de realización de los bienes sujetos a la ejecución, y presentar a personas que ofrezcan a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial.

Para ello, el ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución pueden pedir al Letrado de la Administración de Justicia que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes embargados. Si hubiere acuerdo entre ejecutante y ejecutado, dicho letrado lo aprueba mediante decreto y suspende la ejecución.

Finalmente, si se acredita el cumplimiento del acuerdo, el letrado sobresee la ejecución de los correspondientes bienes. Si el acuerdo no se cumple en el plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograra la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, se vuelve al procedimiento ejecutivo y se procede a la subasta de él o los bienes inmuebles.

Una vez finalizadas las intervenciones de los expositores, el **Honorable Senador señor Galilea** manifestó que uno de los objetivos del remate es obtener el mayor valor posible, para salvaguardar los intereses de deudor y acreedor. Es factible, sin embargo, que dicho valor no alcance a cubrir la deuda insoluta, y que no obstante el remate el deudor siga manteniendo su condición.

Consignó que en Estados Unidos el modelo sería diferente, en el sentido que si una persona adquiere un inmueble con crédito hipotecario y al cabo de un tiempo advierte que no está en condiciones de pagarlo, lo devuelve al banco acreedor, con lo que, consecuentemente, se extingue la deuda. Tal modelo, observó, tiene el mérito de que es el propio deudor quien determina si la opción del remate le permitiría pagar la deuda y quedarse con algo de dinero, o, por el contrario, que lo más conveniente es simplemente entregar la propiedad al banco. Consultó si se ha explorado una alternativa de este tipo.

El **Vicepresidente de la CMF, señor Larraín**, precisó que solo en algunos Estados de Estados Unidos opera la modalidad aludida por el señor Senador. La que, por cierto, tienen elementos favorables y otros menos ventajosos.

Como se sabe, expuso, el impacto de la crisis *sub prime* en el señalado país fue gigantesco, lo que básicamente se explica porque se llegó incluso a prestar a dinero, con fines hipotecarios, a personas sin ingresos, sin trabajo y sin activos. Apostando, indicó, a que la burbuja de precios iba a seguir subiendo en el tiempo, lo que claramente no aconteció. Allí, profundizó, el problema fue que las hipotecas fueron financiadas con arreglo a paquetes securitizados cuyos subyacentes estaban constituidos por riesgos de baja calidad -justamente porque en el origen se le prestaba a gente no apta- y difíciles de medir. A la postre, entonces, los bancos efectivamente terminaron con muchas propiedades en la mano, pero en el

contexto de una burbuja que provocó el desplome de los precios de las garantías y el consiguiente efecto en la solvencia de las entidades.

En Chile, en cambio, se puede sostener que las personas son buenas pagadoras. Es decir, que existe un alto grado de conciencia del deber de cumplimiento de las obligaciones asumidas.

El **Honorable Senador señor Elizalde** expresó que, en virtud de lo señalado, se puede inferir que la arquitectura del sistema chileno es más adecuada que la del norteamericano.

Por otra parte, y conforme a todo lo expuesto, identificó tres grandes temas que se han puesto en evidencia. Primero, la necesidad de perfeccionar los aspectos procedimentales que cautelen los derechos de los deudores. En torno a este asunto, estimó, pareciera no haber grandes diferencias.

Segundo, los mecanismos de remate, que deben propender a que los precios que se obtengan sean los más altos posibles, pero sin afectar las garantías. Al respecto, razonó, ya se ha planteado avanzar hacia la modalidad de las subastas electrónicas, pero debe también cuidarse que las ofertas mínimas no sean tan bajas.

Y tercero, analizar adecuadamente los alcances que pueda tener la figura de la prenda pretoria. Quizás, indicó, sea posible establecer algún criterio diferenciador cuando una persona tenga varias propiedades y no se trate de la casa que habita, por ejemplo. Pero siempre, subrayó, que ello no signifique que las garantías se vean debilitadas de una manera tal que acaben encareciendo los créditos. Y teniendo en cuenta, además, que no parece apropiado que los bancos acaben administrando flujos de arriendos o tengan incentivos para quedarse con los bienes raíces que financian,

Seguidamente, en otro orden de ideas, el **Honorable Senador señor Elizalde** consultó qué antecedentes tiene la CMF sobre el comportamiento del mercado y las tasas de morosidad, tras el estallido social que ha tenido lugar en Chile a partir del 18 de octubre de 2019.

El **señor Larraín** hizo ver que dando cumplimiento a su mandato, la CMF permanece muy atenta a los impactos de las movilizaciones sociales sobre las instituciones que se encuentran en su perímetro regulatorio.

Expuso que al comienzo de las movilizaciones, particularmente las dos primeras semanas, la continuidad operativa de dichas instituciones se vio evidentemente afectada, aunque con el paso del tiempo se ha ido normalizando.

En relación con el riesgo de crédito, indicó que se ha producido un cambio en las proyecciones iniciales, que llevan a que el horizonte de crecimiento de la economía del país para 2020 ya no sea 2,5%,

sino 1%, para que recién recobre impulso hacia el año 2021. Asimismo, añadió, es posible constatar que los sectores más afectados son el comercio, la construcción y el turismo, y que las tasas de desempleo van al alza.

Lo anterior, profundizó, ha tenido consecuencias en las entidades que se encuentran más expuestas, que han debido aumentar de manera relevante los gastos de provisiones en el flujo mensual, y prever nuevos escenarios de las colocaciones y de los gastos por riesgos.

Señaló que, en lo inmediato, la política de los bancos ha sido flexibilizar las políticas de pago, especialmente en los treinta días siguientes al inicio de las movilizaciones sociales. Ello, teniendo en cuenta las circunstancias objetivas de personas o empresas, que no se podían acercar a pagar sus obligaciones o habían visto sus negocios afectados desde el punto de vista del orden público. Resaltó que la CMF ha formulado llamados a los bancos a obrar en este sentido.

El Honorable Senador señor Durana preguntó si la aludida flexibilidad ha considerado alguna clase de holgura en relación con las cuotas de créditos impagas.

El Vicepresidente de la CMF, señor Larraín manifestó que de acuerdo a la información recogida, la actitud de las entidades crediticias ha sido no imponer recargos cuando se demuestran impedimentos objetivos para concurrir al pago de las obligaciones. Del mismo modo, se han mostrado flexibles en la oferta de financiamiento.

El Honorable Senador señor Elizalde observó que se deben tener presente dos cuestiones distintas. Una es la normalidad de la vida diaria en el país, que se ha visto objetivamente afectada por las movilizaciones y ha significado que el comercio no pueda abrir como solía hacerlo, que la gente no pueda llegar a su trabajo o que las personas no puedan cumplir con algunas de sus obligaciones. La otra es el impacto que pueda tener la crisis social en crecimiento y, sobre todo, empleo, factores que, a su vez, van a tener directa repercusión en la capacidad de las personas para cumplir sus obligaciones.

Sostuvo que sería pertinente que las Comisiones de Economía y de Hacienda del Senado, solicitaran información permanente sobre la forma en que se comparte el mercado en estas materias.

Finalmente, preguntó por el proyecto que busca establecer un Sistema Consolidado de Deudas en nuestro país.

El Honorable Senador Galilea agregó que entre el 18 de octubre y el 30 de noviembre de 2019 ya hubo más de cien mil despidos, y se espera que la tendencia continúe. Esto, sin duda, debe tener efectos en las solicitudes de nuevos financiamientos, pues deben ser pocos los emprendedores acudiendo a pedir recursos para sus ideas o iniciativas. Solicitó información sobre la línea de colocaciones actuales de los bancos en este rubro. Teniendo además presente, consignó, que el crecimiento de la

economía para 2020 puede situarse por debajo del 1% o incluso bajo el 0,5%.

El **señor Larraín** expresó que la primera reacción de las entidades financieras ante escenarios convulsos, es siempre conservadora. Esto implica que los estándares de otorgamiento crediticio tiendan a endurecerse y que las políticas de nuevos clientes se frenen. Así se ha observado en Chile en los tiempos que corren, por dos razones. Primero, porque el contexto sigue siendo de incertidumbre, ante lo cual las instituciones deciden tomar los resguardos de liquidez necesarios para mantener la continuidad de pagos a sus depositantes. Y segundo, porque naturalmente las condiciones de riesgo de crédito son más exigentes.

De modo tal, concluyó, que es un hecho que el crecimiento esperado de las colocaciones va a ser inferior, incluso asumiendo cierto margen de tranquilidad en las movilizaciones. Porque si en el futuro llegaran a agudizarse, habrá que volver a evaluar las proyecciones.

Por lo mismo, añadió, cobran especial relevancia las políticas públicas contra cíclicas que el Estado decida llevar a cabo, o el rol que puedan asumir instituciones como Banco Estado y CORFO.

En relación con el Sistema Consolidado de Deudas, en tanto, resaltó que puede erigirse en una herramienta útil para abordar el problema del endeudamiento en Chile. Podría, por ejemplo, permitir alinear criterios para que la CMF establezca cargos de capital más duros a las entidades que otorguen préstamos a personas con cargas financieras muy elevadas. Existe margen de perfeccionamiento, afirmó, en el rubro de los créditos de consumo y de los seguros asociados a ellos.

En la siguiente sesión que celebró, la Comisión recibió a los representantes del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, quienes expusieron acerca de los alcances del proyecto de ley.

El **Subsecretario de Justicia, señor Sebastián Valenzuela**, valoró el propósito inspirador de la iniciativa legal, a saber, aumentar los estándares de protección a la ciudadanía ante los altos índices de endeudamiento que la afectan, con miras a establecer condiciones más justas en los procedimientos judiciales aplicables. Dicha preocupación, destacó, es la misma que está detrás de otros proyectos de ley en actual tramitación legislativa, como el de portabilidad financiera o el que moderniza el sistema actuarial y notarial.

Hizo referencia, enseguida, a la manera en que el Ejecutivo pretende abordar la reforma a la justicia civil, que incluye, entre diversas materias, un mecanismo de subasta electrónica.

Recordó que un primer proyecto de reforma data del año 2009, aunque solo un segundo proyecto, del año 2012, logró avances legislativos. Este, en efecto, fue aprobado por la Cámara de Diputados en primer trámite constitucional. No obstante, posteriormente se

detuvo en el Senado el año 2014, por haberse estimado insuficiente que solo incluyera modificaciones de orden procesal, y careciera de enmiendas a la estructura orgánica de los tribunales de justicia.

Expresó que la voluntad del Ejecutivo es retomar la tramitación de esta última iniciativa, en conjunto con un segundo proyecto que fije una nueva estructura orgánica para los tribunales civiles, y un tercero que establezca una nueva ley de mediación, que permita superar la visión preminentemente contradictoria de la justicia civil y propiciar instancias de acuerdo entre las partes al inicio del procedimiento.

De esta forma, añadió, será posible contar con un nuevo sistema de justicia civil, basado, desde el punto de vista de acceso a la justicia, en los siguientes lineamientos:

- Contar con nuevas unidades de atención de público para la satisfacción de requerimientos y facilitar ciertos procedimientos administrativos. Se espera que de las 136 comunas de Chile que hoy tienen servicios de acceso a la justicia civil, se llegue a 212.

- Disminuir sustancialmente los tiempos de tramitación, que, por ejemplo, en el caso de los juicios ejecutivos alcanzan en promedio a un año; y en el de los juicios sumarios, a tres. La meta, subrayó, es disminuir en un 69% el tiempo de tramitación de los juicios ordinarios, y en un 87% el de los juicios sumarios.

- Incrementar los casos de recupero en ejecuciones de créditos, mediante la introducción de herramientas tecnológicas, como, por ejemplo, la subasta electrónica.

Posteriormente, se refirió a uno de los contenidos más específicos del proyecto de ley en análisis por parte de la Comisión de Economía. En concreto, a la hipótesis de un único bien raíz que sirve de residencia al deudor, respecto de la cual ha pagado más del 50%. Al respecto, señaló que la figura de la prenda pretoria para caucionar el pago de esa deuda puede ser problemática, por los siguientes motivos:

- El deudor igualmente pierde el uso y goce del inmueble, que pasa a ser administrado por el acreedor. El efecto, entonces, es similar a que fuera objeto de remate.

- La satisfacción de la deuda va a ser solo parcial, toda vez que la prenda pretoria solo permite el pago de la misma por medio de los frutos del bien. No habría, en consecuencia, pagos sustanciales que permitan que el deudor, que ya ha perdido el bien, sea efectivamente liberado de su obligación.

- La administración del inmueble supondría costos, los que por muchos resguardos que se establecieran, serían de algún modo transmitidos al deudor.

A continuación, hizo uso de la palabra la **Jefa de la Unidad de Coordinación y Estudios del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, señora Mónica Naranjo**.

Indicó en primer lugar, ante una pregunta del Senador señor Galilea, que del total de causas civiles, entre un 65% y un 70% obedecen a juicios ejecutivos. Ahora bien, hizo presente, del total de aproximadamente 1 millón 800 mil causas que ingresan a la justicia civil, cerca de 800 mil no son en realidad tramitadas. Se las conoce, a estas, como "causas masivas", y obtienen timbre del Poder Judicial para, muy probablemente, ser utilizadas en cobranzas extrajudiciales.

La **Honorable Senadora señor Rincón** observó que habiendo un número tan elevado de causas masivas, podría justificarse la consagración de una instancia administrativa previa a su ingreso al sistema de justicia, que evite la recarga de este último.

La **señora Naranjo** explicó que son diversas las razones que explican la existencia de dicho tipo de causas. No solo el hecho de que se originen en castigo tributario a créditos, sino también que algunas empresas suelen valerse de ese formato para llevar a cabo la cobranza de sus créditos. Como fuere, consignó, no implican una sobrecarga del sistema de justicia, porque no llegan a tener una tramitación real.

La **Honorable Senadora señor Rincón** acotó que no obstante no suponer una carga adicional, sí importan la utilización de recursos presupuestarios del Poder Judicial.

La **señora Naranjo** se explayó sobre lo que se ha venido trabajando, en materia de ejecución, en el contexto de la reforma procesal civil.

Expuso que en el antes aludido segundo proyecto de reforma, al aprobarlo, el año 2014, la Cámara de Diputados votó la eliminación de dos instituciones relevantes: la ejecución y el recurso ante la Corte Suprema. Desde entonces, y sin perjuicio de la breve tramitación que alcanzó a realizarse en el Senado, surgió para el Ministerio el mandato de explorar alternativas sobre la primera de dichas instituciones.

Consignó que la propuesta original del Ejecutivo - la rechazada por los Diputados- consagraba la figura de un oficial de ejecución. Lo hacía bajo la premisa de que buena parte del proceso de ejecución consiste en labores administrativas, y de que es deseable que los jueces se enfoquen exclusivamente en labores jurisdiccionales. Tal figura había sido criticada por no haber claridad acerca de su naturaleza jurídica, y por propender a la desjudicialización de la ejecución.

Actualmente, prosiguió, se está trabajando sobre la base de que la ejecución se mantenga dentro del Poder Judicial, pero estableciendo una clara separación entre las funciones jurisdiccionales y administrativas en el proceso. Esto, desde luego, implica una modificación

del sistema ejecutivo como se conoce hoy en día.

En concreto, supone la entrega de las segundas funciones a una nueva Unidad de Tramitación Administración Civil, a cargo de un abogado. Se trata de una figura similar a la de los administradores de los tribunales reformados, y va a contar con un perfil especial de profesionales, constituido por liquidadores y contadores vinculados a la ejecución, y abogados responsables del examen de admisibilidad de los títulos.

Las labores jurisdiccionales, en tanto, continuarán a cargo del juez, pero circunscritas a dos causales: la existencia de un conflicto jurídico propiamente tal, esto es, cuando se deduzcan excepciones (o demanda de oposición, en la nueva terminología que se va a introducir) a la demanda inicial; y la interposición de recursos ante las resoluciones dictadas por el Jefe de la Unidad de Tramitación Civil.

De esta forma, resaltó, el nuevo modelo quedaría construido de la siguiente forma: el acreedor presenta una solicitud de cobro de un crédito, y el juicio solamente se gatilla si es que el deudor presenta una demanda de oposición.

La **Honorable Senadora señor Rincón** solicitó conocer información sobre el porcentaje de causas y horas hombre que el sistema judicial destina a causas relacionadas con cobros de créditos hipotecarios o juicios ejecutivos.

La **señora Naranjo** señaló que un juicio ejecutivo demanda una carga de trabajo de horas hombre inferior a la de un juicio ordinario. Parte de la tramitación de aquel es más bien mecánica, lo que justifica que, en lo que corresponda, sea entregado a instancias administrativas, si bien siempre bajo la supervisión de un juez.

Puntualizó que el Ministerio cuenta con estudios sobre dotaciones necesarias según los tipos de juicio, los que, en todo caso, no se condicen ni con los ingresos ni con las dotaciones actuales, porque están hechos en función de los mayores ingresos que se proyectan, de conformidad al aumento del número de tribunales civiles que se espera instalar en virtud de la reforma.

En otro orden de ideas, manifestó compartir el diagnóstico de la moción parlamentaria en estudio: el preocupante crecimiento de los niveles de deuda de la ciudadanía, y los insatisfactorios rangos de recupero que genera el juicio ejecutivo vigente, tanto desde la óptica del acreedor como, fundamentalmente, del deudor. Lo cierto, subrayó, es que el juicio ejecutivo actual no mira tanto al recupero, y se basa en mecanismos poco transparentes, que no generan competencia para obtener mejores precios y son altamente manipulables.

Indicó que para enfrentar ese problema, la reforma a la justicia civil también considera perfeccionamientos a la realización de los bienes inmuebles y del derecho de aprovechamiento de aguas. En su

momento, hizo ver, se evaluó la factibilidad de incluir a los bienes muebles, pero se desechó en atención a las dificultades asociadas a su traslado y bodegaje.

Para inmuebles y derechos de agua, entonces, se contempla un mecanismo de subasta a través de un portal electrónico, llevado por una Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas, entidad centralizada dependiente de la Corporación Administrativa del Poder Judicial, que va a prestar servicios remotos a todos los tribunales del país. Se asegura, de esta forma, la transparencia y publicidad del proceso, que quedaría configurado del siguiente modo: el tribunal fija las bases del remate y las remite a la Unidad; esta publicita el remate, lo lleva a cabo, se ocupa de las pujas y, finalmente, adjudica, para luego enviar los antecedentes de regreso al tribunal de origen.

Consignó que este modelo se encuentra considerado dentro de la orgánica y los costos de la reforma procesal civil. Sin embargo, justamente por la magnitud de estas materias, no resulta, a juicio del Ejecutivo, adecuado incorporarlas en el Código de Procedimiento Civil vigente. Reseñó, al efecto, estudios realizados el año 2015 sobre subasta electrónica, que incluyeron modelos de negocios según la correspondiente plataforma fuera desarrollada por agentes externos o por la previamente citada Corporación.

Por otra parte, se refirió a los cambios al juicio ejecutivo que la nueva reforma contempla. Entre ellos, por ejemplo, los siguientes:

- Se incorpora una etapa de negociación, que aún en el contexto de obligaciones de pago indubitadas como las ejecutivas, ha sido bien valorada por el Poder Judicial y particularmente por la Asociación de Magistrados. Han hecho ver, estas instituciones, que muchas veces son las propias partes las que se acercan al juez para ofrecer fórmulas de pago o de realización de los bienes; pero este último no cuenta con facultades para acogerlas, lo que desde luego conspira contra una expedita resolución de los juicios.

- Se aumenta el plazo para la oposición de excepciones.

El **Honorable Senador señor Elizalde** preguntó qué plazos maneja el Ejecutivo para retomar la tramitación de un proyecto de ley de tan alta envergadura como la reforma procesal civil.

Asimismo, consultó si sería posible adelantar la implementación de la subasta electrónica, más allá de que en el futuro tuviera que ser actualizada conforme al nuevo juicio ejecutivo que se establezca.

La **Honorable Senadora señor Rincón** observó que lo expresado por los representantes del Ejecutivo, no se ha hecho cargo de las excepciones que puede interponer el deudor, que el proyecto de ley sí prevé.

El **señor Subsecretario de Justicia** señaló que, actualmente, se está llevando a cabo la etapa de análisis de los altos costos involucrados en la reforma en comento, que implican, por ejemplo, una inversión relevante en inmuebles. Una vez finalizada, lo esperable es que durante el primer semestre de 2020 se retome la discusión en el Senado sobre la modificación al procedimiento civil, y se presenten los proyectos de ley sobre la reforma orgánica y sobre mediación.

Insistió en que aún siendo deseable adelantar la incorporación de la subasta electrónica, debe tenerse en cuenta que si no va de la mano con las reformas orgánicas, también podría generar efectos adversos. Entre ellos, que la serie de nuevos procedimientos que el mecanismo trae aparejado, terminen siendo entregados a los mismos jueces cuya carga de trabajo se busca, en el fondo, reducir para que puedan dedicarse a lo que les es propio. Hizo hincapié en que si así fuere, no se estaría cumpliendo la máxima de que la modernización del proceso civil pasa necesariamente por la separación de las funciones administrativas de las jurisdiccionales.

A mayor abundamiento, la **señora Naranjo** añadió que el Poder Judicial se encuentra trabajando en ajustes a la tramitación electrónica, fundamentalmente asociados a herramientas de soporte y capacitación. Falencias que podrían tornarse críticas con la introducción de la subasta electrónica, si no se hacen, reiteró, en conjunto con cambios orgánicos sustanciales.

Adicionalmente, recordó que el nivel de profesionalización de los tribunales civiles es más bien bajo, lo que implica un factor extra de complejidad para las iniciativas de transformación digital.

En relación con las excepciones deducibles por el ejecutado, aseveró que el proyecto de Código Procesal Civil mantiene el catálogo vigente en el Código de Procedimiento Civil. No obstante, agrega una mayor rigurosidad, en el sentido de que lo que se alegue deberá ser competentemente acreditado, y no podrá ser utilizado con fines meramente dilatorios.

Ahora bien, prosiguió, sabido es que la causal vigente que despierta más crítica en la doctrina, es la del número 7 del artículo 464 del CPC, a saber, 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. Básicamente, porque permite argüir cuestiones no necesariamente vinculadas con los títulos ejecutivos. Por lo mismo, sostuvo, se trata de una causal que podría ser objeto de una mayor regulación o, eventualmente, eliminada.

En lo que importa al contenido de la Ley General de Bancos, expresó que si bien opera sobre una lógica distinta, contiene un catálogo de excepciones más restrictivo para el deudor. Ello dio a pie a que, justamente para otorgarle mayores opciones de defensa a esta parte, se haya optado por mantener el listado actual del CPC en el nuevo Código

Procesal Civil.

Conforme a todo lo que se ha venido exponiendo, el **Honorable Senador señor Elizalde** volvió a efectuar una enumeración de los principales temas que a partir de la discusión del proyecto han quedado en evidencia. Primero, la ampliación de los plazos para formular oposición, respecto de lo cual no habría mayor controversia. Segundo, las excepciones, de acuerdo a lo que recién se acaba de manifestar. Tercero, la subasta propiamente tal, donde el horizonte sigue siendo que no se haga a precios irrisorios, y es posible advertir un espacio para perfeccionar la regulación de las posturas mínimas. Y cuarto, la prenda pretoria, cuya efectividad ha sido puesta en duda, en la medida que pueda impactar en un encarecimiento de los créditos hipotecarios y en la ampliación del giro de operaciones de los bancos.

Hizo hincapié en que, teniendo desde luego a la vista las observaciones formuladas por los representantes del Ejecutivo, se está en presencia de una oportunidad para aumentar los estándares de transparencia en los remates a que dan lugar los juicios ejecutivos.

El **Honorable Senador señor Galilea** coincidió con lo expresado por el Senador señor Elizalde, respecto de que existe un espacio importante para realizar mejoras sustanciales al proyecto de ley en estudio, particularmente en materia de remate. Y para incorporar, al menos inicialmente, herramientas tecnológicas.

Solicitó la participación del Ejecutivo en el análisis de eventuales indicaciones al proyecto.

El **señor Subsecretario de Justicia** dio a conocer la voluntad del Ejecutivo por colaborar en dicho análisis.

Sin perjuicio de lo anterior, insistió en las complejidades de implementar, en este momento, un mecanismo de subasta electrónica. No solo por sus implicancias presupuestarias, puntualizó, sino también porque hacerlo exige actuar en coordinación con el Poder Judicial.

En la siguiente sesión que celebró, la Comisión recibió la opinión de los abogados y académicos, señores Raúl Núñez, Ricardo Álamos, José Pedro Silva, Nicolás Frías y Cristián Maturana.

Exposición señor Raúl Núñez

El **profesor de Derecho procesal de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso (PUCV), señor Raúl Núñez**, expresó, en primer término, que para asegurar una tutela judicial efectiva, no basta con contar con una sentencia declarativa ni con un título ejecutivo. Hace falta, además, que el acreedor tenga la posibilidad de hacer efectiva su acreencia.

Consignó que, en la actualidad, la dogmática

procesal civil está avanzando en el sentido de que el juicio ejecutivo no solo debe dar cuenta del apabullante triunfo del acreedor. Debe, también, procurar un cierto equilibrio, respetando los derechos del ejecutado. Especialmente, añadió, en países como el nuestro, donde existe problemas y diferencias sociales que, muchas veces, se alejan de dicha pretensión.

Si a lo anterior, prosiguió, se agregan los problemas de la ejecución bancaria y lo complejo que podría ser un eventual relajo en los otorgamientos de créditos hipotecarios y una contracción económica, se tiene que el juicio ejecutivo adquiere aún mayor preponderancia. De ahí, entonces, la importancia del presente proyecto de ley.

Pasó, enseguida, a referirse a la iniciativa legal, propiamente tal.

La técnica del proyecto, sostuvo, es correcta al plantear la reforma del Código de Procedimiento Civil (CPC) y de la Ley General de Bancos (LGB), para el juicio ejecutivo general y el juicio ejecutivo hipotecario, respectivamente. Es correcta, también, la evolución que ha tenido respecto del texto aprobado en general por el Senado, que se enfocaba en la figura de la prenda pretoria. Las propuestas posteriores de los Senadores señora Rincón y señor Galilea, relevan la introducción de tecnologías de la información en el proceso judicial, particularmente en el mecanismo de subasta electrónica, y amplían los plazos de mora para ordenar el embargo y la venta en pública subasta de un inmueble.

Respecto de la subasta electrónica, indicó, a modo general, que, si bien es sabido que está incluida en el anteproyecto de nuevo Código Procesal Civil, los beneficios que debiera reportar hacen aconsejable implementarla antes.

Planteó que un asunto que el proyecto debiera abordar, es el de los acuerdos de enajenación. Estos operan habiendo acuerdo entre ejecutante y ejecutado sobre la forma de realizar la venta del inmueble.

En el análisis de algunas disposiciones del proyecto, manifestó lo siguiente:

- El aumento de plazo del artículo 459 CPC parece adecuado, aunque más lo sería consagrar un solo plazo, pues la regla de ampliación en caso de requerimiento dentro del territorio jurisdiccional pero fuera de la comuna de asiento del tribunal, obedece a una distinción ya antigua.

- Es interesante el nuevo inciso tercero que se propone incorporar al artículo 444 CPC, porque apunta a que el único inmueble familiar, de un cierto valor expresado en UF, respecto del cual se ha pagado el 50% del capital, no sea rematado sino transcurrido un período de mora. Observó que, como se trata de favorecer al deudor, sería más apropiado que el plazo fuese de meses continuos. Se mostró, además, de

acuerdo con los demás elementos de la propuesta del Senador señor Galilea.

- Sobre que, en el artículo 450 CPC, sea el receptor quien certifique tratarse del único bien raíz del deudor o su familia, sostuvo que quizás no sea el indicado para hacerlo, por las dificultades para acreditar que tendría.

- Valoró la propuesta de ampliar, en el artículo 468 CPC, el término probatorio, y de que asista también al deudor el derecho a solicitarla.

- En cuanto a la tasación de peritos (artículo 486 CPC), señaló ser partidario de que se fije como primer valor el avalúo del Servicio de Impuestos Internos, aumentado en un porcentaje. En atención, básicamente, a que dicho valor es cada vez más cercano al valor comercial de las propiedades. Solo en caso de discrepancia, entonces, se justificaría el recurso a peritos.

- Respecto de la regulación de la subasta electrónica, sugirió establecer un plazo más amplio para las pujas, que en la legislación española, por ejemplo, se extiende a veinte días.

- En relación con los distintos remates, indicó estar de acuerdo con las modalidades propuestas, que incluyen un tercero y un cuarto.

- Observó que las reformas planteadas a la LGB son esencialmente las mismas que se proponen al CPC, salvo en lo concerniente a la ampliación de las excepciones que pueden ser opuestas a la ejecución. Llamó a ser cuidadosos sobre este punto, pues algunas de las nuevas excepciones pueden tener el efecto, no deseado, de transformar el juicio ejecutivo en declarativo.

Exposición señor Ricardo Álamos

El **abogado, señor Ricardo Álamos**, desarrolló ante la Comisión una minuta que abordó los siguientes puntos:

1. En cuanto al aumento de los plazos para oponer excepciones, homologación de las excepciones en el juicio hipotecario, se equipara la posibilidad de defensas de los demandados. Ello, sostuvo, es del todo conveniente, debido a que no existen razones para que hubiere diferencias en este sentido, en ambos procesos (Código de Procedimiento Civil y Ley General de Bancos).

2. El texto aprobado en general por el Senado aumenta el plazo, de cuatro a diez días, para que el demandado pueda oponer excepciones en el juicio ejecutivo de obligación de dar, si el requerimiento de pago se efectúa dentro del radio urbano del Tribunal, el que se aumentará, en diez días más, si se realiza fuera de él. Este plazo es superior a los dieciocho días que tiene el demandado, en un juicio ordinario de mayor

cuantía, para contestar la demanda, de conformidad al artículo 254 del Código de Procedimiento Civil.

3. El proyecto, opinó, debiera aclarar un asunto que es materia de controversia, respecto de cuál es el plazo que tiene el demandado para oponer excepciones en un juicio ejecutivo de obligación de dar, si el requerimiento se realiza mediante cédula de espera. La notificación de la demanda en un juicio ejecutivo es un acto procesal complejo, que consta de dos actuaciones distintas. La primera, que es la notificación propiamente tal, que se incorpora en el cuaderno principal; y la segunda, el requerimiento de pago que se ingresa en el cuaderno de apremio.

De conformidad a lo establecido en el artículo 462 del Código de Procedimiento Civil, a partir de la fecha en que se requirió de pago, comienza el plazo para oponer excepciones. Parte importante de las notificaciones y requerimientos de pago en un juicio ejecutivo, se realizan en virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil. En este caso, el requerimiento de pago debe efectuarse, por el ministro de fe, mediante “cédula de espera”, procedimiento establecido en el inciso segundo del artículo 443 del Código de Procedimiento Civil. En estos casos, el ministro de fe normalmente cita al demandado a su oficina, que usualmente está dentro del territorio jurisdiccional del tribunal.

Indicó que ha sido materia de controversia cuál es el plazo que tiene el demandado para oponer excepciones, si es que el domicilio en el que se le notificó la demanda está fuera de la comuna en donde funciona el tribunal, pero el requerimiento de pago se le realizó en la oficina del receptor, que si está dentro de dicho radio urbano. En el primer caso, el plazo para oponer excepciones sería de ocho días; pero si se entiende que el requerimiento se efectuó en la oficina del ministro de fe, y esta se ubica dentro del radio urbano de la comuna en donde funciona el tribunal, el plazo se reduciría a cuatro. Dado que se está legislando sobre esta materia, sería conveniente precisar que es el domicilio del demandado el que fija el plazo para oponer excepciones, y no el lugar en donde se efectuó el requerimiento de pago, si éste se realizó mediante cédula de espera.

4. En lo que dice relación con la modificación propuesta al artículo 103 de la Ley General de Bancos, manifestó que el proyecto debiera aclarar que el plazo de diez días para oponer excepciones, es de días hábiles. Ello, debido a que por tratarse de un plazo que no se encuentra establecido en el Código de Procedimiento Civil, se ha interpretado, por algunos tribunales, que sería de días corridos.

5. El proyecto incorpora un inciso cuarto al artículo 444 del Código de Procedimiento Civil, del siguiente tenor: “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”.

Puso de relieve que esta excepción, necesariamente debiera resolverse de manera incidental, en el cuaderno de apremio. El demandado deberá probar que “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”.

Asimismo, resaltó que el tenor de dicha excepción parece demasiado amplio, por lo que las propuestas efectuadas por los Senadores señora Rincón y señor Galilea, en el sentido de limitar el avalúo del inmueble a un monto que no exceda las cinco mil unidades de fomento y que se hubiere pagado un porcentaje de la deuda, aparecen como remedios que mitigan lo amplio de la excepción.

6. Señala el proyecto que la venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo el equivalente al valor comercial de los mismos, determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486. Agrega que no se admitirá postura inferior al valor comercial del bien raíz embargado. Además, cualquier convenio expreso o tácito en contra será nulo (artículo 493 CPC).

Expresó, que, su opinión, lo anterior perjudicará tanto al acreedor como al deudor, por los costos que lleva asociada la tasación pericial. Es por ello, agregó, que resultaría más eficiente establecer una regla objetiva para fijar el mínimo, siguiendo con el criterio actual, esto es, el avalúo fiscal vigente incrementado en un 20%, como lo señala en su propuesta el Senador señor Galilea. Si se estima bajo este porcentaje, puede incrementarse. Ello dejará a las partes, al igual como actualmente ocurre, el derecho de objetar dicho mínimo, mediante una tasación realizada por un perito designado por el tribunal.

7. El proyecto no establece ninguna innovación respecto de la subasta pública del inmueble embargado. No es suficiente, consignó, con mejorar el mínimo del remate. Señaló que una de las grandes deficiencias que tiene el mecanismo de subasta pública, tanto en el juicio ejecutivo de obligación de dar como en el establecido en el procedimiento de la Ley General de Bancos, no es el mínimo, sino que la poca publicidad con que se realizan las subastas y la rapidez con que se ejecutan. Lo primero que hay que dejar establecido: un mayor precio del inmueble subastado va en evidente beneficio del acreedor y deudor. Ambos tienen el mismo interés: que el bien se remate en el mejor precio posible. Ello se obtiene con el mayor número de postores posible que participen en el remate. Esto, sin embargo, en la actualidad no ocurre. Solo se realizan cuatro publicaciones legales, y el resultado del remate es inmediato, pues se le adjudica a aquel postor que en ese momento realizó la mayor oferta. Lo anterior hace absolutamente necesario, como lo indican las propuestas de los Senadores señora Rincón y Galilea, al establecer una subasta electrónica, que se mantenga abierta por varios días, que permita a los interesados hacer posturas o mejorar las que hubieren realizado.

8. Finalmente, se refirió a la prenda pretoria. Hizo

ver que al consultarle a cualquier alumno de la carrera de Derecho en qué consiste esta institución, la respuesta, casi automática, es que se trata de la entrega que se hace al acreedor de la cosa prendada, para que se pague con sus frutos. No obstante, es una figura sin uso por parte de los acreedores, por lo complejo que resulta su aplicación en materia judicial y porque no constituye una forma eficaz de pago. Asimismo, la prenda pretoria supone que el deudor se ve privado de la tenencia del bien, el que debe entregar completamente desocupado y sin moradores, al tribunal. Además, debe designarse un administrador, con los costos que ello implica. Así, con el producto del arriendo del bien raíz se pagarían los honorarios del administrador, los gastos inherentes al inmueble y, luego, se imputarían primeramente a los intereses y, si resta, al saldo del capital adeudado. Además, la prenda pretoria implica que el ejecutado se mantiene en "ejecución"; es decir, mientras está pendiente el procedimiento de apremio no cabe considerar terminada la ejecución, ni aun cuando hubiere sido entregado en prenda pretoria el inmueble. Porque, en este caso, el deudor puede pedir, conforme al art. 505 del CPC, los bienes entregados con este objeto, pagando la deuda y costas, y, a su vez, puede el acreedor poner fin a dicha prenda y solicitar su enajenación o el embargo de otros bienes del deudor. Establecer la obligación de constitución de la prenda pretoria, en su opinión, iría en perjuicio del otorgamiento de créditos hipotecarios. Cabría esperar que las mutuarías incluyan dentro de sus análisis este nuevo riesgo, lo que significará, necesariamente, un encarecimiento del costo de las operaciones.

Exposición señores José Pedro Silva y Nicolás Frías

Luego, la Comisión escuchó al **señor José Pedro Silva, profesor de Derecho Procesal de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Director del Programa Reformas a la Justicia**, quien acompañó a su presentación el documento "Comentarios al proyecto de ley 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."

Su exposición se basó en la siguiente estructura:

- I. Aspectos generales de la Ejecución.
- II. Comentarios a modificaciones propuestas por el Proyecto de Ley.
- III. Propuestas adicionales del "Programa UC de Reformas a la Justicia":
 - Incorporación de la subasta electrónica de bienes inmuebles.
 - Incorporación de la Conciliación en el Procedimiento Ejecutivo.

- Analizar modificación art. 435 CPC sobre gestión preparatoria reconocimiento de deuda, exigiendo antecedente escrito.

- Analizar modificación Ley General de Bancos relativa a la realización mediante dación en pago del inmueble o acuerdo acreedor / Banco ejecutante.

I. Consideraciones generales de la Ejecución.

- **La protección al crédito y desarrollo económico:**

La evidencia empírica y estudios demuestran que un sistema financiero profundo hace una contribución positiva al crecimiento y al bienestar de las personas.

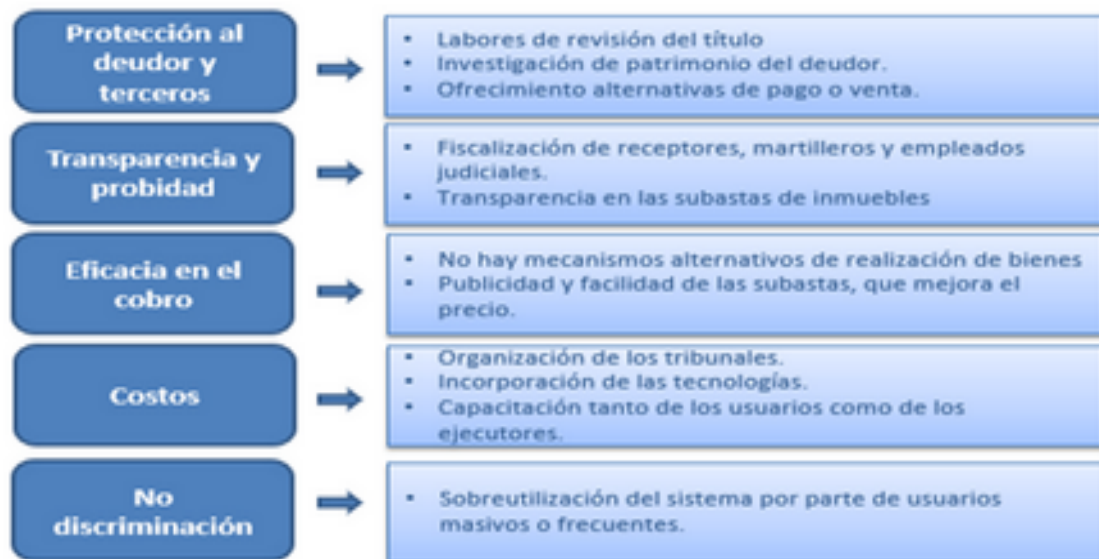
Existe un alto interés público comprometido. De cada 10 que presta un banco, 9 son de los depositantes y 1 de los dueños. Estos últimos son verdaderos accionistas sin derechos políticos, que requieren de la protección del Estado.

Debe haber una priorización del sistema procesal en general y de ejecución en particular, para que sea confiable, eficiente y provea de garantías de plena eficacia al sistema crediticio.



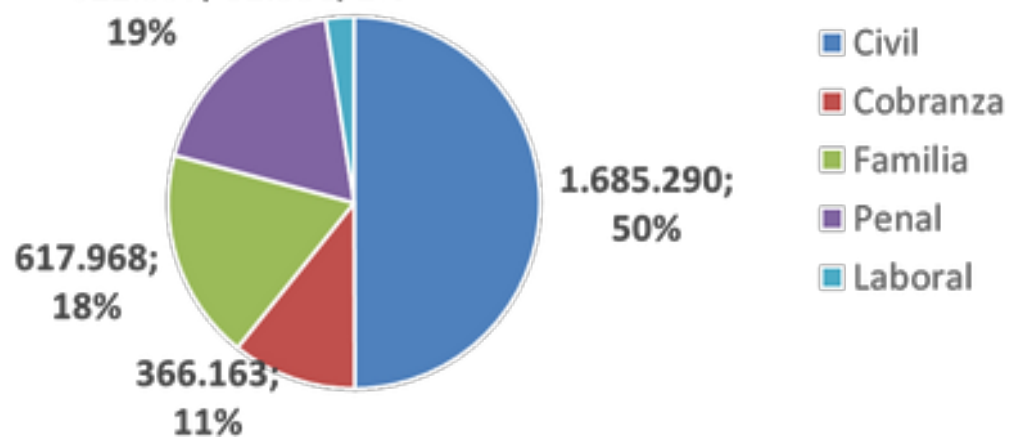
- Una cuestión básica es la desjudicialización, esto es, la separación de las funciones administrativas de las jurisdiccionales.

Así, en lo funcional, se debe considerar lo siguiente:



Total de ingresos judiciales en Chile, año 2019

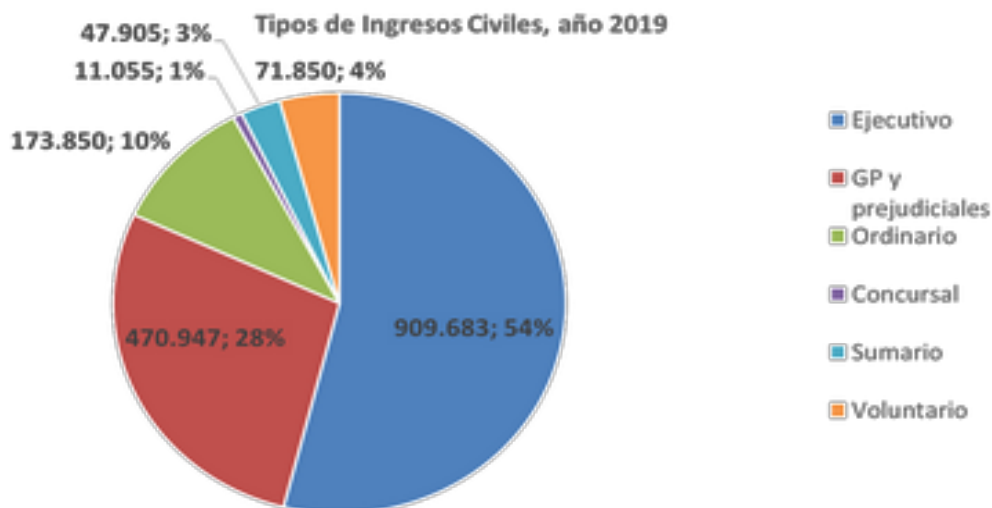
622.397; 82.336; 2%



Total ingresos:
3.374.154

Ingresos civiles:
1.685.290

Fuente: Poder Judicial, año 2020



**Total ingresos civiles:
1.685.290**

**Ejecutivo más GP +
prejudiciales:
1.380.630 (82%)**

**Fuente: Poder Judicial, año
2020**

II. Comentarios en particular al proyecto de ley.

A. Sobre el aumento de los plazos que tiene el ejecutado para oponer excepciones:

Se modifican artículos 459 y 460 del CPC, aumentando de 4 u 8 días; a 10 o 20 días. Se está en presencia de un juicio ejecutivo, sobre la base de un título indubitado, lo que implica y justifica un régimen de excepciones y de plazos distinto del juicio declarativo. Con la ley N° 20.886 es más fácil aún litigar, pudiendo realizar presentaciones electrónicas en los tribunales civiles desde cualquier parte del mundo; obsolescencia de la tabla de emplazamiento. Los plazos deben ser coherentes sistémicamente: juicio ejecutivo tendría mayores plazos que sumarios declarativos, la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos (audiencia dentro de quinto día).

B. Respecto de la limitación en la ejecución vía prenda pretoria y respecto del tratamiento diferenciado de la ejecución del único bien raíz para caso de pago del 50% o más del capital (modificación artículos 444 y siguientes CPC):

Las propuestas constituyen una limitación y grave afectación al funcionamiento del sistema crediticio:

1. Problemas con definición del pago del 50% del "capital adeudado", ¿de qué capital se habla?; ¿se refiere a cualquier crédito

o a un crédito hipotecario obtenido con la hipoteca del inmueble respectivo?
¿Y si el deudor tiene varios créditos con distintos acreedores, hipotecarios, consumo tarjetas?

2. Pueden existir otro tipo de obligaciones que deriven en la ejecución y/o privación de la propiedad que debieran estar, y no solo las obligaciones de crédito de dinero, que recibirían trato discriminatorio.

3. Muchas veces la única fuente de recursos para el dueño de una vivienda (único activo). Con esta norma limitativa se hace difícil, o más costoso, el acceso al crédito.

4. Procesalmente no se reglamenta un procedimiento incidental idóneo para alegar el beneficio.

5. ¿Qué ocurre si el deudor tiene muchos acreedores? ¿Cuándo se entiende pagado el 50%? ¿Qué pasa si el deudor está siendo ejecutado por diversos créditos e incluso por distintos acreedores?

6. ¿Qué ocurre con los juicios de desposeimiento en que el propietario está siendo ejecutado en su vivienda por obligaciones ajenas? ¿Cómo se calcula o procede con el requisito del 50%?

7. ¿Qué pasa si el deudor solo tiene una parte o cuota de los derechos de dominio, pero vive en la propiedad?

8. En particular sobre la prenda pretoria: a) históricamente nunca ha funcionado; b) supone que el inmueble se entregue materialmente al acreedor (si hay muchos no se sabe a cuál), por lo que el deudor queda sin su bien raíz y, además, con la deuda todavía impaga; c) Exige una capacidad de administración no exigible a los acreedores; d) favorece litigiosidad en contra de los administradores del bien raíz.

9. La ejecución de una vivienda se puede dar en el contexto de la ejecución de una sentencia de condena con arreglo al procedimiento del N°1 del Título XIX del CPC. La modificación planteada al procedimiento ejecutivo que se propone, incide en la modificación de esa norma, en cuanto a plazos, excepciones, entrega de la vivienda precautoriada, etc.

C. Respecto de la certificación del ministro de fe de la calidad de único bien raíz (modificación artículo 450 CPC):

Es imposible para el receptor certificar hechos que no puede percibir por sus sentidos y son materia de prueba, concepto aplicable a cualquier ministro de fe.

D. Respecto de las modificaciones al artículo 465 relativas a los antecedentes que deba acompañar el deudor que alegue situación del artículo 444:

No corresponde que sea tratado en las oposiciones de excepciones propias del período de discusión del “Cuaderno Ejecutivo”, sino en el ámbito del “Cuaderno de Apremio”. Cabría abrir un incidente dentro del “Cuaderno de Apremio” para impetrar el beneficio.

Sobre nombramiento de perito, se propone que dicha liquidación sea realizada por el propio tribunal, con posibilidad de impugnación incidental por parte de las partes; es inviable económicamente la prueba pericial y fuera del contexto de la mayoría de las ejecuciones civiles.

Problema de pluralidad de deudas y acreedores.

E. Sobre el aumento del término probatorio en los juicios ejecutivos (modificación artículo 468 CPC):

No se visualiza coherente con el resto de los procedimientos, por la naturaleza del procedimiento. Tampoco, en la práctica, esto ha representado un problema; la prueba útil es básicamente la documental.

F. Sobre las modificaciones al artículo 486, relativo a la tasación del bien raíz:

Esta modificación es innecesaria porque la única manera de establecer la tasación comercial es por peritos, eso en el entendido en que el avalúo fiscal no lo refleje, aunque cada vez es más certero. Objetar el avalúo es un derecho del ejecutado y ello provoca la tasación pericial.

Que los remates partan como precio mínimo del avalúo no es necesariamente malo, en el entendido que se promueva publicidad, transparencia y participación en esos procesos.

El problema actual es la opacidad del proceso, que permite el funcionamiento de grupos que amedrentan a muchos auténticos interesados, impidiendo que el mercado actúe libremente fijando el precio justo por la vivienda.

G. Sobre las modificaciones propuestas al artículo 103 de la Ley General de Bancos

La propuesta altera el sistema de responsabilidad civil contractual, vulnerando el artículo 1545 del Código Civil en cuanto a que el contrato es ley para las partes y en general altera el efecto de las obligaciones. El deudor incumple cuando no ejecuta la obligación en forma exacta, íntegra y oportuna. Altera en particular el presupuesto de esa responsabilidad que es la mora contemplada en el artículo 1551 del Código Civil.

Las restricciones a las excepciones en sede ejecutiva son una materia pacífica a nivel doctrinario y comparado.

Debilita el acceso al crédito, en especial al crédito hipotecario, que ha sido fuente de expansión del y acceso al mercado inmobiliario, con impacto en la inversión y reservas técnicas de las compañías de seguros de vida, y del mercado de valores que invierten en créditos hipotecarios, con sus características de eficaz ejecutabilidad, a través de Fondos de Inversión Inmobiliarios o de Patrimonios Separados Securitizados.

Lo anterior se puede salvar, como lo hacen las indicaciones al nuevo Código Procesal Civil, estableciendo una reserva legal de la cosa juzgada, permitiendo la discusión de aquellas defensas que no se encuentren comprendidas en el catálogo, para un juicio declarativo posterior.

Una solución posible es introducir la mediación o conciliación dentro de los procedimientos ejecutivos, tal y como contemplan las indicaciones al proyecto de nuevo Código Procesal Civil.

III. Sugerencias mientras se avanza en la Reforma Procesal Civil

1. Algunos antecedentes sobre la subasta electrónica.

Austria, Alemania, Estonia, Finlandia, Hungría, Italia, Portugal, España, Holanda (solo respecto de bienes raíces) y Letonia (solo respecto de bienes raíces), son países que cuentan con subasta electrónica.

La Comisión Europea para la Eficiencia de la Justicia, CEPEJ, destacó a Letonia en materia de subasta y remates electrónicos y públicos. Algunos de sus resultados: más de 6.500.000 de visitas a la página web de subastas del año 2016; aumento del precio inicial de las subastas en un 33% (incidencia positiva en el patrimonio del deudor), y retorno sobre Inversión (ROI) de la plataforma fue de 125%.

1. Incorporación de la Subasta electrónica. Algunos antecedentes

Experiencia de:

•Portugal:

- Art. 837 CPC y arts. 20 y siguientes del Reglamento de Ejecución N° 282/2013
- Plataforma web que centraliza las subastas.
- Incluye bienes inmuebles y muebles.
- Excepciones: bienes de mercados regulados y casos venta directa.

•Perú:

- Portal "REM@JU", dependiente del Poder Judicial. Plataforma moderna.
- Sólo bienes raíces.
- Acceso cualquier interesado.

•Buenos Aires:

- Portal Subastas, dependiente del Poder Judicial. Plataforma antigua.
- Bienes raíces y bienes muebles.
- Acceso cualquier interesado.

•**España:** "Registro Nacional de Bienes Inmuebles", "Registro Nacional de Bienes Muebles", "Oficina Española de Patentes y Marcas". Consulta de datos de manera online.

•**Portugal:** agentes de ejecución tiene acceso privado a ciertas bases de datos, entre otras: Autoridad Tributaria y Aduanera, Seguridad Social, Caja de Pensiones, Registro de Propiedad Inmobiliaria, Registro Mercantil, Registro Nacional de Personas Jurídicas, Registro de Vehículos, Banco de Portugal, entre otros.

•**Estonia:** "Registro Electrónico de la Propiedad" (E-kinnistusraamat): acceso total a los detalles de todas las propiedades, propietarios, gravámenes. "Registro de Tráfico": idem respecto de vehículos motorizados.

Para la incorporación de la subasta electrónica, es clave la regulación orgánica.

- El 80% de las causas que conocen actualmente por jueces con competencia civil son en juicios ejecutivos o Gestiones Preparatorias Vía Ejecutiva (es decir, en los que no existe mayor debate sobre la obligación misma).

- Requiere la creación de una "Unidad de Tramitación Civil": Apoyo administrativo y cuyo accionar habrá de regirse por los principios de oficialidad, imparcialidad, independencia y celeridad. Apoya a la ejecución.

- Requiere la creación de una "Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas". Cobertura nacional y centralizada en el Poder Judicial. Prestará los servicios propios de su denominación a todos los tribunales civiles del país y a los especiales a los cuales resulten aplicables directa o subsidiariamente las normas sobre ejecución civil previstas en el Proyecto.

- Desde el punto de vista de la funcional o procedimental: existe un borrador de indicación sustitutiva al proyecto de ley que aprueba un nuevo Código Procesal Civil (Boletín N° 8.197-07).

- Desde el punto de vista orgánico (en contexto actual), intervenir siguientes artículos: el artículo 214 del Código Orgánico de Tribunales; y los artículos 485 y 488. Código de Procedimiento Civil.

Unidad de Tramitación Civil.

- Conoce aspectos administrativos de la ejecución (eventualmente admisibilidad solicitud ejecución, decreta embargos, informa bienes deudor, aprueba bases subasta, liquida el crédito, certifica pago de precio subasta).
- Ejerce sus funciones de propia iniciativa, sin orden previa del juez.
- Sus actuaciones deben quedar registradas en carpeta electrónica.
- Resoluciones recurribles mediante recurso especial de reposición y reclamación subsidiaria ante tribunal.

Tribunal.

- Conoce aspectos jurisdiccionales de la ejecución (excepciones procesales previas, toma audiencias, dicta sentencia, provee recursos, resuelve oposición de bases subasta, etc.).
- Resuelve recurso de reclamación deducido en subsidio del recurso especial de reposición que se deduce ante la UE.

Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas.

- Publica remate de bienes raíces en portal de subastas electrónicas;
- Recibe cauciones de postores.
- Realiza subasta en portal electrónico;
- Genera Acta de Subasta en forma automática, una vez adjudicado el bien;
- Comunica Acta de Subasta a CBR, para inscripción provisoria de dominio y prohibición de gravar y enajenar.
- Comunica Acta de Subasta a las partes, al adjudicatario, a otros participantes y a UE.
- Restituye cauciones.
- Recibe precio subasta y certifica su pago.
- Comunica a CBR, para inscripción definitiva.
- Certifica incumplimiento de firma de Acta de Subasta por adjudicatario.
- Certifica no pago de precio de subasta por adjudicatario y comunica a CBR para cancelación de inscripción provisoria.
- Adjudica a 2° mejor postor, en caso que el 1° no pague o no suscriba acta. Así opera sucesivamente con demás postores.
- Si no resultan adjudicados los bienes en 1° o sucesivas subastas o quedan sin efecto adjudicaciones, convoca a una 2° o 3° subasta.
- Transfiere precio a UE dentro de 48 horas desde percepción.

2. Incorporación de un espacio de conciliación en el juicio ejecutivo.

Permitir un espacio en el juicio ejecutivo, de inmediato después del requerimiento de pago, para que acreedor y deudor acuerden plan de pago (reprogramaciones) y manera de realización de los bienes, con posibilidad que el tribunal cite a una audiencia al efecto.

Antecedentes: Buenas prácticas CEPEJ: oficiales de ejecución normalmente logran acuerdos entre ejecutante – ejecutado; positiva experiencia implementación ley de liquidación y reemprendimiento chilena sobre logro de acuerdos (Banco Mundial).

La oportunidad para ello sería en la oposición a la ejecución, abriendo una alternativa consistente en plan de pago que realiza ejecutado al acreedor, con posibilidad de audiencia de conciliación ante el juez.

Principales artículos del Código de Procedimiento

Civil a intervenir: artículo 262 (que excluye al juicio ejecutivo dentro de aquellos en que la conciliación está prohibida); artículo 443 (incorporar en el mandamiento obligación de informar plazo para oponerse o hacer propuesta); artículo 459 (incorporar propuesta de pago dentro de actitudes ejecutado); artículo 466 y un nuevo artículo 469bis (regulación trámite propuesta pago, citación audiencia por parte del tribunal sobre citación, desarrollo audiencia de conciliación).

3. Si el propósito es fortalecer al deudor frente a prácticas abusivas, una alternativa posible elevar exigencia constituir título ejecutivo en el trámite de confesión de deuda.

Sugirió a la Comisión pedir diagnóstico a la Dirección de Estudio de la Corte Suprema, DECS, y/o al Ministerio de Justicia, MJYDDHH, para conocer funcionamiento de esta gestión preparatoria.

“Art. 435 (457). Si, en caso de no tener el acreedor título ejecutivo, quiere preparar la ejecución por el reconocimiento de firma o por la confesión de la deuda, podrá pedir que se cite al deudor a la presencia judicial una audiencia que deberá realizarse en el plazo de cinco días contados desde la fecha de la notificación, a fin de que practique la que corresponda de estas diligencias. La solicitud de confesión de deuda deberá fundarse en un antecedente escrito, debiendo ser declarada inadmisibles de plano en caso contrario.

Si el citado no comparece, o sólo da respuestas evasivas, se dará por reconocida la firma o por confesada la deuda.”

4. Analizar modificación Ley General de Bancos relativa a la realización mediante dación en pago del inmueble u acuerdo acreedor / banco ejecutante.

Se sugiere estudiar modificación a la LGB y al Código Civil, a propósito de los préstamos hipotecarios con letras de crédito o mediante mutuos hipotecarios para la adquisición exclusiva de viviendas habitadas por el deudor y su familia y cuyo avalúo no excedan de 5.000 UF; en que en caso de simple retardo y/o mora en el pago de los dividendos o cuotas del crédito hipotecario que abran paso a la ejecución de esa garantía, su dación en pago u otra forma de realización convenida por el acreedor con el deudor hipotecario, extinga íntegramente el saldo del crédito hipotecario adeudado y sus accesorios.

Desde el punto de vista del deudor: al dar en pago, el deudor se liberaría para siempre de su deuda hipotecaria, rehabilitándose en el sistema y sería un incentivo para no recurrir a la justicia; y para las instituciones sería un beneficio en tanto se harían rápidamente de los activos para recolocarlos en el sistema.

Desde el punto de vista del acreedor bancario: Normalmente los bancos e instituciones financieras no prestan más del 85% del valor de tasación de la vivienda de manera que se encontrarían

razonablemente cubiertos; en crisis económicas, el riesgo se comparte entre la institución acreedora y su deudor.

Seguidamente, la Comisión escuchó al **señor Nicolás Frías, profesor de Derecho Procesal de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Subdirector Programa Reformas a la Justicia**, quien complementó la presentación realizada por el profesor Silva sobre “Comentarios del Programa Reformas a la Justicia UC” respecto del proyecto de ley en informe:

**En relación al artículo primero,
que introduce modificaciones al Código Procesal Civil.**

Sobre aumento de plazos para oponer excepciones (artículo 459 CPC, numeral 1): se estima innecesaria esta modificación, por las siguientes razones:

1. Estamos en presencia de un procedimiento ejecutivo, es decir, en fase de ejecución del derecho, no declarativa del mismo; puede ser la ejecución de un título extrajudicial o judicial (sentencia de condena), pero en ambos casos se trata de un derecho indubitado, que justifica procesalmente un tratamiento especial: (i) inversión del contradictorio; (ii) menores plazos de defensa, (iii) limitación de excepciones, (iv) ejecución provisional de las sentencias apeladas (solo efecto devolutivo).

2. Los plazos para la defensa, al igual que la Tabla de Emplazamiento del art 259 del C.P.C. se sustentan en las dificultades de desplazamiento entre distintos lugares, es decir, solo en razón de las distancias y dificultades de desplazamiento para presentar las defensas y el tiempo que ello insume; eso no existe hoy día con la tramitación digital, vigente en prácticamente todo el sistema procesal chileno con la Ley N° 20.886, de manera que una vez que se toma conocimiento de la demanda, la contestación es siempre por vía electrónica así como los demás actos procesales, resultando indiferentes los factores que justificaban la ampliación de plazo. Hoy ni siquiera se justifica la Tabla de Emplazamiento.

3. Los plazos deben ser coherentes sistémicamente; no se entendería que procedimientos sumarios declarativos (tutelas urgentes), que son masivos en cuestiones de ordinaria ocurrencia como la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, tengan menos plazo para la defensa (audiencia dentro de quinto día) que un deudor de un juicio ejecutivo.

Respecto de la limitación en la ejecución vía prenda pretoria y respecto del tratamiento diferenciado de la ejecución del único bien raíz para caso de pago del 50% o más del capital (artículo 450 CPC, numeral 4):

Es una limitación y grave afectación del acceso al crédito, del funcionamiento del sistema crediticio y de la libertad económica:

1. No se entiende el requisito que el deudor haya pagado el 50% del “capital adeudado”, ¿de qué capital se habla?; ¿se refiere a cualquier crédito o a un crédito hipotecario obtenido con la hipoteca del inmueble respectivo? ¿Y si el deudor tiene varios créditos con distintos acreedores o con el mismo, haya o no dado origen a diferentes ejecuciones, ¿Cómo se aborda el requisito? Aclarar esto es fundamental.

2. Pueden existir otro tipo de obligaciones que deriven en la ejecución y/o privación de la propiedad que debieran estar y no solo las obligaciones de crédito de dinero, por ejemplo: (i) acción expropiatoria, de cobro del impuesto territorial y en general juicios fiscales; (ii) acciones que se relacionen con la validez o eficacia del título; (iii) acciones que disputen el dominio como las reivindicatorias y (iv) acciones resolutorias. Se trata de una ejecución, esta vez, no basada en el incumplimiento de obligaciones de crédito de dinero, que no podrían recibir un tratamiento discriminatorio.

3. Muchas veces la única fuente de recursos para el dueño de una vivienda (único activo), sea para sí mismo o para sus familiares y terceros es darla en hipoteca (una o varias) o al menos como respaldo patrimonial del crédito, sea en favor de uno o varios acreedores. Con esta norma tan limitativa de los derechos del acreedor, es muy difícil que una institución o persona esté dispuesta a prestar al deudor, pues las limitaciones de ejecución de la garantía o activo reducen la eficacia del cobro y atribuyen al acreedor ejecutante responsabilidades subsecuentes muy difíciles de asumir.

5. Procesalmente no se reglamenta un procedimiento incidental idóneo para alegar el beneficio; agrega un problema probatorio no menor, ¿cómo se sabe si es la única vivienda?; ¿qué pasa con bienes que pertenecen a comunidades o sociedades, a sociedades conyugales liquidadas e indivisas?

6. ¿Qué ocurre si el deudor tiene muchos acreedores? ¿Cuándo se entiende pagado el 50%? ¿qué pasa si el deudor está siendo ejecutado por diversos créditos e incluso por distintos acreedores? ¿A cuál de los diversos acreedores se entregaría el bien en prenda pretoria? ¿Se les irá entregando sucesivamente?, ¿en qué orden de preferencia? ¿Es necesario acumular las causas iniciadas en contra del mismo deudor?

7. ¿Qué ocurre con los juicios de desposeimiento en que el propietario está siendo ejecutado en su vivienda por obligaciones ajenas? ¿Cómo se calcula o se procede con el requisito del 50%?

8. ¿Qué pasa si el deudor solo tiene una parte o cuota de los derechos de dominio, pero vive en la propiedad? Es muy frecuente en viviendas sociales que las partes no hayan podido hacer la partición por falta de recursos, sin embargo, uno o más de ellos la habitan con sus familias y son simples comuneros. ¿Cómo aplicaría la figura?

9. La modificación supone que el inmueble se

entregue materialmente al acreedor (si hay muchos no se sabe a cuál). Por ende, la propiedad debe ser igualmente desalojada incluso con la fuerza pública pues obviamente el acreedor no va a entregar en arriendo la propiedad a su propio deudor insolvente. Por consiguiente, el deudor y su familia deben igualmente abandonarla, en procesos de larga duración y además con una eventual restitución en fecha y condiciones inciertas y extremadamente riesgosas para el acreedor. Si hay varios acreedores, y aplica el interrogante anterior ¿habrá prendas pretorias sucesivas?

10. La prenda pretoria nunca ha funcionado en Chile; los acreedores no tienen la capacidad ni están dispuestos a asumir la responsabilidad por la administración de activos ajenos. Supone una infraestructura y capacidad especializada de los acreedores –en este caso de bienes raíces- que no es posible hacerles exigible y forzarlos a asumir una serie de obligaciones derivadas de la prenda pretoria misma y ulterior responsabilidad como arrendador, responsabilidades que escapan de sus obligaciones asociadas al otorgamiento del crédito; queda fuera de sus deberes el calificar posibles arrendatarios, arriesgarse a la insolvencia o incumplimiento de estos, ¿Quién responde?; sumado a complejas instancias de rendición documentada de cuentas, pago de suministros, contribuciones, seguros, expensas ordinarias y extraordinarias, etc. Además, este acreedor tiene derecho a remuneración, conforme al artículo 504 del CPC, lo que incide ciertamente en la recuperación efectiva.

11. La prenda pretoria además deja en una mala situación al deudor: despojado de su único bien raíz familiar, con la deuda aún vigente y sin conocimiento de cuándo se extinguirá la misma -que se pagará únicamente con los frutos o rentas del dicho bien-, de manera que es por completo aleatorio.

12. Esto último favorecerá la litigiosidad, ahora de los deudores en contra de los acreedores que recibieron la vivienda en prenda pretoria, mediante rendiciones de cuentas, (¿anualmente conforme al artículo 506 del C.P.C.?) indemnizaciones de perjuicios, etc., riesgo que seguramente ningún acreedor estará dispuesto a asumir. Habrá además una serie de costos para atestar acerca del estado en que se recibe la vivienda.

13. Es una propuesta discriminatoria pues si lo que se protege es el “techo”, hay múltiples títulos por los cuales una persona está ocupando una casa habitación, tal vez mucho más habituales que la de un propietario-deudor, tales como: arrendatarios, ocupantes, herederos (uso común), comodatarios, etc. En esos casos el problema social es el mismo, y no se sustenta la discriminación en favor solamente del ejecutado.

14.- Finalmente debe tenerse presente que la ejecución de una vivienda se puede dar en el contexto de la ejecución de una sentencia de condena con arreglo al procedimiento del N°1 del Título XIX del CPC. La modificación planteada al procedimiento ejecutivo que se propone, incide en la modificación de esas normas, en cuanto a plazos, excepciones, entrega de la vivienda precautoriada, etc.

Sobre la certificación del ministro de fe de la calidad de único bien raíz (artículo 465 CPC, numeral 5):

Es imposible para el ministro de fe certificar hechos que no puede percibir por sus sentidos y son materia de prueba; lo es tanto el carácter de que sea la vivienda del deudor y/o de su familia (¿el carácter de vivienda es de facto o jurídico?) y menos que sea la única propiedad, pues eso es materia de comprobación catastral casi con carácter de prueba diabólica. También podría tener otras propiedades, por ejemplo, entre Arica y Punta Arenas.

Sobre las modificaciones al artículo 465 relativa a los antecedentes que deba acompañar el deudor que alegue situación del artículo 444 (Tanto en el proyecto de ley como indicaciones Senadores)

1. Las excepciones son las defensas que opone el deudor a la obligación y al título ejecutivo, constituye justamente el limitado período de discusión de estos procedimientos, y forman parte del Cuaderno Ejecutivo que cumple esa finalidad.

2. Las cuestiones relativas al embargo, administración y realización de los bienes embargados son totalmente distintas y se maneja en el Cuaderno de Apremio.

3. Lo único que cabe es admitir la apertura de un incidente dentro del cuaderno de apremio para impetrar el beneficio.

4. El nombramiento de un perito es impracticable. Se sugiere eliminar referencia al informe pericial para determinar el saldo del crédito: se propone que dicha liquidación sea realizada por el propio tribunal o tribunales concernidos (si son varios), con posibilidad de impugnación incidental por parte de las partes, en cuyo mérito probatorio se podría ofrecer prueba pericial. Pero es innecesario –y muy dispendioso- establecer ese extremo mediante Peritos.

5. Nuevamente se plantea el problema de la pluralidad de deudas y de acreedores: ¿cuándo se satisface el 50%? ¿A cuál de los varios acreedores se le entrega el inmueble? ¿Se les entregará sucesivamente a esos acreedores el inmueble en prenda pretoria?, ¿en qué orden? ¿Se requiera la acumulación de causas? ¿qué pasa si hay dos o más acreedores de igual derecho en situación de recibir el bien en prenda pretoria?

Sobre el aumento del término probatorio en los juicios ejecutivos (artículo 468 CPC, numeral 6).

No se visualiza coherente con el resto de los procedimientos ni necesaria una ampliación de dicho término, por la naturaleza del procedimiento ejecutivo, en que la prueba es por antonomasia escrita.

Tampoco en la práctica se ha demostrado que sea insuficiente, precisamente por la naturaleza indubitada del título.

Lo mismo aplica a la modificación al artículo 481 del CPC.

Sobre las modificaciones al artículo 486 relativo a la tasación del bien raíz (numeral 8).

1. Esta modificación es innecesaria porque la única manera de establecer la tasación comercial es por peritos, eso en el entendido en que el avalúo fiscal no lo refleje (aunque cada vez es más certero).

2. Objetar el avalúo es un derecho del ejecutado y ello provoca la tasación pericial; pero el problema es que salvo excepciones, el deudor insolvente no está en condiciones de financiar el costo de una tasación. En los hechos el derecho es usado por los deudores solo con ánimo dilatorio y sin un propósito real de practicar esa tasación pericial.

3. De otra parte, que los remates partan como precio mínimo del avalúo no es necesariamente malo, pues está demostrado que precios atractivos generan mucho interés y congregan gran número de postores y con eso se elevan las pujas y los precios de adjudicación.

4. El problema no se soluciona con la fijación de mínimos, que pueden conspirar en contra del mismo deudor agravando adicionalmente su situación económica con los gastos de peritajes y nuevas publicaciones, notificaciones, etc., y minimizando el abono a la deuda.

5. El problema actual es la opacidad del proceso, que permite el funcionamiento de grupos que amedrentan a muchos auténticos interesados, impidiendo que el mercado actúe libremente fijando el precio justo por la vivienda. Un justo precio beneficia al acreedor que recupera un mayor crédito y al deudor que ve extinguida la deuda en mayor medida.

Lo anterior se soluciona introduciendo la subasta electrónica de bienes raíces, tal y como se ha propuesto en las Indicaciones al Proyecto de NCPC. Este sistema está redactado y se explica en presentación separada.

Manifestó estar a favor de la inclusión de un sistema de subasta electrónica de bienes raíces en una primera etapa y de bienes muebles corporales en una segunda. Es una institución perfectamente alineada con las mejores experiencias comparadas que han demostrado que aumentan la transparencia, la eficiencia, garantizan el pleno funcionamiento del mercado asignando mejores precios y ello redundando en beneficio del deudor y del acreedor (informe CEPEJ).

Para materializar la incorporación de la subasta electrónica de inmuebles, debe solicitarse el proyecto de indicaciones que

sobre la materia tiene el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, a propósito de la Reforma Procesal Civil.

En relación al artículo segundo, que introduce modificaciones a la Ley General de Bancos.

1. Esta proposición altera todo el sistema de responsabilidad civil contractual, vulnerando el artículo 1545 del Código Civil en cuanto a que el contrato es ley para las partes y en general altera el efecto de las obligaciones de esa índole contemplados en el Título XII del Libro IV del Código Civil. El deudor incumple cuando no ejecuta la obligación en forma exacta, íntegra y oportuna. Altera en particular el presupuesto de esa responsabilidad, que es la mora contemplada en el artículo 1551 del Código Civil.

2. Altera entonces una cuestión sustantiva y no meramente procesal, modificando el Código Civil y asimismo por ley el contrato de préstamo u operación de crédito de dinero.

Si se trata de contratos ya celebrados, no les afectará esta reforma, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes. Para los préstamos futuros, constituirá una barrera de acceso, que además las instituciones crediticias trasladarán al costo del crédito.

3. Una solución posible es introducir la mediación o conciliación dentro de los procedimientos ejecutivos, tal y como contemplan las Indicaciones al Proyecto de NCPD.

4. Las restricciones a las excepciones en sede ejecutiva es pacífica en el derecho nacional y en el comparado, pues estamos en sede de ejecución no declarativa, que se basa en un título indubitado. Se trata de una tutela especializada que requiere y supone un tratamiento particular. En este caso particular el legislador ha pretendido fomentar y facilitar el desarrollo y expansión del crédito hipotecario para la adquisición de viviendas.

5. Incrementar el número o posibilidades de excepciones y alegaciones de oposición, es contra sistémico y contradice las directrices del derecho comparado; debilita la naturaleza misma del título ejecutivo.

En este caso particular el legislador ha pretendido fomentar y facilitar el desarrollo y expansión del crédito hipotecario para la adquisición de viviendas. El crédito hipotecario, ha sido fuente de expansión del mercado inmobiliario, con impacto en la inversión y reservas técnicas de las compañías de seguros de vida, y del mercado de valores que invierten en créditos hipotecarios (con sus características de eficaz ejecutabilidad) a través de Fondos de Inversión Inmobiliarios o de Patrimonios Separados Securitizados.

Lo anterior se puede salvar, como lo hacen las

Indicaciones al NCPC, estableciendo una reserva legal de la cosa juzgada, permitiendo la discusión de aquellas defensas que no se encuentren comprendidas en el catálogo, en un juicio declarativo posterior.

Exposición señor Cristián Maturana

Finalmente, expuso ante la Comisión el **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**.

Al iniciar su intervención, puso de manifiesto que, en el contexto de crisis que vive Chile, se pueda ya dar por hecho que el nuevo Código Procesal Civil no va a ver la luz. El país, agregó, no va a contar con los recursos que una reforma de ese tipo implica.

Adicionalmente, es también esperable que ante la pandemia que azota al mundo y a nuestro país, la protección de las viviendas se torne imperiosa. En tal sentido, se mostró partidario de que el valor de las viviendas que han de permitir acceder al beneficio que la presente iniciativa de ley propone, no se fije en 5.000 UF, sino en una cifra más alta, del orden de las 10.000 UF.

En tercer lugar, llamó la atención sobre el desgaste que el juicio ejecutivo provoca en el sistema judicial. Por lo mismo, la incorporación de un mecanismo de subasta electrónica, con todos los impactos que desde el punto de vista normativo supondría, permitiría separar actividades administrativas de las netamente judiciales.

Conforme a lo expuesto, valoró el propósito del proyecto de ley en estudio.

Seguidamente, acompañó una serie de observaciones, en el orden del articulado del proyecto, a algunas de las propuestas formuladas por los Senadores señora Rincón y señor Galilea.

Artículo primero

- En relación con el número 1), que sustituye el artículo 459.

Expresó que se debería contemplar un plazo único de 8 días, a partir del requerimiento, si se realiza dentro del territorio jurisdiccional del tribunal, sin distinguir si es dentro o fuera de la comuna donde se encuentra el tribunal.

Ventajas:

a) Con ello se elimina discusión de cuál sería el plazo si la notificación es fuera de la comuna y dentro del territorio jurisdiccional (8 días), pero el requerimiento es dentro de la comuna y del territorio jurisdiccional (4 días).

b) La actual existencia de dos plazos para presentar escrito de oposición, con la existencia de tramitación electrónica no se justifica.

c) Existe mayor seguridad jurídica con la existencia de un solo plazo, si no existe una precisión para determinar la comuna donde se practica la notificación que puede hacerse en un lugar público incluso y el lugar donde se realiza el requerimiento.

d) Se respeta en mejor forma el derecho de defensa en el debido proceso, por ser muy exiguo el plazo de 4 días para preparar una defensa de fondo, en especial si debemos pensar que el ejecutado debe contratar abogado, recopilar y proporcionarle antecedentes para su defensa y redactar escrito de oposición dentro de ese plazo.

De acuerdo con ello, el nuevo texto del artículo 459 quedaría como sigue:

“Art. 459. (481). Si el deudor es requerido de pago dentro del territorio jurisdiccional del tribunal, tendrá el término de ocho días para oponerse a la ejecución.”.

Agregó que en términos similares debería ser modificado el artículo 258 del mismo CPC, relativo también al plazo, pero en el juicio ordinario, que debiera ser de dieciocho días.

- En relación con el número 2), que modifica el artículo 460, sostuvo que este artículo no debiera ser objeto de modificaciones, en mérito de lo indicado para el artículo anterior.

- En relación con el número 3), que modifica el artículo 444.

Propuso la inclusión de los siguientes incisos:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble cuyo avalúo fiscal no excede de las cinco mil unidades de fomento y constituye el único bien raíz del deudor, respecto del cual este último ha pagado, a la fecha de la interposición de la demanda, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor no podrá solicitar su remate sino después de haberse producido seis o más meses continuos o discontinuos de mora. Para efectos de este artículo, se entenderá que un bien raíz tiene la calidad de único cuando efectivamente ha sido la única propiedad del deudor durante los últimos doce meses, contados hacia atrás desde la notificación de la demanda. El deudor deberá alegar y acreditar dicha circunstancia en el momento procesal correspondiente. Bastará, para acreditar la circunstancia de bien raíz único, una declaración jurada y protocolizada ante Notario Público. La falsedad en el contenido de esta declaración será sancionada con arreglo al artículo 207 del Código Penal.”

Si la ejecución recae sobre un bien raíz cuyo avalúo fiscal no exceda de las diez mil unidades de fomento y el mencionado

bien inmueble constituya la vivienda principal del deudor y/o su familia, habiendo ya pagado el deudor el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor no podrá solicitar iniciar la ejecución sino después de haberse producido más de seis meses continuos de mora. El deudor podrá pagar la totalidad de los dividendos adeudados hasta antes del remate.”.

Observó que, en su propuesta, se aumenta de 5 mil a 10 mil unidades de fomento, porque se entiende que el propósito es proteger el inmueble habitación de clase baja y media.

Añadió que esta es solo una limitación de la fecha de iniciar la ejecución, para permitir el pago de los dividendos adeudados proceder dentro de ese plazo deudor a la venta del inmueble, pagando con el precio de venta el total de la deuda impaga.

- En relación con el número 4), que modifica el artículo 450.

Propuso la siguiente redacción para el inciso que se incorpora:

“Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el ministro de fe que practique el embargo deberá certificar si el inmueble constituye la vivienda principal del deudor y/o su familia según las personas que viven en el inmueble y su relación que poseen con el deudor conforme a los dichos o antecedentes proporcionados por sus ocupantes y/o vecinos, a efecto de lo preceptuado en el artículo 444 inciso tercero, teniendo dicha certificación el mérito previsto en el artículo 427.”.

Indicó que esta redacción viene a precisar la propuesta de la Senadora señora Rincón, solo para dejar constancia de la base sobre la cual se efectúa certificación y el mérito probatorio de ella.

- En relación con el número 5), que modifica el artículo 465.

Propuso la siguiente redacción para el inciso que se propone:

“El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará con antelación a la aprobación de las bases de remate encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes si los antecedentes no constaren en el proceso. 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 la aprobación de las bases de remate.”.

Al respecto, observó que todo lo relativo a la liquidación de bienes corresponde al cuaderno de apremio, y no al ejecutivo. De allí que, en la oportunidad para ejercer este derecho, se sustituye aprobación de bases de remate por oposición de excepciones.

Del mismo modo, se contempla el abono del 50% porque ello impide la realización del remate, pero solo en el caso que adicionalmente no tuviere más de seis dividendos adeudados a esa fecha.

Además, se elimina el pago del total de la deuda, porque ello siempre puede hacerlo el deudor hasta antes de la realización del remate, lo que es posterior a la aprobación de las bases de remate.

- En relación con la propuesta que modifica el artículo 468.

Propuso la siguiente redacción: “El juez podrá ampliar el término probatorio hasta en diez días más, a petición fundada del acreedor o del deudor.”.

Indicó que lo anterior parece más coherente en la propuesta de Senador señor Galilea, porque la carga de la prueba recaerá generalmente en el deudor, ya que el objeto del proceso en el juicio ejecutivo son las excepciones que opone el deudor.

Agregó que el término ordinario es de diez días, mayor que el establecido para incidentes y juicio sumario (ocho días), por lo que no se aprecia necesidad de ampliarlo, en particular porque la prueba a rendir debe tenerla presente el deudor al preparar su defensa, al haberse ampliado el plazo para oponer excepciones.

- En relación con la propuesta de eliminar el número 6) aprobado por el Senado, que modifica el artículo 481

Opinó que no parece razonable la constitución de prenda pretoria respecto del inmueble que sea vivienda del deudor o su familia, porque ello implica, para el acreedor, obtener rentas con la explotación o arriendo del inmueble del deudor, lo que solo sucederá si el acreedor tiene el inmueble en su poder, sin solucionarse con ello la deuda en un muy largo plazo.

- En relación con el número 7), que modifica el artículo 486.

Propuso los siguientes dos incisos:

“Salvo acuerdo expreso de las partes, la tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, determinado por tasación realizada por un perito judicial tasador que figure en las listas a que se refiere el artículo 416 bis, nombrado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416.

Las partes podrán determinar expresamente la tasación del inmueble, la que no podrá ser inferior a la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes.”.

Observó que se justifica la modificación, porque el

valor comercial puede ser superior al avalúo fiscal del inmueble. Sin embargo, como esa determinación importa el costo del informe pericial, se permite obviarlo si existe acuerdo expreso de las partes en determinar tasación en un valor no inferior al avalúo fiscal.

- En relación con el nuevo artículo 490 bis propuesto, expuso que no cabe duda de la conveniencia de efectuar subastas electrónicas, como por lo demás sucede hoy en los modernos procedimientos civiles en el derecho comparado. Así, además, está contemplado en la reforma procesal civil.

Sin embargo, respecto de la modificación propuesta caben las siguientes observaciones:

a) Debería ser consultada la Corte Suprema, que, a través de la Corporación Judicial, debería informar si los actuales sistemas permiten operar de esa forma y con cual garantía.

b) Debería tratarse que la subasta electrónica no se efectuara por los jueces, sino que por otras personas dentro del Poder Judicial, por no revestir esos actos una naturaleza jurisdiccional

c) Dicha reforma debería comprender modificaciones tanto a la extensión del acta de remate, como a la escritura pública si estamos ante un procedimiento de subasta electrónico

d) Debería incorporarse la subasta electrónica en todos los procedimientos contenciosos y no contenciosos regulados en el CPC y legislación especial, que se realicen ante los tribunales que formen parte del Poder Judicial

e) Debería contemplarse un artículo transitorio para la vigencia de este artículo.

f) Debería facultarse a la Corte Suprema para que, a través de un Auto Acordado, regule todos los trámites relacionados con las subastas electrónicas de bienes inmuebles, en cualquier procedimiento judicial.

En relación con el número 8), que sustituye el artículo 493.

Observó que esta norma es consecuente con la forma en la cual se efectúa la tasación y se sanciona su infracción en protección del deudor con la nulidad.

De acuerdo con ello, su nuevo texto debiera ser el siguiente: "No se admitirá postura ni se podrá fijar un precio mínimo en el primer remate por un valor inferior a la tasación determinada conforme a lo previsto en los artículos 486 y 487. Cualquier convenio expreso o tácito en contrario adolecerá de nulidad."

- En relación con el número 9), que sustituye el artículo 499.

Sugirió proteger la fijación del precio de subasta, rebajándolo solo en 10% para el segundo remate. De esta forma, el texto quedaría como sigue:

“Art. 499. (521). Si no se presentan postores por el monto y en el periodo de subasta señalado, la base para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un diez por ciento.”.

- En relación con el número 10), que modifica el artículo 500.

Indicó que debiera otorgar más opciones, pero a elección del acreedor, que es a quien corresponde el impulso del procedimiento de apremio.

No debiera eliminar totalmente la prenda pretoria, porque puede ser útil en caso de inmuebles rurales o urbanos no destinados a la vivienda del deudor y su familia.

Hizo presente que en crisis económica no siempre es bueno liquidar bienes. Puede ser conveniente su explotación por parte de terceros, para emprender nuevas actividades y destinar su renta a pagar las deudas.

Conforme a lo expuesto, propuso el siguiente texto:

“Artículo 500. Si puestos a remate los bienes embargados de conformidad con el valor establecido en el artículo anterior, tampoco se presentan postores, el bien raíz se pondrá por tercera vez en remate, teniendo como nueva base, la tasación determinada conforme a lo previsto en los artículos 486 y 487, menos un veinte por ciento.

En caso de que no existan postores para este tercer remate, podrá el acreedor pedir, a su elección:

1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dichos dos tercios de la tasación determinada conforme a lo previsto en los artículos 486 y 487;

2a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal designe; el que no por ser inferior a la mitad de tasación determinada conforme a lo previsto en los artículos 486 y 487

3a. Que se le entreguen en prenda pretoria si no se trata del inmueble que constituye la vivienda principal del deudor y/o su familia

Si la ejecución fuere en moneda extranjera, para

hacer uso del derecho que confiere el número 1° 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.”.

Agregó que no se elimina la prenda pretoria ni los artículos siguientes, principalmente pensando en inmuebles rurales o urbanos que no tengan como destino la de vivienda.

- En relación con el número 11), que modifica el artículo 501.

Propuso introducir la posibilidad de un cuarto remate, a petición del acreedor. Así, el artículo 501 quedaría redactado de la siguiente manera:

“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 o tratándose de inmuebles destinados a la vivienda principal del deudor o su familia, podrá el acreedor solicitar que se pongan por última vez a remate. En este caso no habrá minimum para las posturas.

Si no hubiere postores el acreedor podrá solicitar que se le adjudiquen los bienes por la mitad de tasación determinada conforme a lo previsto en los artículos 486 y 487.”.

- En relación con el número 12), que elimina el artículo 503.

Observó que el artículo no debe ser eliminado, por mantenerse para casos que no digan relación con la vivienda de deudor y su familia.

Artículo segundo

En relación con el número 2), que reemplaza el artículo 104, formuló las siguientes observaciones:

a) Se propone agregar una segunda parte al inciso primero, dejando constancia que el requerimiento podrá presentarse solo cuando se de cumplimiento a todos los requisitos previstos en el inciso tercero del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil.

b) Solo cabría agregar como excepción a las actualmente mencionadas, la falta de oportunidad en la ejecución, situación que se presentaría en caso de presentarse requerimiento sin cumplir dichos requisitos.

c) No se debe alterar el principio de otorgamiento de apelación en el solo efecto devolutivo, en especial si cabe el otorgamiento de la orden de no innovar.

d) La prenda pretoria se mantiene respecto de inmuebles que no sean la vivienda del deudor y familia.

e) Los montos se uniforman con los contempladas en la regulación del CPC.

f) La subasta electrónica se realiza en la forma prescrita en el CPC.

Una vez culminadas las precedentes exposiciones, el **Honorable Senador señor Galilea** se refirió a la extinción de la deuda en el proyecto de ley. Entre las propuestas de su autoría, se encuentra una que reza que si al tercer remate no hay interesados en la propiedad, el acreedor se la debe adjudicar, extinguiendo la deuda exclusivamente respecto del deudor principal, no así respecto de eventuales avales, codeudores solidarios o fiadores. Tal propuesta, entre otras cosas, contribuiría a la conservación, precisamente, de las figuras de aval, codeudor y fiador, cuya no existencia perjudicaría las posibilidades de muchas personas de acceder al crédito hipotecario.

Por otra parte, consultó a los expositores si, con miras a la existencia de una unidad especializada en la administración de un sistema de subasta electrónica, serían partidarios de solicitar el patrocinio del Ejecutivo para que sea este el proyecto de ley que lo materialice.

Sobre este último punto, el **Honorable Senador señor Elizalde** hizo presente que, más allá de sus méritos, se han planteado dudas sobre su admisibilidad, sobre todo a partir de la posibilidad de que irroque gasto fiscal.

En otro orden de ideas, expresó que la Comisión ya ha alcanzado un consenso respecto de no introducir modificaciones a la institución de la prenda pretoria.

El **profesor de Derecho Procesal de la Pontificia Universidad Católica de Chile, señor Silva**, expresó que el primer planteamiento del Senador señor Galilea, no ha sido, hasta ahora, analizado. Básicamente, explicó, porque las aludidas figuras contraen obligaciones de carácter accesoria respecto de la principal, que es la del deudor. Y, como se sabe, la extinción de la deuda principal trae consigo la extinción de lo accesorio. Esto, a su juicio, no debiera mermar la utilidad de un aval, un codeudor solidario o un fiador, por cuanto cumplen un rol de apoyo durante la secuencia de pago del crédito.

Agregó que entre las propuestas expuestas en su presentación, se encuentra una que contempla un beneficio para el deudor que voluntariamente, o con acuerdo del banco, entrega su vivienda. De no ser así, sostuvo, se produciría un efecto perverso, pues al deudor le convendría incidentar indefinidamente, con el objeto de permanecer en la vivienda.

Por otra parte, recordó que la implementación de la ley sobre tramitación electrónica fue financiada con gastos excedentarios del Poder Judicial. Algo similar, consignó, podría analizarse en el caso de la subasta electrónica. Agregó que, de cualquier modo, este último sería un sistema autofinanciado, atendido que, por tener cobertura nacional, tanto la publicidad como el mercado se encontrarían asegurados. Asimismo, sería interoperable, pues estaría conectado en línea con el Conservador de Bienes Raíces.

A su turno, el **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Maturana**, acotó que, en la práctica, tratándose de créditos que se otorgan para la compra de viviendas, la capacidad para obtenerlo se complementa, normalmente, con un familiar cercano. Este es un antecedente que debe tenerse a la vista si, como se ha sostenido, el propósito del proyecto ley es proteger justamente la vivienda única y la familia que mora en él.

Del mismo modo, destacó que la implementación de la subasta electrónica significaría un considerable ahorro de hora/tribunal, por la alta carga de trabajo que demanda la realización de los remates a lo largo de todos los juzgados de letras del país. Si todo ese se trasladara a una unidad administrativa centralizada, ya no serían necesarios grandes gastos.

DISCUSIÓN PARTICULAR

Artículo primero

El artículo primero del texto aprobado en general por el Senado, modifica, en sus 12 numerales, el Código de Procedimiento Civil.

Número 1)

Sustituye en el artículo 459, la palabra “cuatro”, las dos veces que aparece, por la palabra “diez”.

Cabe señalar que el señalado artículo dispone que si el deudor es requerido de pago en el lugar del asiento del tribunal, cuenta con cuatro días útiles para oponerse a la ejecución. Dicho término se amplía en 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.

Este numeral fue objeto de las indicaciones números 1, 2, 2 bis y 2 ter.

Las **indicaciones números 1 y 2**, del Honorable Senador señor Durana, para sustituirlo por el siguiente:

“1) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 459. (481), la palabra “cuatro” por “ocho”, y en el inciso segundo, la palabra “cuatro” por “dos”.

Las indicaciones números 1 y 2 fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Provoste y señores Durana, Elizalde y Galilea. (Aprobadas, unanimidad 4x0).

Posteriormente, la Comisión se pronunció sobre las indicaciones números 2 bis y 2 ter, lo que supuso reabrir el debate respecto de las precedentemente aprobadas. La reapertura fue acordada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde y Galilea.

La **indicación número 2 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para sustituir el artículo 459 del Código de Procedimiento Civil, por el siguiente:

“Art. 459. Si el deudor es requerido de pago en el lugar del asiento del tribunal, tendrá término de ocho días hábiles para oponerse a la ejecución.

Este término se ampliará con dos 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.”.

La **indicación número 2 ter**, del Honorable Senador señor Galilea, para reemplazar el numeral 1) del artículo 1°, por el siguiente:

“1) Sustitúyese, en el artículo 459, la palabra “cuatro”, la primera vez que aparece, por la palabra “ocho”, y la segunda vez que aparece, por la palabra “dos”.”.

- Habida cuenta de la plena coincidencia entre las cuatro indicaciones precedentemente descritas, la Comisión las aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde y Galilea. (Indicaciones 1, 2, 2 bis y 2 ter, aprobadas. Unanimidad 4x0).

Posteriormente, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con los acuerdos ya alcanzados.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, hizo ver que en el proyecto de ley que reforma el sistema de justicia para enfrentar la situación luego del estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública (boletín N° 13.752-07), actualmente radicado en la Comisión de Legislación, Justicia y Reglamento del Senado, se propone eliminar la distinción del cómputo de plazo cuando el deudor se encuentra en el lugar de asiento del tribunal. En efecto, se prevé un solo plazo para cuando se notifica al deudor dentro del territorio jurisdiccional del tribunal, con prescindencia de si se encuentra en el lugar de asiento del tribunal, o no.

Lo anterior, agregó, permite superar el siguiente problema práctico: cuando se notifica a una persona en una comuna en virtud del artículo 44 del Código Procedimiento Civil, los tribunales han interpretado que cuenta con ocho días para oponerse; sin embargo, como las notificaciones se realizan mediante cédula de espera y con requerimiento de pago para el día siguiente dentro del lugar de asiento del tribunal, el plazo que correspondería sería de cuatro días. Se produce, allí, una situación híbrida, que los tribunales han zanjado en el sentido de que no es posible rebajar el plazo que se entrega para la oposición de excepciones. Por lo mismo, sostuvo, parece adecuado establecer un solo plazo de ocho días que corra desde el requerimiento de pago, ampliable de acuerdo con la tabla de emplazamiento cuando se haga por medio de exhorto.

Por otra parte, advirtió que si, conforme a lo que había aprobado la Comisión, se fija en el inciso primero un plazo de ocho días, ampliable en dos de acuerdo con el inciso segundo, se llega a un plazo total de diez días para oponerse a la ejecución. Lo que no coincide con los doce días que en su momento –como se consigna más adelante en el presente informe-, la Comisión aprobó en relación con el artículo 460.

En razón de lo expuesto, efectuó una propuesta de redacción para el artículo 459, que considera un único inciso, del siguiente tenor:

“Art. 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.”.

- Esta propuesta fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe.

- En consecuencia, las indicaciones números 1, 2, 2 bis y 2 ter se dieron por aprobadas, con modificaciones, por la misma unanimidad precedentemente señalada. (Indicaciones 1, 2, 2 bis y 2 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).

Cabe señalar que sin perjuicio del tenor de las indicaciones aprobadas, la Comisión tuvo presente que los cuatro primeros numerales del artículo primero aprobado en general por el Senado, no siguen el orden numérico correlativo del articulado del Código de Procedimiento Civil. En efecto, los números 1), 2), 3) y 4) modifican los artículos 459, 460, 444 y 450 de dicho cuerpo normativo, respectivamente. Se hace necesario, en consecuencia, enmendar esa inadvertencia formal, de modo tal que las modificaciones que el artículo primero introduzca, se ciñan al señalado orden numérico.

Así lo acordó la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado).

Número 2)

Sustituye en el artículo 460, la palabra “ocho”, por la palabra “quince”.

Debe señalarse que el artículo 460 prevé que si el requerimiento se hace en territorio jurisdiccional de otro tribunal de la República, la oposición puede presentarse ante el tribunal que haya ordenado cumplir el exhorto del que conoce en el juicio, o ante este último tribunal. En el segundo caso, el plazo para formular oposición es de ocho días,

El numeral 2) fue objeto de las indicaciones números 3, 3 bis y 3 ter.

La **indicación número 3**, del Honorable Senador señor Durana, para sustituir la palabra “quince” por “diez”.

El **asesor del Honorable Senador señor Durana, señor César Quiroga**, explicó que entre el plazo de quince días aprobado en general y el de diez días de la indicación, se ha alcanzado, con los asesores de la Senadora señora Rincón, un consenso para que el plazo de ocho días para formular oposición se extienda a doce.

La Comisión estuvo de acuerdo con esta última propuesta. En consecuencia, la indicación número 3 fue aprobada, con modificaciones, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Provoste y señores Durana, Elizalde y Galilea.

Posteriormente, la Comisión se pronunció sobre las indicaciones números 3 bis y 3 ter, lo que supuso reabrir el debate respecto de la previamente aprobada. La reapertura fue acordada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde y Galilea.

La **indicación número 3 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón para sustituir en el artículo 460, la palabra “ocho” por la palabra “doce”.

La **indicación número 3 ter**, del Honorable Senador señor Galilea para reemplazar el numeral 2), por el siguiente:

“2) Sustitúyese, en el artículo 460, la palabra “ocho” por la palabra “doce”.”.

La Comisión constató su acuerdo en torno a la ampliación del plazo a doce días

- Puestas en votación las indicaciones números 3 bis y 3 ter, fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde y Galilea. (Indicaciones 3 bis y 3 ter, aprobadas, unanimidad 4x0). La indicación número 3, en tanto, fue aprobada con modificaciones, con idéntica votación. (Indicación 3, aprobada con modificaciones. Unanimidad 4x0).

Más tarde, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión (Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con el acuerdo ya alcanzado.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, recordó que el aumento del plazo para formular oposición a doce días no es concordante con lo aprobado respecto del artículo 459, porque la base es ocho días, más la tabla de emplazamiento. Por lo señalado, el artículo 460 vigente no debiera sufrir modificaciones.

- La Comisión estuvo de acuerdo con la sugerencia del señor Maturana, y la aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe.

En consecuencia, y por la misma votación precedentemente señalada, se dieron por rechazados el numeral 2) del artículo primero aprobado en general por el Senado (con arreglo a lo dispuesto en el artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado), y las indicaciones números 3, 3 bis y 3 ter. (Número 2) del artículo primero, rechazado. Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado. Unanimidad 4x0. Indicaciones 3, 3 bis y 3 ter, rechazadas. Unanimidad 4x0).

Número 3)

Agrega, en el artículo 444, el siguiente inciso tercero, nuevo, pasando el actual inciso 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”.

El referido artículo 444 dispone lo siguiente:

“Artículo 444. 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.

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.

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.”.

Respecto del inciso tercero que se propone, se formularon las indicaciones números 4, 5, 5 bis y 5 ter.

La **indicación número 4**, del Honorable Senador señor Coloma, para reemplazarlo por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un inmueble y dicho bien constituye la única propiedad raíz del deudor y/o su familia, y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien embargado en prenda pretoria. Todo pacto en contrario será nulo. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria, el deudor podrá renunciar a ella si a sus intereses conviene.”.

La **indicación número 5**, del Honorable Senador señor Durana, para reemplazarlo por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien raíz cuyo avalúo fiscal no exceda de las tres mil unidades de fomento, el mencionado bien inmueble constituya la vivienda del deudor, siendo su única propiedad raíz y el deudor haya pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor no podrá solicitar su remate sino después de haberse producido más de seis meses continuos de mora y el deudor se niegue a reprogramar dichos periodos impagos, trasladando su vencimiento al final del cronograma original de pagos. Alternativamente, el acreedor y deudor podrán convenir 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 a solicitud de ambas partes, el deudor podrá renunciar a ella si a sus intereses conviene.”.

El **asesor del Honorable Senador señor Durana, señor Quiroga**, dio a conocer la siguiente propuesta de redacción para el inciso tercero que se propone, elaborada por los asesores de los Senadores señores Durana y Galilea:

“Si la ejecución recae sobre un bien raíz cuyo avalúo fiscal no exceda de las cinco mil Unidades de Fomento y el mencionado bien inmueble constituye una vivienda del deudor, habiendo ya pagado el deudor el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor no podrá solicitar su remate sino después de haberse producido más de seis meses continuos de mora, trasladándose su vencimiento al cronograma original de pagos en caso de que se re programe la deuda.”.

El **señor Quiroga** hizo ver que esta propuesta considera algunas innovaciones respecto de la indicación, a saber:

- Alude a inmuebles cuyo avalúo fiscal no exceda la 5.000 UF.

- Incorpora la exigencia de seis meses continuos de mora para que el acreedor pueda hacer aplicable la cláusula de

aceleración.

- Elimina la exigencia de que se trate de la única vivienda del deudor, en atención a la dificultad práctica que reviste acreditarlo. Expuso que conforme al artículo 444 vigente del CPC, cabría entender que esa obligación recaería sobre el receptor judicial, lo que implicaría tener que pedir una certificación de todos los conservadores de bienes raíces de Chile para llegar a una conclusión certera. Hacerlo, sostuvo, sería a todas luces muy complejo, pero más aún lo sería implementar otras opciones que se analizaron. Entre estas últimas, revisar la carpeta tributaria con todas las propiedades asociadas al RUT del deudor; que si bien comprensiva, no llega a ser suficientemente confiable, porque no está necesariamente actualizada.

El Honorable Senador señor Elizalde observó que el proyecto de ley en estudio persigue, en su concepción, proteger al deudor de un crédito hipotecario. En consecuencia, es este quien debe acreditar que la ejecución recae sobre su única vivienda.

Hizo ver que, de cualquier modo, subsisten preguntas sobre situaciones de hecho que la redacción que se ha propuesto no resuelve del todo bien. Como, por ejemplo, qué ocurre con el deudor que teniendo varias propiedades, se traslada a vivir justamente a aquella que está siendo objeto de ejecución, aduciendo que esa constituye su vivienda. Siendo una cuestión de hecho, advirtió, no debiera resultarle particularmente complejo acreditarlo. Consignó que la indicación número 5 es más explícita al respecto, pues exige que el inmueble en cuestión sea la vivienda del deudor y su única propiedad raíz.

La Honorable Senadora señora Provoste señaló que no es efectivo que para acreditar que se está en presencia de la única vivienda del deudor, deba esperarse la certificación de cada conservador de bienes raíces del país. A menos que se tratara de sociedades inmobiliarias, indicó, las propiedades siempre van a estar asociadas al RUT de las personas en la base de datos del Servicio de Impuestos Internos (SII).

El señor Quiroga expresó que acudir a la base de datos del SII sobre los bienes raíces de las personas naturales, no estaría exento de inconvenientes. Entre ellos, que si el titular no efectúa la acción de dar de baja un bien raíz que ya no le pertenece, en su carpeta tributaria sigue apareciendo que es de su propiedad.

El Honorable Senador señor Elizalde hizo hincapié en que el sentido de la excepción que se busca consagrar, es que se esté ejecutando la única vivienda del deudor. Es decir, proteger a la persona a la que se le está quitando la casa en que vive, para que no quede en la calle. Reiteró que si una persona tiene varias propiedades o viviendas, y es objeto de ejecución por todas ellas, podría eventualmente acreditar que cada una de ellas es el lugar en que vive. Manifestó que la redacción que finalmente se apruebe, debe recoger el sentido precedentemente expresado, evitando, al mismo tiempo, los abusos de algunos acreedores y las prácticas inescrupulosas de algunos deudores.

Por otra parte, reparó en que la referencia a los seis meses continuos de mora podría resultar insuficiente para casos de deudores que, por ejemplo, deliberadamente paguen cuotas de sus créditos cada cuatro meses o, en el extremo, solo al final de cada semestre. Con la redacción propuesta, todos ellos podrían quedar a salvo de la ejecución. Sería pertinente, estimó, analizar la factibilidad de incluir una norma que haga que para efectos del cómputo de la mora, los pagos se vayan imputando a la cuota vencida más antigua; o que la exigencia de seis meses no sea continua.

El **señor Quiroga** apuntó que una opción que se puede barajar para identificar una sola vivienda, es hacer referencia al inmueble de propiedad de cualquiera de los cónyuges que sirva de residencia principal de la familia. Este inmueble, de conformidad con el artículo 141 del Código Civil, puede ser declarado bien familiar.

Por otro lado, consignó que, a su juicio, parece adecuado que la exigencia de un período de mora vaya aparejada a una cierta continuidad en el tiempo. Recordó que los plazos de los créditos hipotecarios alcanzan hasta los 25 o 30 años, término dentro del cual es posible o esperable que una persona incurra en mora discontinua de más de seis meses, por ejemplo.

El **Honorable Senador señor Galilea** acotó que, de todos modos, subsiste el problema de que el deudor que paga una cuota cada cuatro meses, nunca incurriría en mora continua. Lo mismo, añadió, respecto de cómo acreditar que el deudor tiene una sola vivienda, o si esta pertenece a una sociedad que tiene otras viviendas, por ejemplo.

El **Honorable Senador señor Durana** expresó que lo relevante es que se resguarde que el bien raíz de que se trate, sea el único que tenga la persona, o sea aquel en que vive su familia. Por consiguiente, subrayó, no se busca establecer un beneficio para propietarios de dos o más propiedades simultáneamente.

Del mismo modo, observó que también debe zanjarse si el tope de avalúo fiscal de los bienes raíces será de 3.000 o 5.000 UF.

Posteriormente, la Comisión analizó las indicaciones números 5 bis y 5 ter.

La **indicación número 5 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para reemplazar el inciso tercero por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien raíz cuyo avalúo fiscal no exceda de las cinco mil Unidades de Fomento y el mencionado bien inmueble constituya la vivienda principal del deudor y/o su familia, habiendo ya pagado el deudor el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor no podrá solicitar su remate sino después de haberse producido más de seis meses continuos de mora, trasladando su

vencimiento al final del cronograma original de pagos.”.

La **indicación número 5 ter**, del Honorable Senador señor Galilea, para reemplazar el inciso tercero por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble cuyo avalúo fiscal no exceda de las cinco mil Unidades de Fomento y constituye un bien raíz del deudor, habiendo ya pagado el deudor el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor no podrá solicitar su remate sino después de haberse producido seis o más meses continuos de mora, trasladándose su vencimiento al cronograma original de pagos en caso de que se re programe la deuda. Para hacer efectivo este beneficio, el deudor deberá acreditar al acreedor la calidad de único de dicho bien raíz por el lapso de un año contado hacia atrás desde la notificación de la demanda. Dicha circunstancia deberá acreditarla el deudor mediante declaración jurada y protocolizada ante notario público, hasta antes del vencimiento del período de prueba. La falsedad en el contenido de esta declaración será sancionada con arreglo al artículo 207 del Código Penal.”.

El **Honorable Senador señor Galilea** propuso la siguiente nueva redacción para el nuevo inciso tercero en comento:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble cuyo avalúo fiscal no excede de las cinco mil Unidades de Fomento y constituye el único bien raíz del deudor, respecto del cual este último ha pagado, a la fecha de la interposición de la demanda, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor no podrá solicitar su remate sino después de haberse producido seis o más meses continuos o discontinuos de mora. Para efectos de este artículo, se entenderá que un bien raíz tiene la calidad de único cuando efectivamente ha sido la única propiedad del deudor durante los últimos doce meses, contados hacia atrás desde la notificación de la demanda. El deudor deberá alegar y acreditar dicha circunstancia en el momento procesal correspondiente. Bastará, para acreditar la circunstancia de bien raíz único, una declaración jurada y protocolizada ante Notario Público. La falsedad en el contenido de esta declaración será sancionada con arreglo al artículo 207 del Código Penal.”.

Enseguida, expresó su preferencia porque la referencia se realice a un “único bien raíz” del deudor, en lugar de hacerla a su “vivienda principal” o de su “familia”. Estas últimas, sostuvo, pueden dar lugar a diversas interpretaciones y, por lo mismo, a dificultades probatorias.

La **Honorable Senadora señora Rincón** señaló que el período de seis meses para que el acreedor pueda solicitar el remate, debe ser continuo, y no discontinuo. Si este último carácter quedara en la ley, podría ocurrir que incumplimientos aislados a lo largo del tiempo dieran pie al remate, cuestión que, en su concepto, no parece justa. Agregó que, en el derecho comparado, particularmente en España, se utiliza la figura de los seis meses continuos.

El **Honorable Senador señor Elizalde** hizo ver que, por otra parte, si solo se consideran seis meses continuos, podría darse

el caso de un deudor que deliberadamente pague un mes y deje de pagar los cinco siguientes, de manera recurrente. Eso le permitiría burlar la aplicación de la ley.

El **Honorable Senador señor Galilea** observó que, en la práctica, es poco probable que un banco concentre esfuerzos en sacar a remate una propiedad cuyo deudor, no obstante haber logrado ponerse al día en sus pagos, conserve moras aisladas. Aún así, se mostró partidario de incorporar una redacción que dé cuenta, justamente, de que una cuota que en su momento estuvo impaga y fue posteriormente pagada, no debe ser considerada para la contabilización de los seis meses.

El **Honorable Senador señor Durana** reiteró que debe tenerse en cuenta que los créditos hipotecarios son, en general, de largo plazo. Cabe la posibilidad, en consecuencia, de que, en 20 años, por ejemplo, los deudores alguna vez se atrasen en el pago de sus cuotas.

La **Honorable Senadora señora Rincón** sugirió que la redacción exprese que la solicitud de remate se pueda hacer ante la existencia de seis meses de mora, es decir, de seis cuotas no pagadas, siendo irrelevantes si son continuas o discontinuas.

El **Honorable Senador señor Galilea** indicó que es preferible hacer alusión a cuotas morosas, y no a meses.

El **Honorable Senador señor Elizalde** apuntó que lo relevante es que se trate de cuotas cuya deuda se encuentra vigente.

En otro orden de ideas, el **Honorable Senador señor Galilea** apuntó que, en su propuesta, se alude a que el bien raíz de que se trate debe haber sido la única propiedad del deudor durante los últimos doce meses. Se hace así, sostuvo, para precaver la existencia de simulaciones, en las que un deudor se dedique a enajenar propiedades con el fin de evitar ser objeto de remate.

Con todo, expresó que probablemente sería más apropiado hacer referencia a la “única vivienda”, en lugar del “único bien raíz”.

La **Honorable Senadora señora Rincón** manifestó que estaría dispuesta a allanarse a que la ejecución recaiga sobre la única vivienda del deudor, en la medida que no quede asociada a un monto máximo, que en las indicaciones 5 bis y 5 ter asciende a cinco mil UF. Finalmente, recordó, lo que se quiere evitar es que se produzcan abusos, más allá del valor cuantioso o no del bien raíz.

El **Honorable Senador señor Galilea** admitió tener dudas sobre la pertinencia de establecer un valor máximo para las propiedades que sean objeto de la regulación que se propone introducir; o de si el monto debe ser de cinco mil o siete mil UF. Puede ser discutible, razonó, que una persona que tenga una vivienda que valga veinticinco mil UF, se someta al mismo tratamiento de un propietario de una casa que valga cinco

mil UF.

El **Honorable Senador señor Elizalde** observó que, en términos gráficos, lo que en rigor se quiere evitar es que una persona se quede en la calle por no poder pagar un crédito hipotecario. Y no, subrayó, permitir que siga viviendo en una casa que excede con creces su capacidad de pago. En tal sentido, se mostró a favor de la fijación de algún tipo de límite para el tratamiento que se quiere consagrar. Sería esperable, expuso, que el dueño de una vivienda de veinticinco mil UF tuviera la capacidad de venderla, cambiarse a otra de menor valor o encontrar alguna otra solución.

En la siguiente sesión celebrada por la Comisión, el **Honorable Senador señor Elizalde** hizo ver que en virtud del debate que se ha estado llevando a cabo, son tres las cuestiones que deben ser zanjadas, tomando como referencia la propuesta del Senador señor Galilea. Primero, el monto, expresado en unidades de fomento, del inmueble sobre el que recae la ejecución. Segundo, si se aludirá “al único bien raíz” o “a la única vivienda” del deudor. Tercero, si la mora de que se trate deberá ser de seis meses continuos o discontinuos.

Respecto del monto, la **Honorable Senadora señora Rincón** propuso que fuera de ocho mil unidades de fomento.

El **Honorable Senador señor Durana** planteó que, en vez de estar vinculado al valor de la propiedad, el monto debiera estarlo al valor adeudado del crédito hipotecario, que es distinto.

El **Honorable Senador señor Harboe** puso de relieve que toda deuda, sea o no hipotecaria, supone una garantía general para el acreedor, en virtud de la cual todos los bienes del deudor, muebles e inmuebles, pasados y futuros, garantizan el cumplimiento de la obligación. Por lo mismo, agregó, no sería adecuado fijar un monto distinguiendo según la naturaleza del crédito.

- Puesto en votación el monto de ocho mil unidades de fomento propuesto, resultó aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde, Galilea y Harboe.

En cuanto al segundo punto, el **Honorable Senador señor Harboe** consignó que la categoría “vivienda principal” no cuenta con una clara definición jurídica. Cualquier propietario de dos o más inmuebles, de hecho, podría alegar que justamente el que se va a ejecutar constituye su vivienda principal. Por otra parte, no se brindaría protección a aquellos comerciantes que no tienen una vivienda propia, y que el único bien raíz del que son dueños es el que destinan a su actividad comercial.

Siendo complejo determinar quién y cómo califica que se trata de la única vivienda, declaró ser partidario de referir al único bien raíz.

Del mismo modo, indicó que, tal como lo señala la Corte Suprema en oficio dirigido a la Comisión de Economía, en virtud del beneficio que se propone se estaría generando una protección para cualquier deudor que cumpla los requisitos, y no solo para los deudores hipotecarios.

El Honorable Senador señor Galilea manifestó que, para efectos probatorios, “único bien raíz” es más práctico que “única vivienda”.

La Honorable Senadora señora Rincón también estuvo por que la referencia sea hecha al “único bien raíz”.

El Honorable Senador señor Elizalde señaló que el único bien raíz de una persona podría ser, eventualmente, un sitio eriazo, que no sirve para los fines de vivienda; o que una persona tenga dos propiedades, una que es un sitio eriazo y otra que le sirve de vivienda. La referencia a la única vivienda, expresó, resulta más apropiada para los objetivos que se persiguen con la normativa, y al mismo tiempo es más protectora que otra al único bien raíz.

No obstante lo anterior, y en virtud de los argumentos expuestos, dio a conocer su disposición de que sea “único bien raíz” lo que quede en la ley.

El Honorable Senador señor Durana agregó que puede darse también el caso de una persona que recibe en herencia un bien raíz, pero en comunidad con otras. De manera que aparecería con un bien raíz para todos los efectos, pero quedaría sin protección respecto de su única vivienda.

Sin perjuicio de lo señalado, señaló también allanarse a que sea la expresión “único bien raíz” la que quede en la ley.

La asesora del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo señora Ximena Contreras, observó que el propósito inicial de la regulación en análisis es ir en apoyo de los deudores. Por lo mismo, y más allá de las dificultades probatorias que puedan concurrir, lo relevante sería resguardar el lugar que les sirve de vivienda.

Por otra parte, puso de manifiesto las consecuencias que una regulación de este tipo puede aparejar sobre los costos y la importancia de las garantías hipotecarias. En efecto, razonó, las atractivas condiciones de acceso al crédito hipotecario en nuestro país, se explican por la seguridad que esa caución ofrece a los acreedores. Escenario que se vería alterado por las nuevas condiciones que el proyecto de ley establece, que significarían, a la postre, el encarecimiento de los costos de acceso para nuevos interesados y la reducción del valor de la garantía de los inmuebles hipotecados. Desde ese punto de vista, señaló que sería más apropiado que lo que se está proponiendo opere respecto de otras obligaciones, mas no de los créditos hipotecarios.

Del mismo modo, planteó que podría analizarse la posibilidad de que el deudor, en caso de embargo, pueda no solo pagar en dinero, sino también por medio de otros bienes.

El **Honorable Senador señor Galilea** expresó que, conforme a lo expuesto, cabe entender que la propuesta del Ejecutivo es que la norma de protección del proyecto ley, se aplique solamente a los remates de bienes raíces provenientes de créditos no hipotecarios.

Consignó que el impacto sobre los créditos hipotecarios no debiera tener la magnitud planteada por el Ejecutivo. De partida, porque el universo sobre el que recaería es desde ya acotado, pues corresponde a quienes han pagado el 50% o más del capital de su único bien raíz, que vale hasta 8.000 UF. A ello se agrega que, como se sabe, en la práctica ningún banco inicia gestiones de remate si el deudor no ha pagado tres o cuatro meses de cuota, de lo que se sigue que el diferencial de meses respecto de lo que propone el proyecto de ley (seis), no es en absoluto elevado.

El **Honorable Senador señor Elizalde** advirtió que lo esperable es que la mayoría de los remates se produzca con motivo de créditos hipotecarios, lo que importaría, en la lógica del Ejecutivo, que el proyecto de ley tendría escasa aplicación.

De cualquier modo, hizo hincapié en que el costo adicional que pueda experimentar el acreedor sería solo marginal. Esto, por cuanto el retraso respecto del cual se está proponiendo un beneficio, se extiende solamente a cinco meses, y habiendo sido pagado ya el 50% del capital.

El **Honorable Senador señor Harboe** señaló que, sin perjuicio del punto planteado por el Ejecutivo, lo que debiera ocurrir, a la larga, es que el mercado del crédito hipotecario se ajuste en un sentido inverso. Siguiendo, expuso, lo que ocurre en otros países, donde los bancos no solo valoran la información negativa de los deudores, sino también la positiva; de modo que a quienes cumplan fielmente sus obligaciones, se les bajen las tasas de interés.

Reiteró que no es apropiado distinguir según la naturaleza de la obligación que garantiza un bien raíz.

- Puesta en votación la referencia a “único bien raíz”, resultó aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Durana, Elizalde, Galilea y Harboe.

Finalmente, respecto de si los meses se deben computa de manera continua y/o discontinua, el **Honorable Senador señor Elizalde** sostuvo que se debe evitar que un deudor pueda burlar la ley, por la vía de tener la práctica de completar cinco cuotas de morosidad y al sexto mes pagar. Por eso, indicó, es mejor consagrar que el acreedor puede pedir el remate cuando se han verificado seis meses continuos o discontinuos de

mora.

El **Honorable Senador señor Harboe** destacó que, jurídicamente, el término apropiado es “mora”, porque debe ser judicialmente declarada.

- Puesta en votación la referencia a “seis o más meses continuos o discontinuos”, resultó aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Durana, Elizalde, Galilea y Harboe.

Seguidamente, el **Honorable Senador señor Elizalde** propuso sustituir la referencia a la “interposición” de la demanda, por otra a la “notificación” de la misma, en la primera oración de la propuesta del Senador señor Galilea.

- Tal precisión, así como el resto de la propuesta formulada por el Senador señor Galilea, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Durana, Elizalde y Galilea.

Sin perjuicio de los precedentes acuerdos, en la siguiente sesión celebrada por la Comisión, el **Honorable Senador señor Elizalde** observó que la mora de seis o más meses continuos o discontinuos, debe ser acumulada. El objetivo de la regulación, puntualizó, no es que se pueda ejecutar a un deudor de un crédito hipotecario a varios años, por ejemplo, y que se haya atrasado en seis o más cuotas que posteriormente, sin embargo, pagó. De lo que se trata, en definitiva, es de que al momento

El **Honorable Senador señor Durana** instó porque la redacción final sea clara. Teniendo en cuenta, por una parte, que en obligaciones de 180 o más cuotas es muy posible que se produzcan abusos; y, por otra, que no se pueden admitir conductas de deudores que se dediquen a pagar únicamente la cuota que les impide caer en los seis meses de mora.

La **Honorable Senadora señora Aravena** acotó que, como sea, los bancos acreedores nunca pierden cuando se producen moras, porque de cualquier manera cobran intereses.

Posteriormente, la Comisión encargó a la Secretaría una redacción del nuevo inciso tercero del artículo 444, que recogiera los acuerdos adoptados y demás inquietudes vertidas. El texto sugerido fue el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble cuyo avalúo fiscal no excede de ocho mil unidades de fomento, constituye el único bien raíz del deudor y este ha pagado, a la fecha de notificación de la demanda, 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. Para efectos de este artículo, se

entenderá que un bien raíz tiene la calidad de único cuando efectivamente ha sido la única propiedad del deudor durante los últimos doce meses, contados hacia atrás desde la notificación de la demanda. El deudor deberá alegar y acreditar dicha circunstancia en el momento procesal correspondiente, para lo que bastará una declaración jurada y protocolizada ante notario público. La falsedad en el contenido de esta declaración será sancionada con arreglo al artículo 207 del Código Penal.”.

Luego, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2020, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorable Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con los acuerdos ya alcanzados.

La **Honorable Senadora señora Aravena** acotó que la referencia al “capital adeudado” no hace diferencia respecto de situaciones en que, por ejemplo, una persona hubiese aportado como pie el 80% del valor de la propiedad, y contraído una deuda por el 20% restante. Ello, advirtió, podría suponer un problema para deudores de ese tipo.

El **Honorable Senador señor Durana**, por su parte, planteó sus dudas sobre la referencia al “único bien raíz del deudor”. Podría darse el caso, por ejemplo, de un deudor propietario de su casa y, además, de una porción de un terreno en virtud de una sucesión, que quedaría entonces fuera del beneficio que se está proponiendo. Sugirió que dicha referencia sea hecha al “inmueble que constituye la vivienda del deudor o su familia”.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, explicó que, en la práctica, cuando se ejercen acciones de cobranza contra deudores hipotecarios, normalmente ya se han acumulado tres o cuatro meses de cuotas impagas, por lo que, en realidad, la protección que se pretende establecer en esta ocasión se aplicaría sobre los tres o dos meses que faltarían hasta cumplir seis.

Ahora bien, para el caso del deudor que ya ha pagado parte significativa de su deuda y comienza a incurrir en mora, el efecto de esta nueva regulación sería darle tiempo para que se adecue a su nueva realidad y proceda a vender su inmueble, antes de que transcurran seis meses y sea rematado por la vía judicial. En dicho período, por lo demás, habrá oportunidad para que el deudor -que de momento que ha pagado más del cincuenta por ciento de la deuda, cabría entender que es de los que ofrecen ciertas garantías-, negocie con el banco acreedor. Por consiguiente, hizo ver que, en su opinión, la condición de que se trate del “único bien raíz del deudor” solo vendría a perturbar el procedimiento, abriendo espacios a indeseadas discusiones procesales sobre qué se entiende por tal, y a entorpecer la protección entre el deudor y el acreedor bancario.

La **Honorable Senadora señora Rincón** indicó que no parece apropiado que se exija que el avalúo fiscal del bien raíz no exceda un cierto límite de valor, que estaría siendo fijado en ocho mil UF, y

que, además, se trate del único bien raíz o única vivienda del deudor. Debiera, en su concepto, bastar con un requisito u otro.

La **Honorable Senadora señora Aravena** declaró ser partidaria de fijar un límite al valor de las propiedades que podrían acceder al beneficio.

El **Honorable Senador señor Elizalde** recordó que el sentido de la norma es excepcional, en el sentido de evitar que el deudor se quede en la calle y que su propiedad sea rematada a vil precio.

El principio, enfatizó, sigue siendo que las obligaciones deben ser pagadas. De lo contrario, si la garantía real perdiera su sentido, habría un impacto en el otorgamiento de créditos y, a la postre, los deudores diligentes también se verían afectados.

Enseguida, la Comisión acordó eliminar, en la primera oración del texto propuesto, la referencia al único bien raíz del deudor, y, consecuentemente, hacer lo propio con la segunda y tercera oración, por guardar relación con cómo se acredita esa calidad. De esta forma, el nuevo inciso tercero del artículo 444, quedaría como sigue:

“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 de notificación de la demanda, 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.”.

- En votación la nueva redacción, fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe.

Más tarde, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión (Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó volver a reabrir el debate en relación con los acuerdos ya alcanzados.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, observó que, en consonancia con lo que señala el artículo 459 del Código de Procedimiento Civil, la oportunidad de pago no debe ser al momento de la notificación de la demanda, sino del requerimiento de pago. De esta forma, el tenor del nuevo inciso tercero del artículo 444 quedaría como sigue:

“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.”.

- La observación del señor Maturana fue recogida por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe.

- De conformidad con el precedente acuerdo, la Comisión resolvió, por la misma unanimidad, rechazar la indicación número 4 y dar por aprobadas, con modificaciones, las indicaciones números 5, 5 bis y 5 ter. (Indicación 4, rechazada. Unanimidad 4x0. Indicaciones 5, 5 bis y 5 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).

Número 4)

Agrega, en el artículo 450 del Código de Procedimiento Civil, 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 preceptuado en el artículo 444 inciso tercero.”

El citado artículo 450 dispone lo que sigue:

“Artículo 450.- El embargo se entenderá hecho por la entrega real o simbólica de los bienes al depositario que se designe, aunque éste deje la especie en poder del mismo deudor. A falta de depositario designado por el juez, hará las veces de tal el propio deudor hasta tanto se designe un depositario distinto.

El ministro de fe que practique el embargo deberá levantar un acta de la diligencia, la que señalará el lugar y hora en que éste se trabó, contendrá la expresión individual y detallada de los bienes embargados e indicará si fue necesario o no el auxilio de la fuerza pública para efectuarlo y de haberlo sido, la identificación del o de los funcionarios que intervinieron en la diligencia.

Asimismo, dejará constancia de toda alegación que haga un tercero invocando la calidad de dueño o poseedor del bien embargado.

Tratándose del embargo de bienes muebles, el acta deberá indicar su especie, calidad y estado de conservación y todo otro antecedente o especificación necesarios para su debida singularización, tales como, marca, número de fábrica y de serie, colores y dimensiones aproximadas, según ello sea posible. En el embargo de bienes inmuebles, éstos se individualizarán por su ubicación y los datos de la respectiva inscripción de dominio.

El acta deberá ser suscrita por el ministro de fe que practicó la diligencia y por el depositario, acreedor o deudor que concurra al acto y que desee firmar.

Sin que ello afecte la validez del embargo, el ministro de fe deberá enviar carta certificada al ejecutado comunicándole el hecho del embargo, dentro de los dos días siguientes de la fecha de la diligencia o del día en que se reabran las oficinas de correo, si ésta se hubiere efectuado en domingo o festivo. El ministro de fe deberá dejar constancia en el proceso del cumplimiento de esta obligación, en los términos del artículo 46.

Toda infracción a las normas de este artículo hará responsable al ministro de fe de los daños y perjuicios que se originen y el tribunal, previa audiencia del afectado, deberá imponerle alguna de las medidas que se señalan en los números 2, 3 y 4 del artículo 532 del Código Orgánico de Tribunales.”.

En relación con el inciso cuarto propuesto, fueron formuladas las indicaciones números 6, 7, 7 bis y 7 ter.

La **indicación número 6**, del Honorable Senador señor Coloma, propone sustituirlo por el que sigue:

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

La **indicación número 7**, del Honorable Senador señor Durana, para sustituirlo por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el deudor podrá acreditar por todos los medios de prueba los requisitos establecidos en el inciso tercero nuevo del artículo 444 precedente. Para ello deberá abrirse un término especial de prueba de 8 días.”.

La **indicación número 7 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para reemplazarlo por el siguiente:

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

La **indicación número 7 ter**, del Honorable Senador señor Galilea, para eliminar el numeral 4).

El **Honorable Senador señor Galilea** planteó que, habida cuenta de la redacción aprobada para el nuevo inciso tercero del artículo 444, no parece necesario incorporar un nuevo inciso en el artículo 450. Hizo ver que al ministro de fe (receptor), por una parte, no le

corresponde certificar una circunstancia como esa, y, por otra, no tiene cómo acreditarla.

- Las indicaciones números 7 y 7 bis fueron retiradas por sus autores (Honorable Senadores señor Durana y señora Rincón, respectivamente).

- Puesta en votación la indicación número 7 ter, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorable Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde y Galilea. Consecuencialmente, con la misma votación se dio por rechazada la indicación número 6. (Indicación 6, rechazada. Unanimidad 4x0. Indicación 7 ter, aprobada. Unanimidad 4x0).

Número 5)

Agrega, en el artículo 465 del Código de Procedimiento Civil, 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 procederá al nombramiento de perito con el fin de calcular el monto pagado por el deudor. 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 3 días hábiles antes de la presentación del informe de pericial.”.

El artículo 465 del Código de Procedimiento Civil prescribe lo siguiente:

“Artículo 465. 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.

Deducida esta excepción, podrá el tribunal pronunciarse sobre ella desde luego, o reservarla para la sentencia definitiva.”.

El inciso final propuesto por este numeral, fue objeto de las indicaciones números 8, 9, 9 bis y 9 ter.

La **indicación número 8**, del Honorable Senador señor Coloma, para reemplazarlo por el siguiente:

“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 que ordene la constitución de la prenda pretoria en caso de dar lugar a la ejecución. El juez procederá al nombramiento de perito con el fin de calcular el monto pagado por el deudor. 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, dentro del plazo para oponerse.”.

La **indicación número 9**, del Honorable Senador señor Durana, para reemplazarlo por el siguiente:

“Acordada entre acreedor y deudor la entrega del bien inmueble, en prenda pretoria, en los términos establecidos en el inciso tercero nuevo del artículo 444 precedente, el Juez procederá al nombramiento de un perito con el fin de calcular el monto pagado por el deudor. 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 tres días hábiles antes de la presentación del informe pericial.”.

La **indicación número 9 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para reemplazarlo por el siguiente:

“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. El juez procederá al nombramiento de perito con el fin de calcular el monto pagado por el deudor. 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 3 días hábiles antes de la presentación del informe pericial.”.

La **indicación número 9 ter**, del Honorable Senador señor Galilea, para reemplazarlo por el siguiente:

“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. El juez procederá a calcular el monto pagado por el deudor. 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 tres días hábiles antes de la presentación del informe pericial.”.

Puestas en discusión las precedentes indicaciones, el **Honorable Senador señor Galilea** propuso la siguiente redacción para el nuevo inciso que se está analizando:

“El deudor que se encuentre en el caso establecido en el inciso tercero del artículo 444, deberá alegar dicha circunstancia al mismo momento de oponer las excepciones, y ofrecerá allí los medios de prueba pertinentes. En caso de ser necesario, el juez procederá al nombramiento de un perito, con el fin de calcular el porcentaje

del capital pagado por el deudor al momento de la presentación de la demanda.”.

La **Honorable Senadora señora Rincón** se manifestó de acuerdo con la propuesta, salvo en cuanto a que no incluye la posibilidad, que sí contempla la indicación número 9 bis, de que el deudor pueda abonar dinero hasta alcanzar el 50% del capital adeudado.

El **Honorable Senador señor Elizalde** observó que un deudor siempre tiene derecho a ponerse al día en el pago de su mora, para evitar que su propiedad sea rematada.

El **Honorable Senador señor Galilea** indicó que es prácticamente imposible que, en la práctica, a un deudor le resulte más conveniente pagar el 50% del capital adeudado, que ponerse al día.

La **Honorable Senadora señora Rincón** expresó que, por el contrario, son muchos los casos en que las personas se atrasan en el pago de sus créditos hipotecarios, y cuando tratan de ponerse al día, los bancos sacan de todos modos a remate sus propiedades.

En la siguiente sesión celebrada por la Comisión, la **Honorable Senadora señora Rincón** señaló estar de acuerdo con la última propuesta del Senador señor Galilea. No obstante, añadió, debiera agregársele la siguiente oración final: “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 tres días hábiles antes de la presentación del informe pericial.”.

El **Honorable Senador señor Durana** observó que la facultad planteada por la Senadora señora Rincón, debiera extenderse hasta la oportunidad en que el deudor oponga excepciones o hasta antes que la respectiva sentencia se encuentre ejecutoriada. Recordó que, en la actualidad, los deudores pueden pagar la totalidad de sus deudas incluso en el instante previo a que se verifique el remate. De esta manera, indicó, es posible ayudar de manera efectiva a deudores propietarios de un único bien raíz que, en la práctica, solo logran pagar el 50% del capital cuando ha transcurrido más de la mitad del plazo de sus créditos hipotecarios.

El **Honorable Senador señor Elizalde** hizo ver que tomar la opción de que se pueda pagar hasta antes de que la sentencia se encuentre ejecutoriada, implicaría recargar innecesariamente el trabajo de los tribunales, que asumirían la tramitación de causas que, al final, igual van a acabar por el pago parcial que haga el deudor.

- Puesta en votación la propuesta del Senador señor Galilea, resultó aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde, Galilea y Harboe.

Respecto de la oración final propuesta por la

Senadora señora Rincón, el **Honorable Senador señor Elizalde** reparó en que la referencia a la presentación de un informe pericial, no constituye una fecha cierta.

La **Honorable Senadora señora Rincón** se mostró de acuerdo con que la posibilidad de adeudar el capital debe existir hasta una fecha cierta, que permita dar certeza a las partes.

El **Honorable Senador señor Harboe** coincidió con que el derecho a abonar sumas debe precluir en algún momento. Por ejemplo, al vencimiento del plazo para oponer excepciones.

El **Honorable Senador señor Galilea** acotó que, en la práctica, lo que va a ocurrir es que los bancos acreedores van a iniciar las gestiones de remate una vez transcurridos los seis meses continuos o discontinuos de mora, con prescindencia del valor del inmueble, del capital pagado o de si era el único bien raíz del deudor. Por tal razón, sostuvo, la posibilidad de enterar capital hasta un cierto momento podría no ser necesaria.

Como fuere, añadió, por tratarse de cosas diferentes, debiera distinguirse entre el plazo para oponer excepciones y el plazo para que el deudor pueda seguir abonando sumas.

Sobre el particular, la Comisión tuvo a la vista la propuesta de redacción realizada, para el nuevo inciso del artículo 465 que se está discutiendo, por el profesor señor Cristián Maturana cuando concurrió a exponer como invitado. Su tenor es el siguiente:

“El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará con antelación a la aprobación de las bases de remate encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes si los antecedentes no constaren en el proceso. 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 la aprobación de las bases de remate.”.

Por otra parte, el **Honorable Senador señor Harboe** planteó que, como se sabe, para presentar una demanda ejecutiva se requiere que la pretensión conste en un título ejecutivo, sea actualmente exigible, contenga una obligación líquida y que la acción ejecutiva no esté prescrita. Ello implicaría que, en lo que al requisito de liquidez se refiere, debiera considerarse lo de los seis meses continuos o discontinuos de mora, pues, de lo contrario, se presentarían problemas para llevar adelante los juicios ejecutivos.

En este punto, la unanimidad de los miembros de la Comisión acordó oficiar al profesor señor Cristián Maturana para que, sin perjuicio de las propuestas de redacción que ya había hecho ante la Comisión, realizara unas nuevas, en función de la discusión que se ha estado desarrollando, para las enmiendas a los artículos 444 y 465 del Código de Procedimiento Civil, respectivamente.

En la siguiente sesión celebrada por la Comisión, el **Honorable Senador señor Elizalde** observó que, al tenor de la oración final propuesta por la Senadora señora Rincón en relación con lo ya aprobado, si no se decretare prueba pericial, la posibilidad para que el deudor abone lo debido expiraría antes, al vencimiento del plazo para oponer excepciones.

La **Honorable Senadora señora Rincón** indicó que, de cualquier modo, para acceder al beneficio el deudor debe haber pagado 50% o más del capital. El nombramiento de perito, en consecuencia, solo correría en la hipótesis de que se le cuestione haber pagado ese porcentaje.

El **Honorable Senador señor Durana** abogó para que quede claramente definido el plazo con que va a contar el deudor para abonar lo debido.

Al respecto, la Comisión tuvo presente la opinión del profesor Cristián Maturana, quien, en lo pertinente, sugirió “sustituir la referencia a “la presentación de informe pericial” por “citación para oír sentencia” dado que no siempre éste será necesario. Además, ello acontecería solo en caso de haberse presentado excepciones, lo que no constituye la regla general en un juicio ejecutivo.

Por ello, debiera regularse el caso que no se opongan excepciones, en cuyo caso debería verificarse consignación por el ejecutado para enterar el 50% del capital adeudado y la del pago de dividendos para que no exista una mora o simple retardo de ellos superior a seis meses, hasta antes de la aprobación de la tasación del inmueble en el cuaderno de apremio. En este caso, se podrá termino al procedimiento ejecutivo.”.

El **Honorable Senador señor Elizalde** valoró que esta última propuesta de cuenta de un plazo único, si bien manifestó sus dudas sobre que aludir a los tres días hábiles previos a la citación para oír sentencia sea lo más adecuado, pues esta última no obedece a una fecha cierta dentro de un proceso judicial. Propuso, entonces, que la posibilidad de pago del deudor, en caso de decretarse prueba pericial, se extienda hasta la citación para oír sentencia.

Luego, la Comisión encargó a la Secretaría una redacción del nuevo inciso final del artículo 465, que recoja los acuerdos adoptados e inquietudes planteadas. El texto sugerido fue el siguiente:

“El deudor que se encuentre en la situación descrita en el inciso tercero del artículo 444, deberá alegar dicha circunstancia dicha circunstancia al mismo momento de oponer las excepciones, y ofrecer en ese mismo acto los medios de prueba pertinentes. En caso de ser necesario, el juez procederá al nombramiento de un perito, con el fin de calcular el porcentaje del capital pagado por el deudor al

momento de la presentación de la demanda. 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 la citación a las partes para oír sentencia.”.

Posteriormente, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2020, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorable Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con los acuerdos ya alcanzados.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Maturana**, precisó, en primer término, que debe distinguirse entre la oposición a la obligación –que corre en el cuaderno ejecutivo- y la oposición a la ejecución –que corre en el cuaderno de apremio-. En la redacción en análisis, se está en presencia de esta última.

En segundo lugar, puso de relieve que en el 90% de los juicios ejecutivos no se oponen excepciones, lo que significa que el inciso en comento contiene una protección para el 10% restante.

En tercer orden, opinó que la redacción propuesta vendría a complejizar el juicio ejecutivo, toda vez que se le estaría diciendo a los deudores que, si quieren acceder al beneficio, deben necesariamente oponer excepciones.

Añadió que, en realidad, la oposición solo se hace efectiva en el momento en que se proponen las bases de remate. Esa, resaltó, es la oportunidad preclusiva en que se debe determinar si se va a suspender o no el remate de la deuda, habiendo seis o más créditos vencidos respecto de una obligación que, a esas alturas, es indisputada. Es ahí, entonces, cuando deudor, haya opuesto o no excepciones, debe sostener que no puede ser ejecutado, porque aún no reúne más de seis meses de mora.

Del mismo modo, explicó, ante una consulta del Senador señor Elizalde, que el deudor siempre puede pagar hasta antes del remate, por lo que no se requiere establecer una norma especial que consagre, en este lugar, el derecho. Es decir, si el deudor quisiera suspender el remate y tener menos de seis dividendos impagos, lo puede hacer hasta antes de la aprobación de las bases de remate, misma oportunidad hasta la cual podría enterar el cincuenta por ciento del capital adeudado. Con posterioridad a esta aprobación, y antes del remate, puede pagar igualmente toda la deuda.

En otro orden de ideas, el **Honorable Senador señor Harboe** preguntó al señor Maturana su opinión sobre la figura de los convenios de realización, que permiten a las partes proponer al juez el modo de realizar los bienes que les parezca más eficaz.

El **señor Maturana** declaró estar completamente de acuerdo con dicha figura, que de hecho está recogida en el proyecto de reforma procesal civil que se encuentra en manos del Ejecutivo. En el

intertanto, si se quisiera consagrarlo en alguna parte, debiera serlo en el contexto de instancias de conciliación.

Enseguida, la Comisión acordó la siguiente redacción para el nuevo inciso final del artículo 465:

“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.”.

- En votación la nueva redacción, fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe.

De conformidad con el precedente acuerdo, la Comisión resolvió, por la misma unanimidad, rechazar la indicación número 8 y dar por aprobadas, con modificaciones, las indicaciones números 9, 9 bis y 9 ter. (Indicación 8, rechazada. Unanimidad 5x0. Indicaciones 9, 9 bis y 9 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 5x0).

- - -

A continuación, la Comisión consideró la **indicación número 9 quáter**, del Honorable Senador señor Galilea, para introducir un numeral nuevo, del siguiente tenor:

“...) Reemplázase el inciso primero del artículo 468 del Código de Procedimiento Civil por el siguiente:

“Art. 468. Cuando haya de recibirse a prueba la causa, el término para rendirla será de quince días.”.

Cabe señalar que, en la ley vigente, dicho plazo se extiende solamente a diez días.

Además del tenor de la indicación, propiamente tal, el **Honorable Senador señor Galilea** propuso sustituir la primera oración del inciso segundo del artículo 468, por la siguiente:

“El juez podrá ampliar el término probatorio hasta en diez días más, a petición fundada del acreedor o del deudor.”.

El **señor Senador** expuso que el precitado artículo solo otorga al acreedor la facultad de pedir ampliación del término probatorio, sin expresión de causa. Parece más justo, en su opinión, que el deudor también tenga esa posibilidad, y que en ambos casos se exprese por qué se solicita.

La Comisión estuvo de acuerdo con los planteamientos anteriores, y los aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde y Galilea.

Posteriormente, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2020, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con los acuerdos ya alcanzados.

El Honorable Senador señor Durana hizo ver que en la reforma procesal civil que se encuentra en el Congreso Nacional, se estaría proponiendo la modificación de ciertos plazos y la implementación de mecanismos de subasta electrónica. De modo, advirtió, que existe un cierto riesgo de que en este proyecto se determinen ciertos plazos, y más tarde la aludida reforma establezca otros.

El Honorable Senador señor Elizalde observó que, si dicha reforma propusiera plazos distintos a los entonces vigentes, habrá que analizar las pertinentes enmiendas. No obstante, lo cierto es que todo parece indicar que falta aún mucho tiempo para que llegue a ver la luz.

El Honorable Senador señor Harboe informó que el actual Gobierno tomó, en su momento, la decisión de suspender la tramitación de la reforma procesal civil, que se encuentra en segundo trámite constitucional en el Senado, básicamente por la falta de estudios sobre los costos que irrogarían los cambios institucionales que una reforma de ese tipo supone. Recientemente, el señor Ministro de Justicia y Derechos Humanos anunció el reimpulso de la iniciativa, cuya tramitación, en atención a su envergadura, debiera tomar un buen tiempo.

El profesor, señor Maturana, puso de manifiesto que, en la futura reforma procesal civil, las normas de ejecución serán de orden administrativo, lo que, evidentemente, supone un cambio sistémico respecto de lo actual. Ahora bien, en todo el período previo a que ese cambio se lleve a efecto, pueden identificarse tres etapas: la primera, cómo superar las problemáticas que ha supuesto la pandemia del Covid-19 que afecta a Chile y el mundo; la segunda, intermedia, relativa a qué modificaciones es razonable hacer sin nuevos elementos tecnológicos y orgánicos; y la tercera, ya de instalación de la reforma procesal civil.

En cuanto a las modificaciones al artículo 468, se mostró de acuerdo con la nueva extensión del plazo probatorio, y con que, en el marco de un debido proceso, pueda ser luego ampliado tanto para el acreedor como para el deudor. Por lo demás, consignó, se trata de una disposición que se va a utilizar solo cuando se opongan excepciones, lo que ocurre en un número reducido de juicios.

- En votación, nuevamente, el aumento del plazo del inciso primero del artículo 468, y que la ampliación de plazo pueda ser concedida a ambas partes del proceso, fueron aprobados por

la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe.

Por consiguiente, la indicación número 9 quáter, fue aprobada, con modificaciones, por la misma unanimidad precedentemente señalada. (Indicación 9 quáter, aprobada con modificaciones. Unanimidad 5x0).

- - -

Número 6)

Agrega 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.”.

El artículo 481 dispone que notificada que sea la sentencia de remate, se procederá a la venta de los bienes embargados, de conformidad a los artículos siguientes.

Sobre el número 6) recayeron las indicaciones números 10, 10 bis y 10 ter.

La **indicación número 10**, del Honorable Senador señor Durana, para reemplazarlo por el siguiente:

“6) Intercálase, en el artículo 481. (503), entre las expresiones “artículos siguientes” y el punto final (“.”), lo siguiente: “, salvo que procedan alguna de las alternativas establecidas en el inciso tercero nuevo del artículo 444 precedente y así se encuentre certificado en la causa correspondiente.”.

Las **indicaciones número 10 bis y 10 ter**, de los Honorables Senadores señora Rincón y señor Galilea, respectivamente, para eliminar el numeral 6).

La indicación número 10 fue retirada por el Honorable Senador señor Durana.

- Puestas en votación las indicaciones números 10 bis y 10 ter, fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde y Galilea. (Indicaciones 10 bis y 10 ter, aprobadas, unanimidad 4x0).

Posteriormente, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2020, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con este numeral.

- En votación, nuevamente, las indicaciones números 10 bis y 10 ter, fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicaciones 10 bis y 10 ter, aprobadas. Unanimidad 5x0).

Número 7)

Sustituye los incisos primero, segundo y tercero del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, por el siguiente inciso primero:

“Art. 486. La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz determinado por tasación realizada por perito judicial tasador que figure en las listas a que se refiere el artículo 416 bis nombrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416”.

El referido artículo 486 es del siguiente tenor:

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

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

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

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

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

Sobre el inciso primero propuesto, fueron formuladas las indicaciones números 11, 12, 12 bis y 12 ter.

La **indicación número 11**, del Honorable Senador señor Coloma, para sustituirlo por el que sigue:

“486. (508). La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz determinada por perito judicial tasador que figure en las listas a que se refiere el artículo 416 bis y será nombrado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416.”.

La **indicación número 12**, del Honorable Senador

señor Durana, para reemplazarlo por el siguiente:

“486. (508). La tasación del inmueble a los efectos de establecer la base del remate será la que figure en el rol de avalúo vigente para los efectos de la contribución de haberes, incrementado hasta en un cincuenta por ciento o alternativamente, si el deudor o acreedor lo solicitan, la base del remate la fijará un perito judicial tasador nombrado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 416 del Código de Procedimiento Civil.”.

La **indicación número 12 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para sustituirlo por el siguiente:

“Art. 486. La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, determinado por tasación realizada por perito judicial tasador que figure en las listas a que se refiere el artículo 416 bis, nombrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416”.

La **indicación número 12 ter**, del Honorable Senador señor Galilea para sustituirlo por el siguiente:

“Art. 486. La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual, para los efectos de este Título, será el avalúo fiscal que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes.”.

Sin perjuicio del tenor de la indicación número 12 ter, el **Honorable Senador señor Galilea** manifestó ser de la idea de que el primer remate se realice al valor de tasación comercial. Sin embargo, razonó, debe tenerse en consideración que los peritajes son caros y pueden tomar cierto tiempo. Ante ello, sugirió que se establezca una presunción simple del valor comercial de una propiedad, bajo la fórmula de avalúo fiscal incrementado en un 20%. De esta manera, y solo en caso de que el deudor considere que ese no es el correcto avalúo comercial, se contratará, a su costa y previo depósito de los respectivos honorarios, a un perito, para que el juez pueda determinar el valor comercial.

Propuso la siguiente redacción para el inciso primero que se está analizando:

“Art. 486. La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual será determinado de acuerdo con las reglas de los artículos procedentes.”.

La **Honorable Senadora señora Rincón** se mostró de acuerdo con la idea expuesta, si bien el incremento de 20% sobre el avalúo fiscal parece insuficiente. Debiera, en su opinión, ser de al menos un tercio.

El **Honorable Senador señor Galilea** señaló que la experiencia enseña que los avalúos fiscales están cada vez más cerca de los comerciales. Por lo mismo, cabe la posibilidad de que incluso bajo la fórmula avalúo fiscal más 20%, el valor de la propiedad de que se trate

quede por sobre el avalúo comercial, lo que, recordó, puede tener muchas implicancias para efectos de los subsiguientes remates y la adjudicación. Esto, evidentemente, supone un riesgo, por lo que parece más prudente la fórmula por él sugerida. A menos, concluyó, que si se incrementa, se pensara también en la posibilidad de que el acreedor pueda objetar la presunción y solicitar peritaje.

En la siguiente sesión celebrada por la Comisión, **el mismo señor Senador** se mostró llano a que el incremento por sobre el avalúo fiscal, para efectos de la presunción del valor comercial, alcance al 25%.

El Honorable Senador señor Harboe preguntó si existe alguna evidencia que justifique fijar el guarismo en comento, en 20%, 25%, 30% o 40%, por ejemplo, o si se sabe cuál es la diferencia actual, en términos globales, entre los avalúos fiscales y las tasaciones comerciales.

Señaló que en internet se encuentra disponible información que da cuenta de la diferencia entre avalúo fiscal y valor comercial, de acuerdo a lo observado en diez locaciones en comunas de la región Metropolitana, que tienen desarrollado el mercado de casas y departamentos. Dicha brecha, indicó, se sitúa en el 27%, con una diferencia, entre casas y departamentos, menor al 2%. Eso es el promedio, porque en la comuna de Las Condes, por ejemplo, el avalúo fiscal es de \$84.852.000, pero el valor comercial alcanza a \$245.000.000.

La Honorable Senadora señora Rincón señaló que uno de los propósitos del proyecto de ley en estudio, es que los remates tengan un correlato con la realidad comercial. Teniendo en cuenta que, hoy por hoy, la diferencia entre avalúo fiscal y comercial asciende, aproximadamente, al doble, y que se trata de una brecha que se ha ido acortando con el paso de los años.

Precisó que, en sus indicaciones, se ha seguido la fórmula de valor fiscal más un determinado porcentaje, siguiendo lo que se hace en la legislación comparada. Su idea original, subrayó, era que ese porcentaje se empinara a un tercio, pero en aras de alcanzar un acuerdo, expresó estar dispuesta a aprobar el 25% finalmente sugerido por el Senador señor Galilea.

El Honorable Senador señor Elizalde observó que, tratándose de créditos hipotecarios, el banco acreedor en su momento ha tenido que realizar una tasación comercial del respectivo inmueble. Lo que correspondería, hizo ver, es que sea esta la que se considere para efectos de remate, en el caso que resultara más alta que el valor comercial al que se llegaría bajo la fórmula propuesta por el Senador señor Galilea.

Del mismo modo, hizo presente que la propuesta de redacción del Senador señor Galilea para el inciso primero del artículo 486, solo fija el criterio general de que la tasación corresponde al valor comercial del bien raíz, pero su determinación queda entregada a los artículos que resulten pertinentes.

Enseguida, en su calidad de Presidente de la Comisión, puso en votación dicha propuesta, cuyo tenor se reitera a continuación:

“Art. 486. La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual será determinado de acuerdo con las reglas de los artículos precedentes.”.

- En votación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Rincón y señores Durana, Elizalde, Galilea y Harboe.

Más tarde, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, y con ocasión del análisis del numeral 8) del artículo primero del proyecto de ley, que modifica el artículo 493 del Código de Procedimiento Civil, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con el acuerdo ya alcanzado.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, señaló que la redacción acordada para el artículo 486, debiera ser perfeccionada para ser consistente con la del artículo 493. Formuló la siguiente propuesta:

“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, incrementada en un treinta por ciento.

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.

La tasación será determinada por el juez, de conformidad con los antecedentes existentes en el proceso.”.

El **Honorable Senador señor Elizalde** indicó que el inciso primero de la propuesta da cuenta de un cálculo aritmético, que debe ser en todo caso validado por el juez, quien es el que determina el valor de la tasación.

La Comisión estuvo de acuerdo con la propuesta del señor Maturana, sin perjuicio de lo cual acordó realizar una enmienda en el inciso final, con la cual el nuevo artículo texto del artículo 486 sería el siguiente:

“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, incrementada en un treinta por ciento.

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.

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.”.

- En votación la nueva redacción, fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe.

- En consecuencia, las indicaciones números 12, 12 bis y 12 ter se dieron aprobadas, con modificaciones, por la misma unanimidad precedentemente señalada (Indicaciones 12, 12 bis y 12 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 5x0).

La indicación número 11, en tanto, se dio por rechazada, por idéntica unanimidad. (Indicación 11, rechazada. Unanimidad 5x0).

Seguidamente, la Comisión analizó las indicaciones números 12 quáter y 12 quinquies.

La **indicación número 12 quáter**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para incorporar un numeral nuevo, del siguiente tenor:

“...) Agrégase el siguiente artículo 490 bis:

“Art. 490 bis. Para el efecto de la subasta pública, el remate será realizado de la siguiente forma:

1. Se establecerá un periodo no inferior a cinco días hábiles para la realización de la subasta electrónica, así como las respectivas ofertas sobre el bien inmueble. El periodo de subasta electrónica deberá ser informado en el extracto de publicación del remate.

2. Las ofertas para la compra del bien inmueble en subasta electrónica no podrán inferiores al mínimo de la subasta establecida por el tribunal en base a los artículos anteriores.

3. Las ofertas realizadas al tribunal deberán ser presentadas ante el mismo tribunal, a través de la plataforma digital del poder judicial y serán de inmediato y público conocimiento a través de la misma plataforma.

4. A los efectos de la subasta electrónica, el domicilio procesal de los postores será la secretaria del tribunal y la totalidad de las notificaciones les serán realizadas por el Estado diario.

5. Una vez vencido el plazo de cinco días hábiles, y en el término de 48 horas el tribunal certificará las ofertas recibidas y emitirá la resolución de adjudicación.

6. En caso de que la mayor oferta haya sido realizada por dos o más postores, se abrirá un nuevo periodo de subasta electrónica para los postores que hayan realizado la mayor oferta, por el plazo de dos días hábiles. El remate será adjudicado, en el plazo de 24 horas de vencido este periodo extraordinario de subasta.

7. En caso de que, en este periodo extraordinario de subasta electrónica, los dos o más postores que hayan realizado la mayor oferta no presenten una nueva o bien se produzcan dos o más posturas con mismo mayor valor de oferta, la adjudicación se realizará al primer postor, que de acuerdo con el registro informático del tribunal, haya realizado la mejor oferta, lo que será certificado por la secretaria del tribunal.

Si no se presentaren postores, en el periodo de subasta electrónica establecida para el primer remate, regirán los artículos 499 y 500, 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, sin perjuicio del derecho del acreedor y/o deudor de solicitar un nuevo avalúo del bien inmueble por perito tasador."."

La **indicación número 12 quinquies**, del Honorable Senador señor Galilea para incorporar un numeral nuevo, del siguiente tenor:

"...) Agrégase el siguiente artículo 490 bis, nuevo:
"Art. 490 bis. Para los efectos de la subasta pública, el remate será realizado de la siguiente forma:

1. Se establecerá un periodo no inferior a cinco días hábiles para la realización de la subasta electrónica del bien inmueble. El periodo de subasta electrónica deberá ser informado en el extracto de publicación del remate.

2. Las ofertas para la compra del bien inmueble en subasta electrónica no podrán inferiores al mínimo de la subasta establecida por el tribunal en base a los artículos anteriores.

3. Las ofertas realizadas al tribunal deberán ser presentadas ante el mismo tribunal, a través de la plataforma digital del poder judicial y serán de inmediato y público conocimiento a través de la misma plataforma.

4. A los efectos de la subasta electrónica, el

domicilio procesal de los postores será la secretaría del tribunal y las notificaciones serán realizadas por el estado diario,

5. Una vez vencido el plazo de cinco días hábiles, y en el término de 48 horas el tribunal certificará las ofertas recibidas y emitirá la resolución de adjudicación.

6. En caso de que la mayor oferta haya sido realizada por dos o más postores, se abrirá un nuevo periodo de subasta electrónica para los postores que hayan realizado la mayor oferta, por el plazo de dos días hábiles. El remate será adjudicado, en el plazo de 24 horas de vencido este periodo extraordinario de subasta.

7. En caso de que, en este periodo extraordinario de subasta electrónica, los dos o más postores que hayan realizado la mayor oferta no presenten una nueva o bien se produzcan dos o más posturas con mismo mayor valor de oferta, la adjudicación se realizará al primer postor, que de acuerdo con el registro informático del tribunal haya realizado la mejor oferta, lo cual será certificado por la secretaría del tribunal. Si no se presentaren postores, en el periodo de subasta electrónica establecida para el primer remate, regirán los artículos 499 y 500, 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 determinada conforme a lo dispuesto en el artículo 486, sin perjuicio del derecho del acreedor y/o deudor de solicitar un nuevo avalúo del bien inmueble por perito tasador."

Enseguida, el **Honorable Senador señor Galilea** presentó la siguiente propuesta para el artículo 490 bis que se plantea introducir:

Agréguese el siguiente artículo 490 bis, nuevo:

"La subasta pública de inmuebles se realizará de forma electrónica, con arreglo a las siguientes reglas:

1. Se abrirá un período no inferior a cinco días hábiles para la recepción de ofertas de cada subasta electrónica. Dicho período deberá ser informado en el extracto de publicación del remate.

2. Las ofertas para la compra del bien inmueble en subasta electrónica no podrán inferiores al mínimo de la subasta establecida por el tribunal en base a los artículos anteriores.

3. Las ofertas realizadas al tribunal deberán ser presentadas en la plataforma del poder judicial implementada especialmente para llevar a cabo las subastas electrónicas, debiendo el oferente depositar las garantías en la forma que determine el tribunal en las bases del remate.

4. El monto de las ofertas será público, no así la identidad del oferente.

5. Una misma persona podrá hacer ofertas

sucesivas en un mismo remate.

6. A los efectos de la subasta electrónica, el domicilio procesal de cada postor será la secretaría del tribunal y la totalidad de las notificaciones les serán realizadas por el Estado Diario.

7. Dentro de los dos días hábiles siguientes al vencimiento del plazo determinado para la subasta electrónica, el tribunal certificará las ofertas recibidas y emitirá la resolución de adjudicación.

8. En caso de que la mayor oferta haya sido realizada por dos o más postores, se abrirá un nuevo periodo de subasta electrónica para dichos postores, por el plazo de dos días hábiles, el que tendrá como postura mínima, el mayor valor ofertado en el período ordinario. El remate será adjudicado, en el plazo de un día hábil, una vez vencido este periodo extraordinario de subasta electrónica.

9. En caso de que, en este período extraordinario de subasta electrónica no se hayan presentado nuevas ofertas, la propiedad será adjudicada a quien primero haya ofertado el mayor valor en el período ordinario.

10. En caso de que, en el período extraordinario de subasta electrónica, haya habido dos o más posturas con mismo mayor valor de oferta, la adjudicación se realizará al primer postor que haya ofertado este mayor valor.”.

El Honorable Senador señor Elizalde señaló que sin perjuicio de que existe consenso sobre la conveniencia de avanzar hacia un sistema de subasta electrónica, lo cierto es que, actualmente, no se encuentra regulado. Hacerlo a partir de este proyecto, además, supondría incurrir en gasto fiscal.

El Honorable Senador señor Galilea manifestó sus dudas sobre que la subasta electrónica pueda irrogar un mayor gasto, toda vez que, argumentó, los tribunales de justicia ya cuentan con sistemas digitales que son administrados por equipos técnicos.

La unanimidad de los miembros de la Comisión acordó oficiar a la Corte Suprema, con el objeto de solicitar su opinión sobre los alcances que, en su opinión, pueda tener el presente proyecto de ley.

Posteriormente, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2020, el **Honorable Senador señor Elizalde** indicó que en la Comisión existe consenso acerca de la necesidad de que la subasta electrónica sea regulada, pero que no es el presente proyecto de ley la oportunidad para hacerlo, ni cuentan los senadores con facultades en tal sentido.

Enseguida, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorable Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó oficiar al Ejecutivo haciendo ver la necesidad de que se establezca un sistema de subasta electrónica en Chile.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Maturana**, recordó que la ley de tramitación electrónica fue esencialmente concebida por la Corporación Administrativa del Poder Judicial, y solo posteriormente patrocinada por el Ejecutivo. De cualquier modo, el establecimiento de la subasta electrónica requeriría de un proyecto de ley especial, que contemple medidas de coordinación, seguridad y comunicación con todos los otros trámites que de algún modo podrían perturbarla, como, por ejemplo, el alzamiento de embargo.

- **En votación, la Comisión acordó rechazar tanto la nueva propuesta de redacción del Senador Galilea, como las indicaciones números 12 quáter y 12 quinquies, por la unanimidad de sus integrantes, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicaciones 12 quáter y 12 quinquies, rechazadas. Uanimidad 5x0).**

Número 8)

Sustituye el artículo 493 por el siguiente:

“La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo el equivalente a su valor comercial 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 contrario será nulo.”.

Fue objeto de las indicaciones números 13, 13 bis y 13 ter.

La **indicación número 13**, del Honorable Senador señor Durana, para sustituir el artículo propuesto, por el siguiente;

“Art. 493. (515). No se admitirá postura que baje del avalúo del inmueble realizado por el perito judicial tasador.”.

La **indicación número 13 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para sustituirlo por el siguiente:

“Art. 493. La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo para su primer remate el equivalente su valor comercial 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 contrario será nulo.”.

La **indicación número 13 ter**, del Honorable

Senador señor Galilea para reemplazarlo por el siguiente:

“Art. 493. La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo para su primer remate el equivalente a su avalúo fiscal vigente, incrementado en un veinte por ciento. El deudor podrá solicitar a un perito tasador que emita un informe que determine la tasación comercial de la vivienda, previa consignación de los honorarios del perito. Emitido el informe, la tasación consignada en el mismo constituirá el precio mínimo del primer remate. No se admitirá postura inferior al avalúo fiscal o a la tasación comercial solicitada por el deudor, en su caso. Cualquier convenio expreso o tácito en contrario será nulo.”

Enseguida, el **Honorable Senador señor Galilea** propuso la siguiente nueva redacción para el artículo 493 que se plantea sustituir:

“Art. 493. La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo para su primer remate el valor comercial de la propiedad. Dicho valor comercial consistirá en el avalúo fiscal vigente de la propiedad, incrementado en un veinte por ciento.

En caso de disconformidad con dicho valor, tanto el deudor como el acreedor podrán solicitar el informe de un perito tasador para que éste emita un informe que determine la tasación comercial de la vivienda, previa consignación de los honorarios del perito por parte del solicitante. En este caso, la tasación comercial señalada por el perito constituirá el precio mínimo del primer remate.

No se admitirá postura inferior al avalúo fiscal incrementado en un veinte por ciento o a la tasación señalada por el perito, en su caso.”.

Conforme a lo razonado a raíz de la discusión sobre un nuevo inciso primero del artículo 486, el **Honorable Senador señor Galilea** reiteró su propuesta de que el incremento a que se refiere el inciso primero del artículo 493, sea de 25% en lugar de 20%.

El **Honorable Senador señor Elizalde** insistió en que el valor de la tasación hecha por el banco al momento de otorgar un crédito hipotecario, puede ser superior al del avalúo fiscal incrementado en 25%.

El **Honorable Senador señor Galilea** manifestó que la aludida tasación del banco no es relevante para efectos del remate. De lo que se trata, subrayó, es de llegar al valor comercial del bien raíz al momento del remate, no al que tuvo en alguna época anterior.

Destacó que la modalidad que ha venido proponiendo, tiene el mérito de fijar gratuitamente el valor comercial del inmueble. No obstante, si al deudor, y eventualmente a acreedor, le parece

que no es el valor adecuado, se prevé que pueda, de todos modos, encargar la tasación a un perito.

El **Honorable Senador señor Elizalde** graficó que puede darse el caso del remate de una propiedad adquirida hace solo un año, en virtud de un crédito hipotecario que la tasó, comercialmente, en \$100 millones. Sin embargo, su avalúo fiscal es de \$50 millones, con lo que su valor comercial, al tenor de la propuesta en comento, ascendería a \$75 millones. Eso supondría un impacto para el deudor, el que, además, se vería en la obligación de tener que incurrir en un gasto adicional en peritaje de, aproximadamente, \$500.000, en circunstancias que si ha dejado de pagar su crédito es, justamente, porque no cuenta con recursos.

El **Honorable Senador señor Galilea** apuntó que si ocurre lo señalado en el ejemplo precedente, el más damnificado va a ser el propio banco acreedor. Precisamente porque si no prospera ningún remate, el banco, de acuerdo con la preceptiva que mediante el presente proyecto de ley se busca introducir, se va a ver en la obligación de adjudicarse la propiedad y extinguir la deuda con el deudor.

La **Honorable Senadora señora Rincón** sostuvo que lo que se persigue es que el primer remate sea al valor comercial. Solo si eso no ocurre, debiera regir la regla de avalúo fiscal más 25%.

Queda aún por determinar, en consecuencia, qué se entiende por valor comercial, a lo que se suma la inquietud planeada por el Senador señor Elizalde, por una parte, y el hecho de que se estaría fijando por ley el valor comercial de un bien, por otra.

El **Honorable Senador señor Durana** hizo hincapié en la importancia de encontrar el mecanismo que permita que el valor comercial al que se llegue, resguarde de manera efectiva los intereses del deudor. Recordó que una de las condiciones para que un deudor pueda reclamar el tratamiento que se propone consagrar, es que haya pagado el 50% o más de su crédito, lo que implica que la tasación comercial del banco ha tenido lugar con bastante anterioridad.

El **Honorable Senador señor Harboe** apuntó que, en la práctica, en el remate de bienes raíces los interesados suelen esperar al segundo remate.

Posteriormente, en sesión de 27 de octubre de 2020, la **Honorable Senadora señora Rincón** presentó la siguiente propuesta de redacción:

“Art. 493. (515). La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo para su primer remate el valor comercial de la propiedad. Dicho valor comercial consistirá en el avalúo fiscal vigente de la propiedad, incrementado en un treinta por ciento.

En caso de disconformidad con dicho valor, tanto

el deudor como el acreedor podrán solicitar el informe de un perito tasador para que éste emita un informe que determine la tasación comercial de la vivienda, previa consignación de los honorarios del perito por parte del solicitante. En este caso, la tasación comercial señalada por el perito constituirá el precio mínimo del primer remate.

No se admitirá postura inferior al avalúo fiscal incrementado en un treinta por ciento o a la tasación señalada por el perito, en su caso.”.

Cabe señalar que esta propuesta, en lo medular, difiere de la antes presentada por el Senador señor Galilea en que el valor comercial se determina conforme al avalúo fiscal vigente de la propiedad, incrementado en un treinta por ciento (y no en un veinte por ciento).

El profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana, valoró que la propuesta aumenta el estándar de protección del deudor. Y si se diera el caso que no hubiere conformidad con el valor de subasta así determinado, tanto el deudor como el acreedor podrán solicitar informe pericial.

El Honorable Senador señor Elizalde consideró positivo que se establezca que, para estos efectos, el valor comercial será el que se determine conforme a una regla determinada. Y que, no habiendo acuerdo, las partes puedan requerir informe de peritos.

No obstante, llamó la atención sobre que, en el inciso segundo de la propuesta, se alude erróneamente a “vivienda”, y que está entregando al perito una tarea propia del juez, a saber, fijar el precio mínimo de remate.

El **señor Maturana** acotó que el perito solo propone, y quien resuelve es el juez.

Enseguida, el **Presidente de la Comisión, Honorable Senador señor Elizalde**, puso en votación la siguiente redacción:

“Art. 493. (515). La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo para su primer remate el valor comercial de la propiedad. Dicho valor comercial consistirá en el avalúo fiscal vigente, incrementado en un treinta por ciento.

En caso de disconformidad con el valor así determinado, tanto el deudor como el acreedor podrán solicitar el informe de un perito tasador para que se determine la tasación comercial del inmueble, previa consignación de los honorarios del perito por parte del solicitante.

El precio mínimo del primer remate será determinado por el juez, de conformidad con los antecedentes existentes en el proceso.

No se admitirá postura inferior al precio determinado de acuerdo a lo establecido en este artículo.”.

- En votación la nueva redacción, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señor Elizalde.

Posteriormente, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, la unanimidad de los miembros de la Comisión (Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe), acordó reabrir el debate en relación con los acuerdos ya alcanzados.

El **profesor, señor Maturana**, presentó la siguiente propuesta de redacción para el artículo 493:

“Art. 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.”.

- - En votación la nueva redacción, fue aprobada, con una enmienda consistente en sustituir la expresión “establecida” por “determinada”, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe.

- En consecuencia, las indicaciones números 13, 13 bis y 13 ter se dieron por aprobadas, con modificaciones, con la misma unanimidad precedentemente señalada. (Indicaciones 13, 13 bis y 13 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 5x0).

Número 9)

Sustituye el artículo 499 por el siguiente:

“Art. 499 (412). 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.”.

Fue objeto de las indicaciones números 14, 14 bis y 14 ter.

La **indicación número 14**, del Honorable Senador señor Durana, para sustituir el artículo propuesto, por el siguiente:

“Art. 499. (512). Si no se presentasen postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar al tribunal que reduzca prudencialmente el avalúo del inmueble realizado por el perito judicial tasador. La reducción no podrá exceder del diez por ciento del mencionado avalúo.”.

La **indicación número 14 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón para sustituirlo por el siguiente:

“Art. 499. Si no se presentan postores en el periodo de subasta señalado, la base para el segundo remate será el avalúo comercial determinado, conforme al artículo 486, menos el 10 por ciento de dicho avalúo.”

La **indicación número 14 ter**, del Honorable Senador señor Galilea para reemplazarlo por el siguiente:

“Art. 499. Si no se presentan postores en el periodo de subasta señalado, la base para el segundo remate será su avalúo fiscal vigente, incrementado en un diez por ciento.”.

Enseguida, el **Honorable Senador señor Galilea** presentó la siguiente propuesta redacción para el nuevo artículo 499 que se propone:

“Art. 499. 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 diez por ciento.”.

Posteriormente, en sesión de 27 de octubre de 2020, la **Honorable Senadora señora Rincón** presentó la siguiente propuesta de redacción:

“Art. 499. (521). 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 cinco por ciento.”.

Cabe señalar que esta propuesta, en lo medular, difiere de la antes presentada por el Senador señor Galilea en que la rebaja asciende a cinco por ciento (y no diez por ciento).

El **Honorable Senador señor Harboe** indicó que la rebaja de cinco por ciento corre el riesgo de ser, por marginal, meramente simbólica, de cara a un segundo remate. En este punto, coincidieron también los **Honorables Senadores señora Aravena y señor Elizalde**.

El **profesor, señor Maturana**, sugirió que la rebaja sea del quince por ciento, al igual que las rebajas de los remates subsiguientes.

- Este criterio fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Elizalde y Harboe.

Del mismo modo, el **profesor Maturana** sugirió

eliminar la alusión al “período de subasta señalado”, por ser obvio que la no presentación de postores debe tener lugar en el término fijado en las bases del remate.

- La sugerencia fue aprobada por la misma unanimidad precedentemente señalada.

De conformidad con estos acuerdos, la Comisión se pronunció sobre la siguiente redacción del artículo 499:

“Art. 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.”.

- En votación la nueva redacción, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Elizalde y Harboe.

- En consecuencia, las indicaciones números 14, 14 bis y 14 ter se dieron por aprobadas, con modificaciones, por la misma unanimidad precedentemente señalada. (Indicaciones 14, 14 bis y 14 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).

Número 10)

Sustituye el inciso primero del artículo 500 por el siguiente:

“Artículo 500. (522). Si puestos a remate los bienes embargados por el nuevo avalúo, hecho de conformidad con el artículo anterior, tampoco se presentan postores, podrá el acreedor pedir cualquiera de estas dos cosas, a su elección:

1a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal prudencialmente designe, reducido hasta un máximo de diez por ciento del avalúo comercial, determinado conforme al artículo 486, o

2a. Que se le entreguen en prenda pretoria.”.

Fue objeto de las indicaciones números 15, 15 bis y 15 ter.

La **indicación número 15**, del Honorable Senador señor Durana, para reemplazar el inciso propuesto por el siguiente:

“Art. 500. (522). Si puestos a remate los bienes embargados por el nuevo avalúo, hecho de conformidad a lo dispuesto en el

artículo anterior, tampoco se presentan postores, podrá el acreedor o deudor, pedir cualquiera de estas dos cosas, a su elección:

a) Que se ponga por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal prudencialmente designe, reducido hasta un máximo de veinte por ciento del avalúo del inmueble realizado por el perito judicial tasador.

b) Que se entregue la propiedad en prenda pretoria, para lo cual se requerirá el acuerdo del acreedor y deudor.”.

La **indicación número 15 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón para sustituirlo por los siguientes:

“Art. 500. Si puestos a remate los bienes embargados por el nuevo avalúo, hecho 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 avalúo comercial determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 486 menos un veinte por ciento. En caso de que no existan postores para este tercer remate, el deudor podrá ofrecer un tercero con postura mínima de ochenta por ciento del avalúo comercial fijado, dentro de diez días hábiles desde que ha vencido el período de subasta. De no ejercer dicha facultad el deudor, el bien será adjudicado al acreedor, liberándose al deudor de toda obligación financiera relacionada con dicha garantía hipotecaria, incluyendo capital, intereses, costas y gastos de cobranza.”.

La **indicación número 15 ter**, del Honorable Senador señor Galilea para reemplazarlo por los siguientes:

“Artículo 500. Si puestos a remate los bienes embargados por el nuevo avalúo, hecho 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 avalúo fiscal vigente de dicho bien. En caso de que no existan postores para este tercer remate, el deudor podrá ofrecer un tercero con postura mínima del cincuenta por ciento del avalúo comercial fijado, dentro de diez días hábiles desde que ha vencido el período de subasta. De no ejercer dicha facultad el deudor, el acreedor se adjudicará el bien por un monto equivalente al avalúo fiscal vigente. Si el remate no satisface el total del monto adeudado, y tratándose de una vivienda que había sido adquirida con subsidio habitacional del Estado, el Servicio de Vivienda y Urbanismo o el Ministerio de Vivienda y Urbanismo enterará al acreedor hipotecario el saldo insoluto de la deuda, con sus intereses y comisiones devengadas hasta el día de la adjudicación de la vivienda como consecuencia del remate, en los términos del artículo 15 del Decreto Supremo N° 116, de 7 de febrero de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.

Enseguida, el **Honorable Senador señor Galilea** propuso la siguiente redacción para sustituir el inciso primero del artículo 500:

“Artículo 500. Si puestos a remate los bienes embargados por el nuevo avalúo, hecho 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 veinte por ciento.

En caso de que no existan postores para este tercer remate, el acreedor se deberá adjudicar el inmueble en dicho mínimo. En caso de que este inmueble sea el bien raíz único del deudor, acreditado de acuerdo con lo establecido en los artículos precedentes, la deuda del crédito hipotecario que tuvo por objeto el financiamiento de la compra de este bien raíz, 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.”.

Posteriormente, en sesión de 27 de octubre de 2020, la **Honorable Senadora señora Rincón** presentó la siguiente propuesta de redacción:

“Art. 500. (522). Si puestos a remate los bienes embargados por el nuevo avalúo, hecho 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 diez por ciento.

En caso de que no existan postores para este tercer remate, el acreedor se deberá 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 de diez días hábiles desde que ha vencido el período de subasta. En caso de que este inmueble sea el bien raíz único del deudor, acreditado de acuerdo con lo establecido en los artículos precedentes, la deuda del crédito hipotecario que tuvo por objeto el financiamiento de la compra de este bien raíz, 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.”.

El **profesor, señor Maturana**, observó que, en el inciso primero, la referencia al “nuevo avalúo” es innecesaria, y que, de acuerdo a lo convenido con anterioridad por la Comisión, el tercer remate debe tomar como base el valor del primero, rebajado en un treinta por ciento.

Por otra parte, manifestó sus dudas sobre que, en caso que no existan postores para el tercer remate, el acreedor tenga la obligación de adjudicarse el inmueble.

El **Honorable Senador señor Harboe** coincidió con que es complejo obligar al banco a adjudicarse el inmueble, en circunstancias que lo que podría necesitar (en virtud de las normas de liquidez de la CMF, por ejemplo), es liquidarlo. Más apropiado, sostuvo, sería proveerle de incentivos para que siga rematando.

Al respecto, el **Honorable Senador señor Elizalde** propuso sustituir el verbo rector “deberá” por “podrá”, de manera que el acreedor tenga de todos modos la posibilidad de adjudicarse el bien raíz. Con todo, señaló que el punto a dilucidar es si acaso habrá nuevos remates si el acreedor no se adjudica la propiedad; o, dicho de otro modo, cómo se asegura que el acreedor llegue a hacer efectiva su garantía.

Agregó que conforme a lo propuesto por el profesor Maturana para el artículo 499, las rebajas sucesivas de quince por ciento a partir del segundo remate, permitirían que el inmueble llegara a ser efectivamente rematado.

Por otra parte, preguntó de qué manera se extinguiría la deuda si, por ejemplo, una persona pide un crédito hipotecario para fines generales, ofreciendo como garantía un bien raíz cuyo valor es inferior al de la deuda. Es, gráfico, lo que suelen hacer los emprendedores para acceder a crédito. Por lo mismo, advirtió que, si el efecto va a ser la extinción de la deuda, se podría estar generando un desincentivo para que los bancos presten dinero a las pymes.

El **profesor Maturana** expresó que, si en el tercer remate no se presentan postores, podría plantearse la opción de un cuarto remate, con un mínimo del 50% del valor del primer remate. Y si al cuarto remate no llegara nadie, la opción sería un quinto, sin mínimo, y que el acreedor se lo pueda adjudicar por el 50%.

Respecto de la última consulta del Senador señor Elizalde, explicó que lo que se busca a través del remate de obligaciones de carácter hipotecario, es que el acreedor se pague con el producto del remate del inmueble. El punto, añadió, es que esta figura solamente beneficia al deudor, y no a las otras personas que concurren como codeudores o fiadores. Ahora bien, una manera de subsanar el efecto que se podría provocar sobre los emprendedores, sería establecer una referencia a la deuda garantizada con primera hipoteca que no sea para garantías con fines generales.

Más tarde, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, el **profesor, señor Maturana**, presentó la siguiente propuesta de redacción para el artículo 500:

“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.

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:

1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dos tercios del valor de tasación;

2a. Que se pongan por cuarta vez a remate, por el precio que el tribunal designe; y

3a. Que se le entreguen en prenda pretoria si el inmueble embargado tuviere un destino agrícola, industrial o comercial.

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”.

El **señor Maturana** explicó que la referencia a la prenda pretoria descansa en la constatación de que la aplicación práctica de esa institución, ocurre en relación con inmuebles con destino agrícola, industrial o comercial, y no con viviendas. Esto es, entonces, lo que se pretende reflejar en la tercera opción que se entrega al acreedor.

El **profesor de Derecho Procesal de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, señor Raúl Núñez**, consignó que si lo que se quiere es brindar mayor protección a los deudores, se debiera mantener la opción genérica de que los bienes sean entregados en prenda pretoria, tal como lo recoge la legislación vigente, sin especificar el destino agrícola, industrial o comercial del inmueble. Si la práctica ya demuestra que la prenda pretoria se utiliza mayormente en bienes con el destino que se ha expresado, seguramente va a seguir siendo así; pero eso no obsta, sostuvo, a que eventualmente pueda ser útil respecto de una vivienda.

El **profesor, señor Maturana**, expuso que parte de la protección al deudor es que no se vea privado de un bien que pasa a manos del acreedor por un tiempo prolongado. La prenda pretoria, recordó, puede durar diez años, término por el cual el deudor permanecería fuera de su hogar y con un crédito vigente.

Del mismo modo, hizo ver que, en el presente proyecto de ley, se pretende consagrar que, si el bien se liquida por un monto inferior a la deuda, esta última se extingue.

El **Honorable Senador señor Elizalde** indicó que se podría estar introduciendo un incentivo a los acreedores para establecer prenda pretoria.

El **profesor, señor Núñez**, acotó que, si el deudor no está de acuerdo con la prenda pretoria, tiene igualmente la posibilidad, prevista en el artículo 501, cualquiera sea el destino del bien raíz, de que la propiedad salga una vez más a remate. De esta manera se evita el incentivo para que los acreedores se queden por largo tiempo en prenda pretoria, privando del dominio al deudor.

El **profesor, señor Maturana**, subrayó que el propósito del proyecto de ley es proteger las viviendas, objetivo que no se logra cuando se permite que sean entregadas en prenda pretoria. Adicionalmente, indicó que sin perjuicio del contenido del artículo 501, se prevé una protección para que el remate no pueda hacerse por un mínimo del cincuenta por ciento del valor de tasación, lo que implica una protección general del precio de los remates, para que no salgan a vil precio.

El **Honorable Senador señor Elizalde** insistió en su inquietud sobre qué ocurriría con los créditos hipotecarios con fines generales, en tanto garantía general para acceder a préstamos de dinero a pequeños y medianos empresarios. En tales casos, los bancos prestan dinero no por el valor del respectivo inmueble, sino por los flujos esperados del negocio. Expresó que si se extingue la deuda producto de la regulación que se está introduciendo, podría generarse un desincentivo a esa forma de financiamiento.

Agregó que, del mismo modo, debe haber cuidado de no generar un incentivo al acreedor a establecer prenda pretoria, ante el temor de que el inmueble se liquide en un monto muy bajo y se extinga la deuda. En tal sentido, indicó, parece razonable la propuesta del profesor señor Maturana en cuanto a limitar dicha prenda a inmuebles con fines agrícola, industriales o comerciales.

La **Honorable Senadora señora Aravena** se mostró también de acuerdo con hacer esta distinción, toda vez que la vivienda es, precisamente, el único bien de muchos emprendedores en el país.

- En votación la 3ª opción del inciso segundo de la propuesta del profesor señor Maturana (“3ª. Que se le entreguen en prenda pretoria si el inmueble embargado tuviere un destino agrícola, industrial o comercial.”), fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe.

- En votación el resto de la propuesta de redacción del profesor señor Maturana, fue aprobada por la misma unanimidad precedentemente señalada.

- En consecuencia, las indicaciones números 15, 15 bis y 15 ter se dieron por aprobadas, con modificaciones, por la misma unanimidad precedentemente señalada. (Indicaciones 15, 15 bis y 15 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).

Número 11)

Sustituye, en el artículo 501, la frase “no habrá minimum 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.”.

El tenor del artículo 501, es el que sigue:

“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.”.

Fue objeto de las indicaciones números 16, 16 bis y 16 ter.

La **indicación número 16**, del Honorable Senador señor Durana, para sustituir la frase propuesta, por la siguiente: “el precio mínimo podrá ser fijado por el tribunal reduciendo el avalúo realizado por perito judicial hasta un treinta por ciento”.

La **indicación número 16 bis**, de la Honorable Senadora Rincón, para sustituirlo por el siguiente:

“11) Suprímase el artículo 501 del Código de Procedimiento Civil.”.

La **indicación número 16 ter**, del Honorable Senador señor Galilea, para eliminar el numeral 11) del artículo 1.

En sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, el **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, propuso como oración final del artículo 501 (que sustituiría la vigente), por la siguiente: “En este caso habrá minimum para las posturas del cincuenta por ciento del valor de tasación.”.

El **profesor de Derecho Procesal de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, señor Raúl Núñez**, manifestó estar de acuerdo con la proposición, que evita que el precio termine muy por debajo de mercado, y protege al ejecutado que no quiera que su propiedad sea entregada en prenda pretoria.

El **Honorable Senador señor Elizalde** acotó que conforme a lo aprobado para el artículo 500, el artículo 501 solo será aplicable a bienes destinados a fines agrícolas, industriales y comerciales.

- En votación la propuesta del profesor Maturana, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena, y señores Durana, Elizalde y Harboe.

- En consecuencia, la indicación número 16 se dio por aprobada, con modificaciones, por la misma unanimidad precedentemente señalada. Las indicaciones números 16 bis y 16 ter, en tanto, se dieron por rechazadas, con idéntica votación. (Indicación

número 16, aprobada con modificaciones. Unanimidad 4x0. Indicaciones 16 bis y 16 ter, rechazadas. Unanimidad 4x0).

Número 12)

Elimina el artículo 503. (525), que dispone que la entrega de los bienes en prenda pretoria se hace bajo inventario solemne.

Fue objeto de la **indicación número 16 quáter**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para eliminar el artículo 503.

El **Honorable Senador señor Harboe** consultó cuál sería el efecto de la eliminación de este artículo.

El **Honorable Senador señor Galilea** comentó que la práctica ha demostrado que la figura de la prenda pretora no funciona ni para el deudor ni para el acreedor, básicamente porque las rentas de arrendamiento, salvo casos excepcionales, no suelen ser suficientes para pagar los créditos hipotecarios. De ello deriva que los bancos se vean en la obligación de administrar un gran número de propiedades y, a la postre, en dificultades para ejecutar las garantías.

El **Honorable Senador señor Elizalde** dio a conocer sus dudas sobre el alcance de la indicación, porque se limitaría a suprimir la manera en que entregan los bienes en prenda pretoria, mas dejando subsistente dicha figura.

Más tarde, en sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, el **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, hizo presente que, dado que la figura de la prenda pretoria subsiste en el Código de Procedimiento Civil, el artículo 503 debiera, asimismo, mantenerse.

- La Comisión acordó rechazar el numeral 12) del artículo primero (con arreglo a lo dispuesto en el artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado), y hacer lo propio con la indicación número 16 quáter. En ambos casos, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Numeral 12, rechazado. Artículo 121 inciso final, del Reglamento del Senado. Unanimidad 4x0. Indicación 16 quáter, rechazada. Unanimidad 4x0).

Artículo segundo

Introduce, mediante dos numerales, modificaciones al decreto con fuerza de ley N° 3, que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la ley general de bancos y de otros cuerpos legales que se indican.

Número 1)

103. Por medio de cuatro literales, modifica el artículo

Letra a)

Sustituye el inciso segundo por el siguiente:

“El deudor podrá oponerse, dentro del plazo de diez días, al remate o a la entrega en prenda pretoria fundado en alguna de las siguientes excepciones:

- 1) La incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda;
- 2) La falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre;
- 3) La litis pendencia ante tribunal competente siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor.
- 4) La 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;
- 5) La falsedad del título;
- 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;
- 7) No empecer el título al ejecutado.
- 8) El exceso de avalúo en los casos de los incisos 2° y 3° del artículo 438;
- 9) El pago de la deuda;
- 10) La concesión de esperas o la prórroga del plazo;
- 11) La nulidad de la obligación;
- 12) La transacción;

13) La prescripción de la deuda o sólo de la acción ejecutiva; y

14) La cosa juzgada”.

Letra b)

Elimina el inciso tercero.

Letra c)

Agrega el siguiente tercero nuevo, pasando el actual tercero a ser cuarto:

“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 sólo podrá pedir al juez la entrega del inmueble en prenda pretoria. Cualquier estipulación en contrario será nula.”.

Letra d)

Agrega el siguiente inciso cuarto nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

“El deudor alegará encontrarse en dicha circunstancia en la oposición, 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 procederá al nombramiento de perito con el fin de calcular el monto pagado por el deudor. 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 tres días hábiles antes de la presentación del informe de pericial.”.

El referido artículo 103 de la ley general de bancos, es del siguiente tenor:

“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.

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:

- 1) Pago de la deuda;
- 2) Prescripción;

3) No empecer el título al ejecutado.

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.

La oposición se tramitará como incidente.

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.

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.”.

Respecto del número 1) del artículo segundo, se presentaron las indicaciones números 17, 18, 19, 19 bis, 19 ter, 19 quáter, 19 quinquies, 19 sexies y 19 septies.

La **indicación número 17**, del Honorable Senador señor Coloma, para reemplazarlo por el siguiente:

“1) Modifíquese el artículo 103 del siguiente modo:

a) Agréguese el siguiente inciso tercero nuevo, pasando el actual tercero a ser cuarto:

“Sin embargo, si la ejecución recae sobre un inmueble y dicho bien constituye la única propiedad raíz del deudor y/o su familia, y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien embargado en prenda pretoria. 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.”.

b) Agréguese el siguiente inciso cuarto nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

“El deudor alegará encontrarse en dicha circunstancia en la oposición, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez que ordene la constitución de la prenda pretoria en caso de dar lugar a la ejecución. 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, dentro del plazo para oponerse.”.

Las **indicaciones números 18 y 19**, del

Honorable Senador señor Durana, para eliminar las letras c) y d), respectivamente.

La **indicación número 19 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón para modificar el artículo 103 en el siguiente sentido:

a) Sustitúyase el inciso primero por el siguiente:

“Artículo 103.- Cuando los deudores hayan incurrido en seis meses o más de mora y 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. El deudor podrá oponerse al remate dentro del plazo de diez días, fundado en alguna de las siguientes excepciones:

1) La incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda;

2) La falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre;

3) La litis pendencia ante tribunal competente siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor.

4) La 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;

5) La falsedad del título;

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;

7) No empecer el título al ejecutado.

8) El pago de la deuda;

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

10) La transacción;

11) La prescripción de la deuda o solo de la acción ejecutiva; y

12) La cosa juzgada”.

b) Elimínese el inciso tercero.

c) Elimínese el punto c) propuesto.

d) Reemplázase el actual inciso quinto, por el siguiente:

“La apelación de las resoluciones que se dicten en contra del demandado en este procedimiento se concederá en ambos efectos”.

e) Reemplázase el actual inciso sexto, por el siguiente:

“Si no se formulare oposición, o se hubiere desechado la formulada, se procederá al remate del inmueble hipotecado.”.

La **indicación número 19 ter**, del Honorable Senador señor Galilea, para reemplazar la letra a) del numeral 1) del artículo segundo, por la siguiente:

“a) Sustitúyese el artículo 103 por el siguiente texto:

“Artículo 103.- Cuando los deudores hayan incurrido en cuatro o más meses continuos o discontinuos de mora y 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. El deudor podrá oponerse al remate dentro del plazo de diez días, fundado en alguna de las siguientes excepciones:

1) La incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda;

2) La falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre;

3) La litispendencia ante tribunal competente siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor.

4) La 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;

5) La falsedad del título;

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;

7) No empecer el título al ejecutado.

8) El pago de la deuda;

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

- 10) La transacción;
- 11) La prescripción de la deuda o solo de la acción ejecutiva; y
- 12) La cosa juzgada”.”.

La **indicación número 19 quáter**, del Honorable Senador señor Galilea, para eliminar la letra c) del numeral 1).

La **indicación número 19 quinquies**, del Honorable Senador señor Galilea, para reemplazar la letra d) del numeral 1), por la siguiente:

“d) Reemplázase el actual inciso quinto, por el siguiente:

“La apelación de las resoluciones que se dicten en contra del demandado en este procedimiento se concederá en ambos efectos”.”.

La **indicación número 19 sexies**, del Honorable Senador señor Galilea, para agregar la siguiente letra e) al numeral 1):

“e) Reemplázase el actual inciso sexto, por el siguiente:

“Si no se formulare oposición, o se hubiere desechado la formulada, se procederá al remate del inmueble hipotecado.”.”.

La **indicación número 19 septies**, del Honorable Senador Galilea para agregar la siguiente letra f) al numeral 1):

“f) Agrégase el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto:

“El deudor alegará encontrarse en dicha circunstancia en la oposición, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes. El juez procederá al nombramiento de perito con el fin de calcular el monto pagado por el deudor. 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 tres días hábiles antes de la presentación del informe pericial.”.”.

En sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, la Comisión analizó el numeral 1) del artículo segundo.

Al respecto, la **Honorable Senadora señora Rincón** presentó la siguiente propuesta, dividida en cinco literales:

Letra a)

Reemplazar los dos primeros incisos del artículo 103, por los siguientes:

“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 bien hipotecado tuviere un avalúo fiscal no excede de las ocho mil Unidades de Fomento, y el deudor ha pagado, a la fecha de la interposición de la demanda, a lo menos el cincuenta por ciento del capital adeudado, el banco no podrá solicitar el remate sino después de haberse producido seis o más meses continuos de mora.

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:

- 1) La incompetencia del tribunal ante el que se haya presentado la demanda;
- 2) La falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre;
- 3) La litis pendencia ante tribunal competente, siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor.
- 4) La 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;
- 5) La falsedad del título;
- 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;
- 7) No empecer el título al ejecutado.
- 8) El pago de la deuda;
- 9) La concesión de esperas o la prórroga del plazo;
- 10) La transacción;
- 11) La prescripción de la deuda o solo de la acción ejecutiva; y

12) La cosa juzgada”.

En relación con el inciso primero del artículo 103 en análisis, el **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, expresó que la redacción debe ajustarse a lo previamente acordado por la Comisión respecto de un nuevo inciso tercero del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil. Teniendo en cuenta, eso sí, que en la ley general de bancos no está previsto un requerimiento de pago al deudor.

Conforme a lo señalado, la Comisión se pronunció sobre la siguiente redacción:

“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.”.

- En votación la redacción propuesta, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana y Elizalde.

Respecto del inciso segundo, el **profesor de Derecho Procesal de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, señor Raúl Núñez**, insistió en un planteamiento realizado en una intervención anterior. Este consiste en recoger, entre las excepciones que pueda oponer el deudor, una relativa a que el título no contenga cláusulas abusivas, como ya ha sido reconocido en el derecho comparado. En la Europa, en particular, diversas sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea han puesto de manifiesto la importancia de una excepción de este tipo, estableciendo incluso la necesidad de que las cláusulas sean examinadas de oficio por los jueces en las ejecuciones, en aras de la protección a los consumidores.

El **profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana**, sostuvo que las condiciones de los créditos otorgados al alero de la ley general de bancos, son supervisadas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), que considera tablas de desarrollo para la distribución de los intereses. De manera que si se llegara a dar una situación abusiva, expresó, sería por una falla de supervisión del Estado.

Del mismo modo, señaló que, en su opinión, el planteamiento del profesor señor Núñez podría entenderse recogido en la excepción signada con el número 6) en la propuesta de inciso segundo del artículo 103, que contiene la letra a) del numeral 1) del artículo segundo en

análisis. Dicho número 6) alude a una causal genérica (“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.”). En ella, indicó, cabrían las cláusulas abusivas.

En cuanto al control de oficio de los jueces, señaló que si se estableciera, debiera serlo con carácter general, pues todas las excepciones que se contemplan son, en realidad, abusivas. Al respecto, recordó que el interés de los legisladores en el presente proyecto de ley, ha sido no introducir modificaciones drásticas al rol que desempeña el juez en nuestro sistema.

En otro orden de ideas, observó que la excepción signada con el número 9) carece de sentido, toda vez que el deudor cuenta con un plazo superior para oponer excepciones e impedir la liquidación del inmueble, en función de la aprobación de las bases del remate que fijan el precio, si es que tiene menos de seis dividendos continuos o discontinuos morosos. Además, consignó, se puede prestar para maniobras dilatorias como oposición.

- La Comisión estuvo de acuerdo con aprobar el inciso segundo sugerido por la Senadora señora Rincón, sin el señalado número 9). Así lo aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana y Elizalde.

Letra b)

Reemplaza el actual inciso tercero del artículo 103, por el siguiente:

“En caso de tratarse de un bien raíz único, en los términos señalados en el primer inciso de este artículo, el deudor deberá alegar dicha circunstancia al mismo momento de oponer las excepciones, y ofrecerá allí los medios de prueba pertinentes. En caso de ser necesario, el juez procederá al nombramiento de un perito, con el fin de calcular el porcentaje del capital pagado por el deudor al momento de la presentación de la demanda.”.

Por su parte, el **profesor, señor Maturana**, planteó la siguiente propuesta de redacción:

“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.”.

- En votación la propuesta del señor Maturana, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana y Elizalde.

Letra c)

Elimina el literal c) aprobado en general por el Senado.

- En votación esta propuesta, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana y Elizalde.

Letra d)

Sustituye el actual inciso quinto del artículo 103, por el siguiente:

“La apelación de las resoluciones que se dicten en contra del demandado en este procedimiento se concederá en ambos efectos.”.

El **profesor, señor Maturana**, sugirió no innovar respecto de la legislación vigente, por cuanto la enmienda no sería coherente con la regulación de la apelación en el juicio ejecutivo

- La Comisión acordó acoger la observación del señor Maturana por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe.

Letra e)

Reemplaza el actual inciso sexto, por el siguiente:

“Si no se formulare oposición, o se hubiere desechado la formulada, se procederá al remate del inmueble hipotecado, en los términos procedentes.”.

El **profesor, señor Maturana**, propuso la siguiente redacción:

“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 si se tratare de un inmueble que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial en los términos procedentes.”.

- En votación esta última propuesta, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe.

Letra f)

Agrega el siguiente inciso séptimo, nuevo, al

artículo 103:

“La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual será determinado de acuerdo con las reglas siguientes:

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 informe de un perito tasador para que éste emita un informe que determine la tasación comercial de la vivienda, previa consignación de los honorarios del perito por parte del solicitante. En este caso, la tasación comercial señalada por el perito constituirá el precio mínimo del primer remate.

3. No se admitirá postura inferior al avalúo fiscal incrementado en un treinta por ciento o a la tasación señalada por el perito, en su caso.

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 cinco por ciento.

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 diez por ciento.

6. En caso de que no existan postores para este tercer remate, el acreedor se deberá 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 de diez días hábiles desde que ha vencido el período de subasta. En caso de que este inmueble sea el bien raíz único del deudor, acreditado de acuerdo con lo establecido en los artículos precedentes, la deuda del crédito hipotecario que tuvo por objeto el financiamiento de la compra de este bien raíz, 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.”.

Enseguida, el **profesor, señor Maturana**, formuló una propuesta en el siguiente sentido:

“La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual será determinado de acuerdo con las reglas siguientes:

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 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.

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.

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.

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.

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 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.”.

- En votación el nuevo inciso séptimo propuesto por el señor Maturana, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe.

Cabe señalar que, de conformidad con los acuerdos precedentemente detallados, la Comisión acordó sustituir el numeral 1) del artículo segundo del proyecto de ley, por el que se indica en el capítulo de modificaciones del presente informe.

Del mismo modo, las indicaciones números 17, 19 quinquies y 19 sexies se dieron por rechazadas; las números 18, 19 y 19 quáter, por aprobadas; y las números 19 bis, 19 ter y 19 septies, por aprobadas con modificaciones. En cada caso, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicaciones 17, 19 quinquies y 19 sexies, rechazadas; 18, 19 y 19 quáter, aprobadas; 19 bis, 19 ter y 19 septies, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).

- - -

Enseguida, la Comisión consideró la **indicación número 20**, del Honorable Senador señor Coloma, para consultar a continuación del número 1) un numeral nuevo, del siguiente tenor:

“...) Agrégase el siguiente artículo 103 bis, nuevo:

“Artículo 103 bis.- En la demanda ejecutiva el acreedor deberá señalar, para dar lugar a la ejecución, el monto y porcentaje de capital adeudado, en forma separada de los intereses, reajustes y demás conceptos que comprenda la ejecución.

El deudor, en la oposición, podrá reclamar de dicha circunstancia, pudiéndose nombrar perito con el fin de calcular el monto y porcentaje pagado, para los efectos de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo anterior.”.

La indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicación 20, rechazada. Unanimidad 4x0).

- - -

Número 2)

Modifica, a través de tres literales, el artículo 104.

Letra a)

Sustituye 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 su valor comercial determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, la que valdrá como tasación para todos los efectos del remate.”.

Letra b)

Elimina el inciso quinto.

Letra c)

tenor: Agrega un inciso quinto, nuevo, del siguiente

“Si no se presentaren postores el día fijado para el

primer o segundo remate, se aplicarán los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, valiendo como tasación para todos los efectos del remate la establecida conforme al inciso precedente.”.

El tenor del artículo 104 de la ley general de bancos, es el siguiente:

“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.

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.

Llegado el día del remate, se procederá a adjudicar el inmueble a favor del mejor postor. El banco se pagará de su crédito sobre el precio del remate.

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.

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.”.

En relación con el numeral 2) del artículo segundo aprobado en general por el Senado, se presentaron las indicaciones números 20 bis, 21, 21 bis y 21 ter.

La **indicación número 20 bis**, del Honorable Senador señor Galilea, para incorporar una letra a), nueva, del siguiente tenor:

“a) Elimínase el inciso primero del artículo 104.”

La **indicación número 21**, del Honorable Senador señor Durana, para sustituir, en la letra a), el inciso cuarto propuesto, 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 al valor determinado por tasación pericial, de conformidad a lo establecido en el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, la que valdrá como tasación para todos los efectos del remate.”.

La **indicación número 21 bis**, de la Honorable Senadora señora Rincón, para modificar el artículo 104 del siguiente modo:

a) Sustituir 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 su valor comercial determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, tasación que valdrá para todos los efectos del remate.”.

b) Eliminar el inciso quinto.

c) Agréguese el siguiente inciso quinto nuevo, del siguiente tenor:

“Si no se presentaren postores el día fijado para el primer o segundo remate, se aplicarán los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, valiendo como tasación para todos los efectos del remate la establecida conforme al inciso precedente.”.

La **indicación número 21 ter**, del Honorable Senador señor Galilea, para reemplazar la letra a) del numeral 2), por la siguiente:

“a) Sustitúyese 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 su valor comercial determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, la que valdrá como tasación para todos los efectos del remate.”.

En sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2020, la Comisión consideró la siguiente propuesta de la Senadora señora Rincón, que sustituye el numeral 2) por el siguiente:

“2) Reemplázase el artículo 104 por el siguiente:

“Artículo 104.- 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.

El remate del inmueble hipotecado se realizará de forma electrónica, con arreglo a las siguientes reglas:

1. Se abrirá un período no inferior a cinco días hábiles para la recepción de ofertas de cada subasta electrónica. Dicho período deberá ser informado en el extracto de publicación del remate.

2. Las ofertas para la compra del bien inmueble en subasta electrónica no podrán inferiores al mínimo de la subasta establecida por el tribunal en base al artículo anterior.

3. Las ofertas realizadas al tribunal deberán ser presentadas en la plataforma del poder judicial implementada especialmente para llevar a cabo las subastas electrónicas, debiendo el oferente depositar las garantías en la forma que determine el tribunal en las bases del remate.

4. El monto de las ofertas será público, no así la identidad del oferente.

5. Una misma persona podrá hacer ofertas sucesivas en un mismo remate.

6. A los efectos de la subasta electrónica, el domicilio procesal de cada postor será la secretaría del tribunal y la totalidad de las notificaciones les serán realizadas por el Estado Diario.

7. Dentro de los dos días hábiles siguientes al vencimiento del plazo determinado para la subasta electrónica, el tribunal certificará las ofertas recibidas y emitirá la resolución de adjudicación.

8. En caso de que la mayor oferta haya sido realizada por dos o más postores, se abrirá un nuevo periodo de subasta electrónica para dichos postores, por el plazo de dos días hábiles, el que tendrá como postura mínima, el mayor valor ofertado en el período ordinario. El remate será adjudicado, en el plazo de un día hábil, una vez vencido este periodo extraordinario de subasta electrónica.

9. En caso de que, en este período extraordinario de subasta electrónica no se hayan presentado nuevas ofertas, la propiedad será adjudicada a quien primero haya ofertado el mayor valor en el período ordinario.

10. En caso de que, en el período extraordinario de subasta electrónica, haya habido dos o más posturas con mismo mayor valor de oferta, la adjudicación se realizará al primer postor que haya ofertado este mayor valor.

Adjudicado el inmueble, el banco se pagará de su crédito sobre el precio del remate. En caso de que este inmueble sea el bien raíz único del deudor, acreditado de acuerdo con lo establecido en

precedentemente, la deuda del crédito hipotecario que tuvo por objeto el financiamiento de la compra de este bien raíz, 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.

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.

Los gastos del juicio serán tasados por el juez.”.”.

El profesor de Derecho Procesal de la Universidad de Chile, señor Cristián Maturana, hizo ver que, en consonancia con lo ya aprobado en el proyecto de ley, solo el inciso primero del artículo 104 debiera ser objeto de una enmienda, en el sentido de precisar que el inmueble que se entregue en prenda pretoria, debe tener destino agrícola, industrial o comercial. Todo el resto de la precedente propuesta, habida cuenta que en esta oportunidad no se está legislando sobre subasta electrónica, no se justifica.

- La Comisión estuvo de acuerdo con la observación del señor Maturana –que implica dar una nueva redacción al numeral 2) del artículo segundo-, y la aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe. Lo hizo con arreglo a lo dispuesto en el artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado.

En consecuencia, las indicaciones números 20 bis, 21, 21 bis y 21 ter se dieron por rechazadas por la unanimidad los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Aravena y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicaciones 20, 20 bis, 21, 21 bis y 21 ter, rechazadas. Unanimidad 4x0).

- - -

MODIFICACIONES

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, la Comisión de Economía propone aprobar el proyecto de ley, con las siguientes modificaciones:

Artículo Primero

Sustituir su encabezado por el siguiente:

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código el Procedimiento Civil:”. **(Adecuación formal).**

Número 1)

Pasó a ser número 2) **(unanimidad 4x0, artículo 121 inciso final, del Reglamento del Senado)**, sustituido por el siguiente:

“2) Sustitúyese el artículo 459 (481), por el siguiente:

“Art. 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.”. **(Indicaciones 1, 2, 2 bis y 2 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0)**

Número 2)

Suprimirlo. **(Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado. Unanimidad 4x0).**

Número 3)

Pasó a ser número 1) **(unanimidad 4x0, artículo 121 inciso final, del Reglamento del Senado)**, sustituido por el siguiente:

“1) Intercálase el siguiente inciso tercero, nuevo, en el artículo 444 (466), pasando el actual inciso tercero, a ser inciso cuarto:

“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.”. **Indicaciones 5, 5 bis y 5 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).**

Número 4)

Suprimirlo. **(Indicación 7 ter. Unanimidad 4x0).**

Número 5)

Pasó a ser número 3), sustituido por el siguiente:

“3) Agrégase el siguiente inciso final, nuevo, en el artículo 465 (487):

“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.”. **(Indicaciones 9, 9 bis y 9 ter aprobadas con modificaciones. Unanimidad 5x0).**

- - -

Intercalar el siguiente número 4), nuevo:

“4) Modifícase el artículo 468 (490), en el siguiente sentido:

a) Sustitúyese, en el inciso primero, la expresión “diez” por “quince”.

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.”. **(Indicación 9 quáter, aprobada con modificaciones. Unanimidad 5x0).**

- - -

Número 6)

Suprimirlo. **(Indicaciones 10 bis y 10 ter. Unanimidad 5x0).**

Número 7)

Pasó a ser número 5), con el siguiente texto:

“5) Sustitúyese el artículo 486 (508), por el siguiente:

“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, incrementada en un treinta por ciento.

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.

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.”. **(Indicaciones 12, 12 bis y 12 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 5x0).**

Número 8)

Pasó a ser número 6), sustituido por el siguiente:

“6) Sustitúyese el artículo 493 (515), por el siguiente:

“Art. 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.”. **(Indicaciones 13, 13 bis y 13 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 5x0).**

Número 9)

Pasó a ser número 7), con el siguiente texto:

“7) Sustitúyese el artículo 499 (521), por el siguiente:

“Art. 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.”. **(Indicaciones 14, 14 bis y 14 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).**

Número 10)

Pasó a ser número 8), con el siguiente texto:

“8) Sustitúyese el inciso primero del artículo 500 (52), por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:

“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.

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:

1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dos tercios del valor de tasación;

2a. Que se pongan por cuarta vez a remate, por el precio que el tribunal designe; y

3a. Que se le entreguen en prenda pretoria si el inmueble embargado tuviere un destino agrícola, industrial o comercial.”.”.

(Indicaciones 15, 15 bis y 15 ter, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).

Número 11)

Pasó a ser número 9), sustituido por el siguiente:

“9) Sustitúyese la oración final del artículo 501 (523), por la siguiente: “En este caso habrá **mínimum** para las posturas del cincuenta por ciento del valor de tasación.”.”. **(Indicación 16, aprobada con modificaciones. Unanimidad 4x0)**

Número 12)

Suprimirlo. **(Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado. Unanimidad 4x0).**

Artículo segundo

Sustituir su encabezado, por el siguiente:

“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:”. **(Adecuación formal).**

Número 1)

Sustituirlo por el siguiente:

“1) Modifícase el artículo 103, en el siguiente sentido:

a) Sustitúyense los inciso primero, segundo y tercero, por los siguientes:

“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.

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:

1) La incompetencia del tribunal ante el que se haya presentado la demanda;

2) La falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre;

3) La litis pendencia ante tribunal competente, siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor.

4) La 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;

5) La falsedad del título;

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;

7) No empecer el título al ejecutado.

8) El pago de la deuda;

9) La transacción;

10) La prescripción de la deuda o solo de la acción ejecutiva, y

11) La cosa juzgada.

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.”.

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

precedentes”.

c) Incorpórase el siguiente inciso séptimo, nuevo:

“La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual será determinado de acuerdo con las reglas siguientes:

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 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.

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.

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.

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.

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 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.”. **(Indicaciones números 18, 19 y 19 quáter, aprobadas; 19 bis, 19 ter y 19 septies, aprobadas con modificaciones. Unanimidad 4x0).**

Número 2)

Reemplazarlo por el siguiente:

“2) Intercalar, 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”. **(Artículo 121, inciso final, del Reglamento del Senado. Unanimidad 4x0).**

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código el Procedimiento Civil:

1) Intercálase el siguiente inciso tercero, nuevo, en el artículo 444 (466), pasando el actual inciso tercero, a ser inciso cuarto:

“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.”.

2) Sustitúyese el artículo 459 (481), por el siguiente:

“Art. 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.”.

3) Agrégase el siguiente inciso final, nuevo, en el artículo 465 (487):

“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.”.

4) Modifícase el artículo 468 (490), en el siguiente sentido:

a) Sustitúyese, en el inciso primero, la expresión “diez” por “quince”.

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.”.

5) Sustitúyese el artículo 486 (508), por el siguiente:

“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, incrementada en un treinta por ciento.

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.

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.”.

6) Sustitúyese el artículo 493 (515), por el siguiente:

“Art. 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.”.

7) Sustitúyese el artículo 499 (521), por el siguiente:

“Art. 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.”.

8) Sustitúyese el inciso primero del artículo 500 (52), por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:

“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.

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:

1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dos tercios del valor de tasación;

2a. Que se pongan por cuarta vez a remate, por el precio que el tribunal designe; y

3a. Que se le entreguen en prenda pretoria si el inmueble embargado tuviere un destino agrícola, industrial o comercial.”.

9) Sustitúyese la oración final del artículo 501

(523), por la siguiente: “En este caso habrá **mínimum** para las posturas del cincuenta por ciento del valor de tasación.”.

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:

1) Modifícase el artículo 103, en el siguiente sentido:

a) Sustitúyense los inciso primero, segundo y tercero, por los siguientes:

“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.

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:

1) La incompetencia del tribunal ante el que se haya presentado la demanda;

2) La falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre;

3) La litis pendencia ante tribunal competente, siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor.

4) La 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;

5) La falsedad del título;

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;

7) No empecer el título al ejecutado.

8) El pago de la deuda;

- 9) La transacción;
- 10) La prescripción de la deuda o solo de la acción ejecutiva, y
- 11) La cosa juzgada.

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.”.

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”.

c) Incorpórase el siguiente inciso séptimo, nuevo:

“La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz, el cual será determinado de acuerdo con las reglas siguientes:

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 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.

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.

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.

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.

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 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.”.

2) Intercalar, 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”.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 4 y 18 de diciembre de 2019 y 8 y 22 de enero de 2020 (con asistencia de los Honorables Senadores señor José Miguel Durana Semir (Presidente), señora Ximena Rincón González (Yasna Provoste Campillay) y señores Álvaro Elizalde Soto, Rodrigo Galilea Vial y Felipe Harboe Bascuñán; 7, 12 y 26 de mayo y 7 de julio de 2020 (con asistencia de los Honorables Senadores señor Álvaro Elizalde Soto (Presidente), señora Ximena Rincón González y señores José Miguel Durana Semir Rodrigo Galilea Vial y Felipe Harboe Bascuñán), 14 y 27 de octubre y 3 y 10 de noviembre de 2020 (con asistencia de los Honorables Senadores señor Álvaro Elizalde Soto (Presidente), señoras Carmen Gloria Aravena Acuña y Ximena Rincón González, y señores José Miguel Durana Semir Rodrigo Galilea Vial y Felipe Harboe Bascuñán).

Sala de la Comisión, a 10 de noviembre de 2020.



Pedro Fadíc Ruiz
Abogado
Secretario de Comisiones
Senado
36 32 250-4363
pfadico@senado.cl

PEDRO FADIC RUIZ
Abogado Secretario de la Comisión

*El presente informe se suscribe sólo por la Abogado Secretario de la Comisión, en virtud del acuerdo de Comités de 15 de abril de 2020, que autoriza proceder de esta manera.

RESUMEN EJECUTIVO

**SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER 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)**

I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: otorgar una mayor protección a los deudores, tanto generales como hipotecarios, frente a la posibilidad de remate de su inmueble en caso de morosidad, defendiendo la existencia de condiciones justas en los juicios ejecutivos e hipotecarios. Para ello se modifica tanto el Código de Procedimiento Civil como la Ley General de Bancos.

II. INDICACIONES:

Indicación N° 1	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0.
Indicación N° 2	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0.
Indicación N° 2 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0.
Indicación N° 2 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0.
Indicación N° 3	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 3 bis	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 3 ter	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 4	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 5	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 5 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 5 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 6	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 7	retirada.	
Indicación N° 7 bis	retirada.	
Indicación N° 7 ter	aprobada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 8	rechazada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 9	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 9 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 9 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 9 quáter	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0.
Indicación N° 10	retirada.	
Indicación N° 10 bis	aprobada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 10 ter	aprobada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 11	rechazada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 12	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 12 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 12 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 12 quáter	rechazada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 12 quinquies	rechazada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 13	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 13 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0
Indicación N° 13 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 5x0

Indicación N° 14	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 14 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 14 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 15	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 15 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 15 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 16	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 16 bis	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 16 ter	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 16 quáter	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 17	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 18	aprobada	unanimidad 4x0
Indicación N° 19	aprobada	unanimidad 4x0
Indicación N° 19 bis	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 19 ter	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 19 quáter	aprobada	unanimidad 4x0
Indicación N° 19 quinquies	rechazada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 19 sexies	rechazada	unanimidad 5x0.
Indicación N° 19 septies	aprobada con modificaciones	unanimidad 4x0
Indicación N° 20	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 20 bis	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 21	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 21 bis	rechazada	unanimidad 4x0.
Indicación N° 21 ter	rechazada	unanimidad 4x0.

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: el proyecto consta de dos artículos. El Artículo 1°, con nueve numerales, introduce diversas modificaciones al Código de Procedimiento Civil. El Artículo 2°, por su parte, con dos numerales, modifica la Ley General de Bancos.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: no tiene.

VI. ORIGEN INICIATIVA: moción de los Honorables Senadores señoras Rincón y Provoste, y señores Elizalde, Huenchumilla y Pizarro.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: primer trámite constitucional.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 10 de septiembre de 2019.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: segundo informe.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- Código de Procedimiento Civil.
- Ley General de Bancos.

Valparaíso, 10 de noviembre de 2020.



PEDRO FADIC RUIZ
Abogado Secretario de la Comisión

*El presente informe se suscribe sólo por la Abogado Secretario de la Comisión, en virtud del acuerdo de Comités de 15 de abril de 2020, que autoriza proceder de esta manera.