

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 Nº 12.917-03.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Economía tiene el honor de informar respecto del 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.

La iniciativa ingresó a tramitación en el Senado con fecha 10 de septiembre de 2019, pasando a la Comisión de Economía.

A una o más de las sesiones en que la Comisión estudió esta iniciativa asistieron, además de sus integrantes:

Del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo: las asesoras, señoras Michele Labbé y Ximena Contreras, y los asesores, señores Diego Schaerer y José Tomás Otero.

De la Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios, CONADECUS: el Presidente, señor Hernán Calderón; el Vicepresidente, señor Marco Zepeda, y el asesor, señor Nolberto Salinas.

Otros asistentes:

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

Los asesores, señora Pamela Cousins y señor César Quiroga (Senador señor José Miguel Durana), señora Camila Madariaga (Senador señor Rodrigo Galilea), señora Paula Silla y señores Luis Liderman y Diego Quilodrán (Senadora señora Ximena Rincón), y el señor Claudio Mendoza (Senador Álvaro Elizalde).

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el abogado, señor James Wilkins.

De la Fundación Jaime Guzmán, los asesores, señora Antonia Vicencio y señor Tomás De Tezanos.

Del Comité DC, la asesora, señora Constanza

González, y del Comité PPD, el asesor, señor José Miguel Bolados.

La periodista del Senado, señora Karina Arancibia.

Con fecha 9 de octubre de 2019, y a petición de la Comisión de Economía, la Sala autorizó a la Comisión a discutir esta iniciativa en general y en particular, con ocasión del primer informe.

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

No hay.

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Dar 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, generales o hipotecarios. Para ello se modifica tanto el Código de Procedimiento Civil como la Ley General de Bancos, fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- Aumento de los plazos tanto para la contestación de la demanda como para la oposición a la ejecución.

- Ampliar el catálogo de excepciones que puede oponer el deudor en el juicio especial hipotecario, asimilándolas a las del deudor en el juicio ejecutivo.

- Eliminar, en ciertos casos, la facultad del acreedor de solicitar el remate del bien raíz embargado o hipotecado, o la entrega del mismo en prenda pretoria.

- Otorgar a la prenda pretoria el carácter de irrenunciable para el deudor.

- Eleva el mínimo para el remate de un bien inmueble, desde el avalúo fiscal a su valor real en el mercado inmobiliario o avalúo comercial, judicialmente determinado por peritos independientes designados por el Tribunal, elegidos entre los que figuran en la lista de Peritos Judiciales.

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

ESTRUCTURA DEL PROYECTO

El proyecto consta de dos artículos. El artículo 1° introduce diversas modificaciones al Código de Procedimiento Civil. El artículo 2°, por su parte, modifica la Ley General de Bancos.

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de esta iniciativa de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

A. ANTECEDENTES JURÍDICOS

- Código de Procedimiento Civil, artículos 434 y siguientes.

- Ley General de Bancos, artículos 103 y siguientes.

B. ANTECEDENTES DE HECHO

La moción que dio origen a este proyecto.

1. LOS BAJOS SALARIOS.

En sus fundamentos, la moción señala que de acuerdo a los recientes datos entregados por la Encuesta Suplementaria de Ingresos (ESI) 2018, se puede concluir que en Chile se registra un considerable atraso salarial. Los resultados más importantes de dicho estudio indican que:

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

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

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

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

La moción da cuenta que, en 21 de las 33 grandes ciudades chilenas informadas, la mediana no supera los \$400 mil, en 11 se

ubica entre \$400 mil y \$500 mil y solo Calama supera los \$500 mil, llegando a los \$800 mil. Los autores de la moción llaman la atención que, al analizar los datos según categoría ocupacional, se concluye que, en promedio, las personas que trabajan en el sector público ganan un 16,3 % más que aquellos que trabajan en grandes empresas del sector privado. En efecto, tal como se podría esperar, los trabajadores asalariados contratados por grandes empresas (aquellas que tienen más de 200 trabajadores) registran salarios más altos, no obstante, el 50 % gana menos de \$480 mil líquidos y sólo un 30 % gana más de \$700 mil. de hecho, prácticamente 6 de cada 10 asalariados que gana menos de \$550 mil, trabaja en empresas de mayor tamaño (grandes y medianas). Sólo 23,4 % de los trabajadores que tienen jornada completa gana más de \$750.000 líquidos.

La moción indica también que, en noviembre de 2018, la línea de la pobreza por ingresos en Chile para un hogar promedio de 4 personas, es de \$430.763. Si consideramos sólo a los asalariados del sector privado que trabajan jornada completa, el 50 % gana menos de \$421.516. Esto quiere decir que ni siquiera podrían sacar a su grupo familiar de la pobreza y se hace obligatorio que al menos dos personas trabajen en el hogar. En efecto, que específicamente, el 57 % del total de ocupados en Chile, no podría sacar a una familia promedio de la pobreza (64 % en el caso de las mujeres y 52 % para los hombres) y 51 % de los asalariados privados que trabajan jornada completa se encuentra en igual situación, lo cual da cuenta de los elevados niveles de precariedad que existen en el mundo del trabajo.

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

2. EL ENDEUDAMIENTO GENERALIZADO DE LOS CHILENOS.

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

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

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

ha asumido con la banca. Por tanto, el 79% de las personas que declaran tener deudas, asumieron estos créditos de consumo con el retail y con la banca. Adicionalmente, por edad, los grupos que más préstamos han contraído con el sistema son los de 25 a 34 años y de 35 a 44 años, con sobre el 60% de las personas implicadas. Llama la atención, la cantidad de adultos mayores endeudados: el 36% de las personas entre 65 y 74 años de edad tienen obligaciones financieras y el 31% de quienes superan los 75 años de edad poseen compromisos crediticios. En términos geográficos, los extremos norte y sur de Chile son los que más préstamos financieros tienen, con el 53% y 58% del total de su gente, respectivamente.

Los autores respaldan cada uno de estos datos citando la fuente correspondiente.

La moción pone de relieve que, la actual clasificación socioeconómica elaborado en abril del 2018, estableció una nueva tipología socioeconómica con 7 grupos y una distribución específica en el total de la población nacional: AB (1%), C1a (6%), C1b (6%)9 C2 (12%); C3 (25%); D (37%) y E (13%); y con ingresos promedio del hogar de: \$6.452.000; \$2.739.000; \$1.986.000; \$1.360.000; \$ 899.000, \$ 562.000 y \$324.000, respectivamente. Conforme a ella, los grupos más endeudados son: El grupo C2 que tiene ingresos promedios de \$1.360.000, un 52%; El grupo C3 que tiene ingresos promedio por \$ 899.000, junto al grupo D, que tiene ingresos promedio de \$ 562.000, con un 46%, y el grupo E que tiene ingresos promedio de \$324.000, con un 45%. Finalmente, se encuentran los grupos AB y C1a y b, cuyos ingresos promedios corresponden a \$6.452.000; \$2.739.000; \$1.986.000, con un 44%.

3. LOS ALTOS NIVELES DE MOROSIDAD DE LOS CHILENOS:

Finalmente, el texto de la moción se refiere a los Altos Niveles de Morosidad de los Chilenos. Según los datos del XXIV Informe de Deuda Personal Universidad San Sebastián – Equifax. De acuerdo a esos datos, en marzo de 2019, en Chile se registraron 4,6 millones de deudores morosos, lo que implica un aumento del 3% respecto a igual período el año 2018. Respecto a la mora promedio nacional, ésta también registró un aumento de 10%, llegando a los \$1.754.525. Además, según los datos de la Última Encuesta de Presupuestos Familiares (VIII EPF) del INE, más del 70 % de los hogares está endeudado.

Asimismo, en este acápite se cita la opinión de diversos economistas en relación al endeudamiento de los chilenos.

Adicionalmente, según expresa el decano de la Facultad de Economía y Negocios de la U. San Sebastián, Sergio Mena, "es preocupante que el crecimiento de la morosidad promedio haya sobrepasado el 12%, lo que se explica principalmente por el aumento de los morosos de carácter permanente. Morosos que cuando entran en esta categoría, les

resulta es muy difícil salir". Así, remarca que, aun cuando la tasa de crecimiento del número de deudores morosos se redujo de 2,8%, en junio de 2018 a 2,3 %, en junio de 2019, siendo la más baja en los últimos 5 años, "nos preocupa que la cantidad de personas que cae en morosidad no logra salir de esa condición".

Los autores de la moción indican que, en efecto, mientras que el número de nuevos morosos disminuyó de 6,7% a 6,2%, el número de morosos permanentes aumentó de 73,5% a 75,2%.

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

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

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

Al igual que respecto de otras citas y referencias, los autores de la moción indican expresamente la fuente de cada una de estas declaraciones.

El texto de la moción destaca que para el economista "lo novedoso a nivel comunal es dónde se concentra la mayor participación de morosos". En ese sentido, las comunas que tienen mayor proporción de morosos por habitante son precisamente las más pobres, como es el caso de Lo Espejo (37,9%), San Ramón (37,6%) y El Bosque (36,3%) y los morosos se concentran principalmente en el retail. Asimismo, Aravena afirma además que "en las comunas de menores recursos su mayor proporción de morosidad está en el retail, con un 42%, y sólo un 27% en la banca. Por el contrario, las comunas con más ingresos tienen un 35% de mora en el retail y el 40% de las deudas impagas en la banca".

También, de acuerdo al género, se establece que 2.358.993 mujeres se encuentran en situación de morosidad. En tanto, los

hombres alcanzan a los 2.245.777. La morosidad de las mujeres en lo que respecta a la participación del monto de mora se concentra en el retail, con un 25%, superando a los hombres que registran un 16%. Conforme a la edad, destacan los rangos 30-44 años, donde la participación del número de morosos llega a un 37,9%, con 1.744.748 personas, en tanto, en el tramo 45-59 años, la participación del número de morosos es de un 28,5%, con 1.311.545 personas.

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

Con relación a los migrantes, en un listado de los 10 países de los cuales provienen los principales inmigrantes en Chile, la información arrojó que tienen una participación en la mora promedio de un 2,95%, lo cual implica un aumento significativo, considerando la cifra de 1,72% registrada en el mismo periodo de 2018. El economista sostiene que "los extranjeros que tienen acceso al crédito formal probablemente son personas que cuentan con mejores niveles de ingresos y recursos que el promedio. En ese contexto, lo que se puede observar es que los extranjeros alcanzan una participación en la mora promedio más alta, porque así también son las exigencias para ellos en el mercado financiero". En cuanto al desglose del total de extranjeros, el economista dice que algunos "están "más chilenizados" que los demás, como la comunidad peruana que lleva muchos años en nuestro país y eso se refleja en el 41% de mora que registran. Lo mismo sucede con los colombianos (15,3%) y bolivianos (10,9%)". Francisco Aravena, economista y director del Centro de Economía Aplicada de la Universidad San Sebastián, asegura que "en la medida que algunos extranjeros aumenten su participación, convergerán a una mora similar al promedio de nuestro país, esto es lo que podría pasar, por ejemplo, con la entrada formal de un mayor número de venezolanos".

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

vencimiento, sino que "en promedio se acumula sin pagar un total de cuatro a cinco deudas de distintas instituciones"; estos vencimientos se suman a una espiral de deudas pues las personas "van contrayendo nuevos créditos para hacer frente a los pagos pendientes, una situación que en Chile se conoce como la bicicleta", aseguró el economista de la Fundación Sol.

Kremerman añade, que "el endeudamiento afecta tanto a los sectores ricos como populares, pero existe una «segmentación» en cuanto al origen del crédito y a la institución con la que se contrata". En los grupos de mayores ingresos se contrae con la banca para financiar «negocios, casas o coches», mientras que en los sectores más pobres la deuda es directamente con los "comercios, «retail», para la compra de comida o ropa", agregó. El economista explica que la deuda opera como "complemento de los bajos salarios dado que el 50% de los trabajadores en Chile gana menos de 350.000 pesos chilenos netos (unos 510 dólares)", según estableció la última Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen) publicada en 2018 por el Gobierno: "Hoy en día es un sueldo medio muy bajo para Chile. La economía del país ha tenido un gran crecimiento en el último período, pero no se ha cubierto a través del aumento salarial, que de media crece un 2,3% anual, mientras que el endeudamiento de los hogares sube casi un 10% por año".

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

El texto de la moción consigna que, conforme al Informe de flujos de Créditos para la Vivienda, serie de Estadísticas Comentadas, de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, correspondiente a abril del 2018, después de los créditos comerciales, los préstamos hipotecarios para la vivienda son el principal activo en el balance de las entidades bancarias. El financiamiento bancario para la vivienda corresponde al 91% del stock de créditos para la vivienda del país. Las colocaciones bancarias para la vivienda han experimentado un crecimiento muy significativo durante las últimas décadas; para el periodo 1983-2017, la tasa de crecimiento promedio real anual de las colocaciones para la vivienda fue de 11%. A julio de 2017, trece instituciones ofrecían productos de crédito hipotecario, siendo las de mayor predominancia Banco Santander (21,3% de las colocaciones del sistema bancario), Banco Estado (19,6%), Banco Chile (17,7%) y BCI (11,87%). De igual manera, estas instituciones se instalan como las de mayor participación en el producto Mutuo Hipotecario No Endosable, y en los productos de menor incidencia, es decir, letras de crédito hipotecarios y mutuos hipotecarios endosables, predomina BancoEstado. Entre ellas, existe un primer clúster de instituciones de alto volumen de transacciones (promedio 7.700 operaciones mensuales) y montos promedios por institución alrededor de UF 2.300. Este grupo está conformado por los bancos Chile, Estado, Santander, BBVA y BCI. Un segundo clúster presenta un volumen de operaciones menor (del orden de 780 operaciones mensuales), con mayores montos promedio de los créditos (alrededor de UF 3.400). Este grupo está conformado por los bancos Internacional, Consorcio, Security, Bice e Itaú Corpbanca. Y un tercer clúster está compuesto por los bancos Scotiabank y Falabella, con volúmenes

de operaciones en torno a 500 mensuales y montos promedio por operación del orden de UF 1.600.

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

En lo relativo a las condiciones de los créditos para la vivienda, las tasas de interés presentan un grupo característico que oscila entre 3,4% y 4,1%, concentrando el 50% de los créditos otorgados. Respecto al monto, el 75% de los créditos se otorgó bajo UF 2.500, en tanto, el 25% restante presenta montos que oscilan entre UF 2.500 y UF 4.300. En cuanto al plazo, generalmente los créditos son otorgados a más de 20 años plazo con un máximo de 31 años.

Continúan señalando que, una visión más general de las variables tasa, monto y plazo sugiere que las tasas más bajas (menores a 3,6%) se presentan en rangos de montos más altos (mayores a UF 4.000), pudiendo variar los plazos desde 5 a 30 años, Asimismo, las tasas más altas se presentan en montos menores a UF 2.000, con plazos más altos.

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

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

A continuación, el texto de la moción se refiere a la pérdida de la casa propia en los procesos de cobranzas judiciales de deudas impagas.

En el panorama antes descrito, las deudas morosas desembocan en un sin número de procesos judiciales de cobranza que atiborran los tribunales civiles de nuestro país con juicios ejecutivos generales por deudas de retail de tarjetas bancarias, de casas comerciales,

de farmacias, o supermercados o con juicios de cobranza de Tesorería General de la República por no pago del crédito universitarios, y, además, con juicios hipotecarios por no pago de las cuotas de los créditos para la compra de una casa. Del total de procesos en los tribunales civiles en Chile más del ochenta por ciento corresponden a cobranzas por deudas impagas que impulsan los bancos y el sistema financiero y el retail (créditos de consumo, casas comerciales, etc.).

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

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

Sin embargo, esa posibilidad no sólo existe, sino que es ampliamente utilizada en los juicios ejecutivos generales, a pesar de no existir una hipoteca de por medio, toda vez que nuestra legislación permite que el acreedor pueda libremente elegir para la traba de embargo, cualquiera de los bienes del deudor, muebles, valores o inmuebles. Esta facultad unida a otras prerrogativas, que estimamos desproporcionadas, han permitido que, en el tiempo, los bancos e instituciones crediticias hayan desarrollado un negocio inmobiliario paralelo.

En efecto, en las circunstancias actuales de alto endeudamiento y bajos sueldos, y ante cualquier imprevisto o adversidad económica, de salud, cesantía u otra, muchos hombres y mujeres, sobre todo adultos mayores, se ven impedidos de continuar el pago oportuno de las cuotas de créditos obtenidos, son demandados ejecutivamente por su acreedor para el cobro de la deuda y sufren el embargo de su único bien raíz que constituye su hogar familiar, o bien, son demandados en juicios hipotecarios que persiguen el remate de la casa que hipotecó, ambas situaciones judiciales en la que se enfrentan a la pérdida de su hogar en un remate, el que, además, se hace en condiciones muy desfavorable para los deudores.

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

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

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

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

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

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

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

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

seguridad y las condiciones materiales y emocionales mínimas para su desarrollo.

Del otro lado, estas normas que permiten a los bancos e instituciones crediticias acreedoras embargar y rematar las viviendas de los chilenos y auto adjudicárselas hasta por 2/3 de su avalúo con base en la tasación fiscal, y no su valor comercial real, han permitido no sólo que se hagan dueños de las casas de los chilenos a precios irrisorios. Ello es una práctica de la banca, y les han posibilitado desarrollar un negocio inmobiliario paralelo al giro bancario propiamente tal, el de préstamo de dinero y servicios financieros para la adquisición de todo tipo de bienes, lo que claramente constituye un conflicto de intereses. Ninguna causal de insolvencia justifica tamaño despojo que afecta al hogar de nuestras familias, y un enriquecimiento abusivo por parte de la banca.

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

II. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Luego la moción se aboca a exponer los fundamentos de derecho en que se apoya.

1. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL EJECUTIVO.

El procedimiento ejecutivo tiene por objeto el cumplimiento forzado de una obligación de dar o de una obligación hipotecaria que garantizaba el pago de la deuda, y se lleva a efecto con la incautación o embargo de bienes del deudor, con su administración y con su realización, si no son aptos para satisfacer la obligación cuyo cumplimiento se persigue y, en su oportunidad pagar, al ejecutante con los bienes embargados o con el producto de su realización, o con la ejecución del inmueble hipotecado, si la deuda estaba garantizada de tal modo.

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

Por otro lado, el segundo procedimiento es un juicio ejecutivo especial denominado juicio hipotecario, regulado por la Ley

General de Bancos en sus artículos 103 y siguientes, y aplicable en el evento de que los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en los plazos estipulados o acordados. Este proceso se lleva de forma similar al juicio ejecutivo general, con ciertas modificaciones, tales como: la oposición a la demanda ejecutiva reduce de 18 excepciones posibles en el juicio ejecutivo general, a 3 excepciones en el juicio hipotecario, como fundamento de la contestación de la demanda; y que en el juicio ejecutivo general es el juez el que determina las bases del remate mientras que en el juicio hipotecario es el acreedor el que las define. Una vez notificado, el deudor tiene el plazo de 10 días para pagar las cuotas o dividendos que se encuentran insolutos, incluyendo los intereses, reajustes y costas que correspondan, y si transcurre dicho plazo sin que pague, el Banco puede solicitar al tribunal el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria. Los bancos no usan la prenda pretoria, por tanto, el acreedor pide al tribunal que decrete el remate, actuación que debe ser notificada al deudor dejando las copias en el domicilio que se haya acreditado en el proceso.

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

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

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

Los autores de la moción profundizan la explicación de la situación de los bienes raíces en un procedimiento de cobro ejecutivo de obligaciones de dar regulado en el Código de Procedimiento Civil.

En primer lugar, el Código de Procedimiento Civil, establece la libertad para el acreedor para elegir el embargo de bienes muebles, valores y bienes inmuebles. Ello posibilita que muchas veces los acreedores, sobre todo bancarios, soliciten primera y únicamente el embargo del bien raíz del deudor, el que generalmente es su única vivienda y además

constituye el hogar familiar, y no opten por el embargo y realización de bienes muebles como medio para pagar parte de la deuda.

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

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

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

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

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

Los autores de la moción destacan que, como puede observarse, a partir de tales reglas procesales el Código de Procedimiento Civil posibilita múltiples alternativas de acción y ventajas desproporcionadas al acreedor:

Primero. En el caso que en el primer llamado a remate no existan terceros postores que ofrezcan un valor superior al avalúo fiscal, el acreedor puede adjudicarse el único bien raíz del deudor, el hogar familiar, al valor del avalúo fiscal, que es muy inferior al valor comercial, produciéndole enorme detrimento patrimonial además de una crisis habitacional y un evidente perjuicio familiar y social al deber abandonar la

familia su hogar, y carecer de medios financieros para solventar otra casa habitación, e incluso pagar el arriendo de una nueva, toda vez que es precisamente por falta de dinero y de liquidez que, por regla general, no se ha podido pagar oportunamente las cuotas adeudadas del crédito otorgado por el banco acreedor. No obstante, dada la alternativa que le ofrece el artículo 499 del Código de Procedimiento Civil, lo normal es que el acreedor no utilice esa vía natural para pujar por adjudicarse la propiedad en pago de su acreencia, sino que a falta de terceros postores que ofrezcan un valor superior al avalúo fiscal, que es lo usual, procede a utilizar las vías que le confiere tal disposición.

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

Tercero. Alternativamente, y de nuevo, sin que se deba cumplir ninguna condición objetiva, sino por sola voluntad del acreedor, éste puede solicitar al juez que reduzca prudencialmente el avalúo aprobado, sin que esta reducción pueda exceder de una tercera parte de ese avalúo, para ponerlo nuevamente en remate público. Esta alternativa, también, es sin duda una desproporción y una facultad excesiva frente a un deudor que se encuentra en insolvencia, y posee como único bien raíz el que constituye su hogar familiar que podrá ser adquirido por cualquier tercero postor por dos tercios del avalúo fiscal de la propiedad.

Cuarto. Luego, el artículo 500 del Código de Procedimiento Civil contempló la situación de que al nuevo remate decretado por los dos tercios del avalúo tampoco se presenten postores. Si así ocurre, el acreedor tiene tres opciones: 1) pedir que se le adjudiquen los bienes por los dichos dos tercios; 2) que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal designe; o 3) que se le entreguen en prenda pretoria. Si opta por la prenda pretoria, el deudor tiene la facultad de solicitar que se pongan por última vez a remate los bienes, pero el deudor nuevamente se ve desfavorecido pues se autoriza que se haga sin mínimo para las posturas (artículo 501 del Código de Procedimiento Civil).

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

de dar mayor publicidad al remate dando la posibilidad de que sea más conocido y también posibilitando más plazo a los deudores para la búsqueda de alguna solución.

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

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

Primero. En caso de que el banco demande por juicio hipotecario, para rematar un inmueble, los deudores tienen un plazo de diez días para pagar los dividendos atrasados, y en caso contrario, podrán defenderse en un plazo exiguo, de cinco días, oponiéndose al embargo. Su oposición sólo será admisible cuando se funde en alguna de las siguientes excepciones de fondo: pago de la deuda, prescripción, o no empecer el título al ejecutado, sin poder fundar su oposición en alguna de las otras doce situaciones que los demás deudores pueden oponer a una ejecución de otras obligaciones de dinero, existiendo al respecto una diferenciación entre dos tipos de deudores, que no se justifica en todos los casos.

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

Tercero. Si el acreedor no solicita la constitución de la prenda pretoria sobre el bien hipotecado, sino el remate, el mismo artículo 104 en su inciso cuarto, otorga aún mayores privilegios al acreedor hipotecario, en tanto señala que: el mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez, a propuesta del banco, y sin ulterior recurso. Ordenado el remate, se anunciará por medio de avisos publicados cuatro veces en días distintos y debiendo mediar veinte días a lo menos, entre el primer aviso y la fecha de la subasta, en un periódico de la comuna en que se siguiere el juicio y, si allí no lo hubiere, en uno de la capital de la provincia. Las publicaciones podrán hacerse tanto en días hábiles como inhábiles. Sin embargo, el inciso quinto del artículo 103 prescribe que cuando haya de procederse a nuevo remate, el número de avisos y el plazo que deba mediar entre la primera publicación y la fecha de la subasta, se reducirán a la mitad.

4. LA PRENDA PRETORIA O ANTICRESIS JUDICIAL.

Los autores de la moción explican que tanto el Código de Procedimiento Civil como la Ley General de Bancos establecen como una posibilidad o alternativa para el pago de las deudas, diferente al remate de la propiedad raíz, la entrega de la casa del deudor al acreedor en administración temporal, por orden judicial, para que se haga pago de la misma por medio de sus frutos, rentas, entradas o productos del inmueble. Forma de pago que se conoce como prenda pretoria o anticresis judicial.

Los artículos 524, 525, 526 y 527 Código de Procedimiento Civil, que reglamentan el juicio ejecutivo, en el párrafo rubricado "De la administración de los bienes embargados" se refieren especialmente a la prenda pretoria por falta de subastadores, disponiendo lo procedente sobre "confección de inventario, confección y rendición de cuentas, determinación de las utilidades líquidas y su aplicación al pago del crédito, a medida que se perciban", sobre recobro o terminación de la prenda por actos del deudor o del acreedor, y sobre "remuneración de los servicios que (el acreedor) preste como administrador".

El artículo 528 prevé que, salvo lo dispuesto en los cuatro artículos precedentes, la prenda pretoria queda sujeta a las reglas del título XXXIX, libro IV, del Código Civil sobre el contrato de anticresis. El Código Civil dispone que la prenda pretoria (o anticresis judicial) y el contrato de anticresis (o la anticresis convencional) antes que una garantía, son un medio de pago de la deuda, un medio de que con los frutos del bien raíz del deudor el acreedor se pague primeramente de los intereses, limitados por la ley, y en seguida, del capital adeudado, lo que comporta determinación de unos y otros y necesaria rendición de cuentas. No es equivalente al usufructo, pues; el anticresista no tiene sobre la cosa derecho real, ni facultad de ceder su derecho a los frutos; pagando su deuda, el propietario puede hacer cesar la anticresis, en el usufructo, no hay deuda que pagar ni cuenta que rendir; el goce del usufructuario es más extenso que el del anticresista. Menos cabe la analogía con el arrendamiento, ya que el anticresista, como un mandatario, administra bienes ajenos y debe producir y percibir frutos por cuenta ajena, para que, realizados éstos con arreglo a la ley, se apliquen al pago de su crédito, sin perjuicio de otros acreedores preferentes, hipotecarios o privilegiados, debiendo llevar y rendir cuenta de su administración; al paso que el arrendatario produce, si quiere, y percibe por cuenta propia frutos que puede realizar e invertir su arbitrio, cuando y como quiera, sin necesidad de recabar autorización ni intervención de nadie, sin tener que dar cuenta a nadie.

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

lo hubiere. En cualquier tiempo en que el deudor efectúe el pago de las cantidades debidas al banco, le será entregado el inmueble."

En la anticresis, el acreedor obra en nombre y por cuenta de su deudor. Tiene de éste un poder de administración, conferido por el mismo en la anticresis convencional, y por el juez en el caso de la prenda pretoria o anticresis judicial. Ello sin duda es una muy buena alternativa para el pago de la deuda por parte del deudor, por medio de los frutos que produzca el inmueble, por ejemplo, mediante su arriendo, como alternativa al despojo de su único bien raíz a precios irrisorios. Lamentablemente, no es común que los Bancos opten por esta alternativa, pues les resulta mucho más rápido y rentable, solicitar el remate de la casa. Y en gran medida es más rentable para los Bancos pedir el remate, atendidas las alternativas de acción desproporcionadas que les confiere el mismo artículo 104.

IV. IDEA MATRIZ DEL PROYECTO.

De acuerdo a sus autores, la moción persigue proteger a los hombres, mujeres y niños que componen nuestra clase media que se encuentra altamente endeudada, y en particular defender la existencia de condiciones justas en los juicios ejecutivos, generales o hipotecarios, ante la posibilidad de que vean perdidas su único bien raíz, que es, además, el hogar familiar. Razones de mínima justicia obligan a legislar en la materia a fin de poner coto a esta desproporcionada regulación procesal. No porque una persona tenga deudas impagas y deba someterse a un juicio ejecutivo, debe ser sometida a la única opción de ser despojado del bien raíz embargado o hipotecado, que constituye su hogar familiar, y a serlo en condiciones muy desmejoradas respecto del valor de la propiedad.

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

Tales aspectos son:

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

4. El carácter renunciable de la anticresis y la prenda pretoria, que inhibe el uso de esta otra acción alternativa al remate.

5. Las facultades del acreedor hipotecario para plantear unilateralmente al juez el precio mínimo del remate.

6. La imposibilidad del deudor hipotecario de solicitar propuestas en igual sentido al juez.

Con el fin de corregir estos aspectos poco racionales e injustos de los procedimientos ejecutivos generales e hipotecarios, que generan la enorme crisis de pérdida de las viviendas familiares a los miembros de nuestra esforzada clase media, el proyecto de ley que se presenta tiene los siguientes contenidos:

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

Segundo: Equilibra las excepciones en virtud de las cuales el deudor puede fundar su defensa en la contestación de la demanda entre los deudores ejecutados en juicio de cobro generales y los demandados en juicios hipotecarios, pues en este último caso solo pueden oponer excepciones por prescripción, pago y no empecer el título, y no otras excepciones contempladas en la regulación general. Mientras que el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil señala que la oposición puede fundarse en catorce circunstancias o excepciones, tanto de carácter dilatorias o perentorias: incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda; falta de capacidad del demandante o de personería o representación legal del que comparezca en su nombre; litis pendencia ante tribunal competente, siempre que el juicio que le da origen haya sido promovido por el acreedor, sea por vía de demanda o de reconvencción; ineptitud de libelo por falta de algún requisito legal en el modo de formular la demanda, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 254; beneficio de excusión o la caducidad de la fianza; falsedad del título; falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado; exceso de avalúo en los casos de los incisos 2° y 3° del artículo 438; pago de la deuda; remisión de la misma; concesión de esperas o la

prórroga del plazo; novación; compensación; nulidad de la obligación; pérdida de la cosa debida, en conformidad a lo dispuesto en el Título XIX, Libro IV del Código Civil; transacción; y cosa juzgada.

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

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

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

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

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

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

DISCUSIÓN EN GENERAL

La Comisión inició la discusión general de esta iniciativa, escuchando **la exposición de una de las autoras de la moción, la Honorable Senadora señora Rincón.**

Fundamentos de hecho.

La Honorable Senadora señora Rincón inició su presentación explicando los fundamentos de hecho que la impulsaron, junto con otros Honorables Senadores, a presentar este proyecto de ley, entre los que destacó:

1. Los Bajos Salarios en Chile:

- El 50 % de los trabajadores chilenos gana menos de \$400.000 y 7 de cada 10 trabajadores menos de \$550.000 líquidos.
- La línea de la pobreza por ingresos en hogar promedio de 4 personas, a noviembre de 2018 fue de \$430.763.
- Un 57 % del total de ocupados, no podría sacar a una familia promedio de la pobreza (de acuerdo a datos de la Fundación Sol, <http://www.fundacionsol.cl>).
- Un 51 % de los asalariados privados que trabajan jornada completa se encuentra en igual situación.
- 1,1 millones de asalariados no tienen contrato de trabajo, y el 80 % gana menos de \$412 mil.
- 770 mil subempleados, y el 50 % gana menos de \$150 mil.

2. El Endeudamiento Generalizado:

Hizo presente que el Banco Central ha señalado que: “el endeudamiento de los hogares chilenos marcó en 2018 máximo histórico equivalente a 73,3% del ingreso disponible, superior en 3,2 puntos porcentuales al cierre del año anterior”. Un 79% de las deudas en Chile se producen por créditos de consumo, el 45% de los endeudados posee compromisos financieros por créditos de consumo con el retail y un 34% ha asumido compromisos con la banca. Mostró los siguientes datos:

Grupos socioeconómicos más endeudados

Grupo C2 -	\$ 1.360.000	52%
Grupo C3 y D	\$ 899.000 y \$ 562.000	46%
Grupo E -	\$ 324.000	45%.
AB y C1a y C1b	\$ 6.452.000 a \$ 1.986.000	44%.

3. Alta Tasa de Morosidad:

La Honorable Senadora señora Rincón puso de relieve que actualmente existen 4,6 millones de deudores morosos, 3% más respecto a igual período el año 2018 (abril). Los nuevos morosos disminuyeron de 6,7% a 6,2%, pero los morosos permanentes aumentaron de 73,5% a 75,2%, y la mora promedio nacional, aumentó 10%, llegando a los \$1.754.525

En las comunas de menores recursos: 42% de mora con retail, educación o salud y sólo un 27% en la banca. En cambio, en las comunas con más ingresos: 40% de mora en la banca, y 35% en el retail.

En materia de préstamos universitarios. Señaló que, de los 480.000 estudiantes, 192.000 son morosos.

Generalmente los deudores tienen montos impagos: “total de cuatro a cinco deudas de distintas instituciones”. Se produce un espiral de deudas, que muchas veces se denomina “la bicicleta”, que se traduce en que: se van contrayendo nuevos créditos para hacer frente a los pagos pendientes.

La combinación de un alto endeudamiento y bajos salarios, se traduce en un aumento progresivo del nivel de morosidad en el pago de las deudas adquiridas. Se puede observar un aumento de juicios ejecutivos de cobranza, y un aumento de embargo y remate de la vivienda familiar.

4. Presencia casi monopólica de los bancos en créditos hipotecarios y alto costo:

La Honorable Senadora señora Rincón explicó que los bancos financian un 92% de las necesidades de los chilenos de adquirir su vivienda propia, pero en condiciones poco favorables. Un 77% de los deudores de créditos para la vivienda obtiene financiamiento bancario por montos entre 1.000 y 6.000 UF, y un 75% de los créditos se otorgó bajo UF 2.500. El 25% restante presenta montos entre UF 2.500 y UF 4.300.

Por su parte, las tasas de interés en el 50% de los créditos varían entre 3,4% y 4,1%. Las tasas más bajas (menores a 3,6%) se otorgan por lo general en rangos de créditos más altos (mayores a UF 4.000), con plazos desde 5 a 30 años, y las tasas más altas se presentan en montos menores a UF 2.000, con plazos más altos.

Los créditos hipotecarios se otorgan a un 21% de personas que tienen 2 hipotecas más y a un 8% de quienes tienen dos o más hipotecas con otros bancos.

Fundamentos de derecho.

Continuando con su exposición, la Honorable Senadora señora Rincón explicó los fundamentos de derecho que sustentan la moción en estudio. Destacó que se trata de poner fin a las vulneraciones al derecho constitucional de los deudores a un debido proceso, contenido en el artículo 19 N ° 3 de nuestra Constitución. El derecho constitucional a un

debido proceso garantiza a todas las personas: “La igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos” y “Las garantías de un procedimiento y una investigación racionales y justos”; y prescribe que “corresponde al legislador establecer tales garantías”.

En esa línea, puso de manifiesto que el juicio ejecutivo general regulado en los artículos 499 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y el juicio ejecutivo especial, denominado juicio hipotecario, regulado por la Ley General de Bancos en sus artículos 103 y siguientes, consagran ciertas normas en favor de los acreedores que resultan desmedidas y abusivas frente a los deudores.

Ideas matrices del proyecto:

1. Establecer condiciones racionales y justas en los juicios ejecutivos, generales e hipotecarios, ante la posibilidad de que los deudores pierdan sus viviendas en juicios regulados en condiciones que afectan su derecho a un debido proceso.

2. Proteger a los hombres, mujeres y niños que componen las familias más pobres y de clase media de nuestro país, que se encuentran altamente endeudadas, morosas y a quienes se ha embargado su casa.

La Honorable Senadora señora Rincón puso de relieve que, tanto derecho tiene el acreedor de cobrar su acreencia, como el deudor a ser procesado ejecutivamente en condiciones racionales y justas.

Principales contenidos del proyecto.

A continuación, la Honorable Senadora señora Rincón expuso los principales contenidos del proyecto. En **primer término**, señaló que **augmenta los plazos tanto para la contestación de la demanda como para la oposición a la ejecución**. Lo anterior, dada la dificultad generalizada que tienen los deudores para contar con una defensa letrada en estas circunstancias, y la falta de conocimiento de los deudores de créditos no hipotecarios, del hecho de que el no pago de deudas de retail, de educación, de tarjetas de supermercados, farmacias, entre otras, pueden implicar el embargo y remate de sus viviendas.

En **segundo lugar**, esta iniciativa **igual a las excepciones que el deudor puede alegar en su defensa entre aquéllos que son demandados en un juicio de cobro general y quienes son demandados en juicios hipotecarios**. En efecto, el proyecto agrega en el artículo 103 de la Ley General de Bancos, dentro de las alegaciones que puede oponer el deudor hipotecario a la demanda ejecutiva, además de las tres excepciones que hoy le permite la ley: prescripción, pago y no empecerles el título, todas las demás permitidas a los demás deudores según el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil. Al día de hoy, el deudor hipotecario no puede alegar, al igual que cualquier otro deudor, que quien los demanda lo hace: ante un tribunal incompetente; sin tener la personería o representación legal del acreedor; a través de una demanda inepta (que no cumple los requisitos legales); sin respetar las prórrogas concedidas para el pago; sin respetar una transacción realizada con el

mismo acreedor; haciendo una valuación excesiva de lo adeudado; no siendo la obligación aún exigible; con un título falso, o existiendo cosa juzgada.

Recalcó la injusticia de lo anterior, máxime si el Código Civil en el artículo 1.700 señala que las escrituras públicas, instrumentos en los que consta la existencia de obligaciones hipotecarias, no hacen plena fe de la verdad de las declaraciones que en ella hayan hecho los interesados, sólo prueba plenamente el hecho de que la escritura fue otorgada y la fecha en la que se otorgó. Cabe preguntarse ¿cómo podrá, entonces un deudor hipotecario defenderse ante una escritura que dice que contrató un crédito por más dinero del que lo hizo, por un plazo menor para el pago, o con intereses o recargos que no contrató?

De acuerdo a lo expuesto, se agrega en el artículo 103 de la Ley General de Bancos, como excepciones oponibles a la demanda ejecutiva hipotecaria: la incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda; la falta de representación legal del que comparezca a nombre del demandante; la litis pendencia; la ineptitud de libelo; la falsedad del título; la falta de requisitos establecidos por las leyes para que el título tenga fuerza ejecutiva; el exceso de avalúo en los casos de los incisos 2° y 3° del artículo 438; la concesión de esperas o la prórroga del plazo; la nulidad de la obligación; la transacción; la prescripción de la deuda o sólo de la acción ejecutiva; y la cosa juzgada.

En **tercer lugar**, la moción propone **limitar la facultad que tiene el acreedor para elegir entre pedir al juez el remate del bien raíz o su entrega en prenda con el fin de que la deuda se pague con las rentas, entradas o productos que aquél genere**. Explicó que el artículo 103 de la Ley General de Bancos y el artículo 498 del Código de Procedimiento Civil facultan al acreedor a solicitar a su libre elección al juez, que el bien hipotecado o embargado, según el caso, le sea entregado en prenda con el fin de que la deuda se pague con las rentas, entradas o productos que aquél genere o que sea rematado en pública subasta para pagarse con el producto de su venta. Los acreedores, sin embargo, no solicitan nunca la entrega en prenda, condenando, en todos los casos, a los deudores a la pérdida de su vivienda por insolvencia.

Subrayó que esto ha posibilitado a los bancos el desarrollo de un negocio inmobiliario paralelo a su giro legal, con un evidente conflicto de intereses.

CONADECUS (Corporación Nacional de Consumidores)

El Presidente de CONADECUS, señor Hernán Calderón, expuso en relación a esta iniciativa.

Comenzó contextualizando y entregando algunos antecedentes de la situación que se vive hoy en esta materia. Expresó que, en la crisis de los años 80, uno de los principales afectados fueron los dueños de viviendas, y ante la imposibilidad de responder al pago de sus deudas hipotecarias, se produjeron miles de embargos y remates de todo

tipo de viviendas. Producto de esta situación, los deudores hipotecarios se organizaron para defenderse de los embargos y remates.

Señaló que *“Con fecha 6 enero de 2016, la Cámara de Diputados aprobó un proyecto de ley que declara inembargable la vivienda social, estableciendo la inembargabilidad de las viviendas adquiridas con subsidios fiscales (Boletín N° 8288-31) (sic)”*.

Por otra parte, una de las medidas que se han incorporado en forma sistemática a nuestra normativa, es entregarle a los privados la responsabilidad en la aplicación de la calidad, revisión e inspección de los proyectos, además el desarrollo urbano ha considerado más importante los negocios inmobiliarios, los que presionan a las autoridades sectoriales para desafectar zonas que muchas veces no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad por riesgos de inundación, mala calidad de los suelos para construir y una expansión de la ciudad sin planificación.

Puso de relieve que nuestra institucionalidad jurídica debe conjugar de mejor manera cómo fomentar el derecho de las personas a una vivienda digna y adecuada para todos, con la libertad económica y el derecho al consumo. Esta problemática tiene su mayor expresión en los casos de viviendas sociales o adquiridas con subsidios del Estado, en la cual la inversión estatal tiene una finalidad, cual es, mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias de menores recursos, objetivo que no se cumple si la inversión del Estado es embargada y rematada para el interés de los bancos.

De tal forma, establecer alternativas que permitan evitar el embargo de la vivienda, que es el hogar de una familia, es en su parecer positivo para conjugar esos dos principios, la libertad de las personas para endeudarse y la protección de una vivienda digna, disminuyendo la asimetría entre consumidores y proveedores de servicios financieros.

También consideró positivas las propuestas de procedimiento que permiten flexibilizar los plazos y las acciones que pueden presentarse por los deudores ya que actualmente las posibilidades de defenderse en los juicios hipotecarios son demasiado reducidas, lo que termina en una “asimetría procedimental” que deben enfrentar los consumidores. Ello tomando especial consideración la aplicación de la cláusula de aceleración y las dificultades que enfrentan muchos consumidores para pagar cuando han tenido retraso en el pago de sus créditos hipotecarios.

Puso de relieve que, en muchos casos, se presentan dificultades para pagar incluso teniendo la intención de hacerlo, lo que termina generando mayores intereses y multas. En esos casos, muchos deudores no tienen otra opción que recurrir al sistema de pago por consignación establecido en la ley N° 7.825, del año 1944.

APROBACIÓN EN GENERAL

El **Presidente de la Comisión, Honorable Senador señor Durana** puso en votación en general el proyecto.

La Honorable Senadora señora Rincón manifestó que ha realizado gestiones con el Ministro de Justicia y otros representantes del Ejecutivo, con el fin de que apoyen esta propuesta.

-- Puesto en votación, el proyecto fue aprobado en general por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión de Economía, Honorables Senadores señor Durana, señora Rincón y señores Elizalde y Harboe. (Unanimidad, 4x0).

DISCUSIÓN PARTICULAR

En una nueva sesión, la Honorable Senadora señora Rincón, una de las autoras del proyecto, manifestó su intención de efectuar algunas modificaciones al texto aprobado en general, que perfeccionan la iniciativa antes de que sea conocida en general por el Senado. Solicitó por tanto la reapertura del debate.

-- La unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señor Durana, Senadora señora Rincón, y Senador señor Elizalde, acordaron reabrir el debate en relación a este proyecto.

Asimismo, la Comisión estuvo de acuerdo con lo planteado en relación a la conveniencia de perfeccionar el texto en este trámite, y solicitó a la Sala autorización para discutir este proyecto en general y en particular, con ocasión del primer informe, lo que fue autorizado con fecha 9 de octubre de 2019, como se consigna más arriba en este informe.

Los autores de la moción, Honorables Senadores señoras Rincón y Provoste, y señores Elizalde, Huenchumilla y Pizarro, presentaron la **indicación N° 1**, del siguiente tenor:

“Para sustituir el texto del proyecto, por el siguiente:

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

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

2) Sustitúyase en el artículo 460, la palabra “ocho”, por la palabra “quince”.

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

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

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

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

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

“El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará en la oposición encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez 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.”

6) Agréguese en el artículo 481, a continuación del punto final que pasa a ser seguido, lo siguiente: “salvo que proceda la constitución de prenda pretoria sobre el bien raíz embargado en el caso prescrito en el artículo 444 inciso tercero y así lo haya establecido el juez en la sentencia definitiva.”

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

“La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz determinado por 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”.

8) Sustitúyase 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”.

9) Sustitúyase el artículo 499 por el siguiente:

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

10) Sustitúyanse el inciso primero del artículo 500 por el siguiente:

“Artículo 500. 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.”.

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

12) Elimínase el artículo 503.

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

1) Modifíquese el artículo 103 del siguiente modo:

a) Sustituyese 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”.

b) Elimínese el inciso tercero.

c) Agréguese 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”.

d) 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 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."

2) Modifíquese el artículo 104 del siguiente modo:

a) Sustitúyase el inciso cuarto por el siguiente:

"El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez, a propuesta del banco; pero el mínimo del primer remate no podrá ser inferior a 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".

b) Elimínase el inciso quinto.

c) Agregase 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."

-- En votación, la Comisión aprobó la indicación N° 1, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorable Senador señor Durana (Presidente), Senadora señora Rincón, y Senador señor Elizalde (Unanimidad) (3X0).

TEXTO DEL PROYECTO APROBADO EN GENERAL Y EN PARTICULAR

Se inserta a continuación el texto del proyecto que la Comisión de Economía propone aprobar en general:

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

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

2) Sustitúyase en el artículo 460, la palabra “ocho”, por la palabra “quince”.

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

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

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

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

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

“El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará en la oposición encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez 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.”.

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

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

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

“La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz determinado por 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”.

8) Sustitúyase 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.”.

9) Sustitúyase el artículo 499 por el siguiente:

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

10) Sustitúyanse el inciso primero del artículo 500 por el siguiente:

“Artículo 500. 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.”.

11) Sustitúyase 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”

12) Elimínase el artículo 503.

Artículo Segundo: Modifíquese el 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, en el siguiente sentido:

1) Modifíquese el artículo 103 del siguiente modo:

a) Sustitúyese 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”.

b) Elimínese el inciso tercero.

c) Agréguese 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.”.

d) 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 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.”.

2) Modifíquese el artículo 104 del siguiente modo:

a) Sustitúyase el inciso cuarto por el siguiente:

“El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez, a propuesta del banco; pero el mínimo del primer remate no podrá ser inferior a 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.”.

b) Elimínase el inciso quinto.

c) Agrégase 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.”.

Acordado en sesiones celebradas los días 25 de septiembre, 2 y 9 de octubre de 2019, con asistencia de los Honorables Senadores señor José Miguel Durana Semir (Presidente), señora Ximena Rincón González y señores Álvaro Elizalde Soto, Rodrigo Galilea Vial y Felipe Harboe Bascuñán.

Sala de la Comisión, a 14 de octubre de 2019.

PEDRO FADIC RUIZ
Abogado Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

**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: Dar 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, generales o hipotecarios. Para ello se modifica tanto el Código de Procedimiento Civil como la Ley General de Bancos, fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- Aumento de los plazos tanto para la contestación de la demanda como para la oposición a la ejecución.
- Ampliar el catálogo de excepciones que puede oponer el deudor en el juicio especial hipotecario, asimilándolas a las del deudor en el juicio ejecutivo.
- Eliminar, en ciertos casos, la facultad del acreedor de solicitar el remate del bien raíz embargado o hipotecado, o la entrega del mismo en prenda pretoria.
- Otorgar a la prenda pretoria el carácter de irrenunciable para el deudor.
- Eleva el mínimo para el remate de un bien inmueble, desde el avalúo fiscal a su valor real en el mercado inmobiliario o avalúo comercial, judicialmente determinado por peritos independientes designados por el Tribunal, elegidos entre los que figuran en la lista de Peritos Judiciales.
- Garantiza que el número de avisos y el plazo de publicaciones para la realización de nuevos remates permitan una adecuada publicidad, eliminando la reducción de los plazos legales a la mitad a partir del segundo remate.

II. ACUERDOS: Aprobado en general (4x0) y particular (3X0).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: El proyecto consta de dos artículos. El artículo 1° introduce diversas modificaciones al Código de Procedimiento Civil. El artículo 2°, por su parte, modifica la Ley General de Bancos.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: No hay.

V. URGENCIA: No hay.

VI. ORIGEN INICIATIVA: Moción de los Honorables Senadores señoras Rincón y Provoste, y señores Elizalde, Huenchumilla y Pizarro.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: Primer trámite.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: Con fecha 10 de septiembre de 2019 se dio cuenta del proyecto en la Sala del Senado, pasando a la Comisión de Economía. Con fecha 9 de octubre de 2019, y a petición de la Comisión de Economía, la Sala autorizó a la Comisión a discutir esta iniciativa en general y en particular, con ocasión del primer informe.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: Primer trámite reglamentario.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- Código de Procedimiento Civil, artículos 434 y siguientes.
- Ley General de Bancos, artículos 103 y siguientes.

XI. SECRETARÍA DE LA COMISIÓN: Abogado Secretario de la Comisión, señor Pedro Fadic Ruiz, y Abogada Ayudante, señora Carolina Arcil Campos.

PEDRO FADIC RUIZ
Abogado Secretario de la Comisión