

INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, FOMENTO, MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA, PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 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 \(S\)](#)

HONORABLE CÁMARA¹:

La Comisión de Economía, Fomento, Micro, Pequeña y Mediana Empresa, Protección de los Consumidores y Turismo viene en informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en una moción de las y los senadores señores Álvaro Elizalde, Francisco Huenchumilla. Yasna Provoste y Ximena Rincón y del ex senador Jorge Pizarro, en segundo trámite constitucional y primero reglamentario, sin urgencia.

Durante la discusión de esta moción se contó con la participación y colaboración de las siguientes señoras y señores: la senadora Ximena Rincón; la asesora Legislativa del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, Virginia Rivas, junto a los asesores legislativos, Juan Ignacio Bugueño y Christian Arteaga; el Presidente de la Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios, CONADECUS, Hernán Calderón; el Presidente de la Organización de Consumidores y Usuarios, ODECU, Stefan Larenas y el Presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de CHILE A. G., ABIF, José Manuel Mena, quien concurre acompañado del Gerente General, Luis Opazo, y del Fiscal, Juan Esteban Laval.

I. CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

1.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea matriz o fundamental de esta iniciativa es conceder 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 concretar lo anterior, se modifica tanto el Código de Procedimiento Civil como la Ley General de Bancos, principalmente abordando las siguientes materias: se aumentan los plazos tanto para la contestación de la demanda como para la oposición a la ejecución; se amplía el catálogo de excepciones que puede oponer el deudor en el juicio especial hipotecario, asimilándolas a las del deudor en el juicio ejecutivo; se 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 pretoria; se otorga a la prenda pretoria el carácter de irrenunciable para el deudor; se 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 y se 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.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL Y DE QUÓRUM CALIFICADO.

Al igual que el Senado esta Comisión determinó que no contiene normas con carácter de ley orgánica constitucional ni de quórum calificado.

¹Participaron en la elaboración de este informe el abogado secretario de comisiones don Álvaro Halabi Diuana, la abogada ayudante, doña Carolina Salas Prúsing y la secretaria ejecutiva, doña Luz Barrientos Rivadeneira.

3.- NORMAS QUE REQUIEREN TRÁMITE DE HACIENDA.

No contiene normas que sean de competencia de la Comisión de Hacienda.

4.- APROBACIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto fue **aprobado en general por unanimidad**.

Votan a favor las diputadas señoras Ana María Bravo y Javiera Morales, y de los diputados señores Boris Barrera, Alejandro Bernal, Enrique Lee, Daniel Manouchehri (Presidente) y Víctor Pino.

5.- DIPUTADA INFORMANTE.

Se designó como Diputada Informante a la señora **JAVIERA MORALES ALVARADO**.

II. ANTECEDENTES.

En sus fundamentos los senadores patrocinantes, primeramente, abordan el tema de los bajos salarios en Chile y expresan que de acuerdo con 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 \$750.000 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 \$500.000.

La moción da cuenta que, en 21 de las 33 grandes ciudades chilenas informadas, la mediana no supera los \$400.000, en 11 se ubica entre \$400.000 y \$500.000 y solo Calama supera los \$500.000, llegando a los \$800.000. 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 \$480.000 líquidos y sólo un 30% gana más de \$700.000, de hecho, prácticamente 6 de cada 10 asalariados que gana menos de \$550.000, trabaja en empresas de mayor tamaño (grandes y medianas). Sólo el 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 2 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 770.000 subempleados, y el 50% gana menos de \$150.000. Además, se registran 1,1 millones de asalariados que no tienen contrato de trabajo, y el 80% gana menos de \$412.000.

Luego la iniciativa aborda el endeudamiento generalizado de los chilenos. Sostiene al efecto que 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%.

Se refieren en la iniciativa a continuación a modo de argumento a los altos niveles de morosidad de los chilenos. Según los datos del XXIV Informe de Deuda Personal Universidad San Sebastián – Equifax. De acuerdo con 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.

Los autores de la moción indican que 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%.

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.

De acuerdo con el 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."

Acto seguido, la moción aborda la presencia casi monopólica de los bancos en los créditos hipotecarios y su alto costo y se indica 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 créditos 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 patrocinantes de este proyecto 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.

A continuación, 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.

Empero, 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 estiman 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.

Asimismo, 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.

Finalmente, como antecedentes de derecho los patrocinantes se refieren latamente al procedimiento judicial ejecutivo; a la situación de los bienes raíces en un procedimiento de cobro ejecutivo de obligaciones de dar regulado en el código de procedimiento civil; a la situación de los bienes raíces en los juicios hipotecarios regulados por la ley general de bancos y a la prenda pretoria o anticresis judicial.

Concluyen sus autores señalando que su 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.

III. RESUMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO APROBADO POR EL SENADO.

Conforme lo dispone el número 2° del artículo 304 del reglamento, cabe consignar que el texto aprobado por el Senado consta de dos artículos. El artículo 1°, con nueve numerales, introduce diversas modificaciones en el Código de Procedimiento Civil y el artículo 2°, a través de dos numerales, modifica la Ley General de Bancos, otorgando una protección mayor a los deudores, tanto generales como hipotecarios, en caso de morosidad, ante el remate de su inmueble, estableciendo la existencia de condiciones justas en los juicios ejecutivos, generales o hipotecarios.

Corresponde señalar, asimismo, que el Senado llevó a cabo perfeccionamientos sustanciales al texto original del proyecto mediante numerosas indicaciones parlamentarias y, de esa manera, procurar proteger de mejor forma a los deudores generales e hipotecarios respecto de la posibilidad de la pérdida de su bien raíz por una eventual ejecución mediante remate por encontrarse en morosidad.

En concreto, hay mejoras relacionadas con aspectos referidos al valor del inmueble, cantidad de cuotas en mora, la forma de cálculo de la tasación en beneficio del deudor, aumento de plazos del término probatorio, entre otros.

Así, se consagra que el remate se podrá efectuar respecto de un bien raíz cuyo avalúo fiscal no excede las ocho mil unidades de fomento y bajo la condición que el deudor ha pagado el 50% o más del capital adeudado, y solo se permite al acreedor a solicitar su remate si están vigentes seis o más meses de mora; se aumenta el término para recibir la causa a prueba de 10 a 15 días, y se permite solicitar al deudor ampliación del referido término al juez, al igual que el acreedor.

Se precisa que acerca de 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 y se añade que, en caso de desacuerdo 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 y se estipula que 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 y se añade que salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de la referida tasación.

Un aspecto crucial se refiere a la no presentación de postores en el remate y la regulación pertinente de la ejecución del bien inmueble, estableciendo condiciones de justicia en favor del deudor, En efecto, de no haber postores, se prescribe que para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un quince por ciento y de persistir la no concurrencia de 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 y de no haber postores se faculta al acreedor pedir cualquiera de estas tres cosas, a su elección: 1. Que se le adjudiquen los bienes por los dos tercios del valor de tasación; 2. Que se pongan por cuarta vez a remate, por el precio que el tribunal designe, y 3. Que se entreguen en prenda pretoria si el inmueble embargado tuviere un destino agrícola, industrial o comercial.

También se perfeccionan las modificaciones que originalmente la moción le efectuaba a la ley general de bancos respecto de deudas hipotecarias, armonizando esa legislación con las enmiendas introducidas en el Código de Procedimiento Civil, en materia de tasación y remate de bienes raíces.

De esa forma se regula la situación de la mora de créditos hipotecarios, condicionando el remate y la ejecución del remate del inmueble hipotecado a que, si el avalúo fiscal de ese bien no excede de ocho mil unidades de fomento, y el deudor ha pagado 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.

Asimismo, establece una ampliación de las excepciones que el deudor puede oponer en esta clase de juicios, asimilándolas a las que existentes en los juicios ejecutivos. Y se consagra que la tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz y se regula la tasación en caso de no haber postores en los consiguientes remates y se determina que solo se pueden entregar en prenda pretoria los inmuebles que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial.

IV. SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN GENERAL EN LA COMISIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS.

DISCUSIÓN GENERAL.

Al iniciarse la discusión general, la **senadora señora Ximena Rincón**, autora del proyecto de ley, con ayuda de una [presentación en power point](#), expuso primeramente los antecedentes de tramitación de la moción, señalando que en sus inicios la moción, contempla la opción de entregar en “prenda pretoria” el bien a rematar al acreedor, para pagar con sus cánones de renta el monto adeudado por el deudor.

Posteriormente, vía indicaciones formuladas en base a las recomendaciones de profesores de derecho procesal, se reestructura el proyecto de ley en cuanto a plazos y montos de tasación.

Luego, se perfeccionó la moción original en cuanto a utilizar como referencia el “valor comercial” del inmueble, y las sucesivas hipótesis en caso no haber postores. Sólo como opción final persiste la posibilidad de entregar en prenda pretoria, si se trata de bienes agrícolas, industriales o comerciales.

Tanto el proyecto de ley como su modificación van en el sentido al que la Reforma Procesal Civil está transitando en materia de transparencia, eficiencia y publicidad de los procesos.

Resaltó la idea matriz de la moción, como es la de 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; y, asimismo, sus elementos más relevantes, tales como, que los inmuebles lleguen a un valor de hasta 8000 UF; que se tenga pagado a lo menos el 50% del capital y, cumpliéndose los dos anteriores, el acreedor solo podrá pedir remate si se adeudan 6 o más dividendos, sean estos continuos o discontinuos

Detalló también los aspectos procesales del proyecto de ley, entre ellos:

1.- El deudor es requerido, puede oponerse en 8 días, alegando el cumplimiento de los requisitos (1) y (2), hasta antes de la aprobación de las bases del remate.

2.- La tasación que se utilizará: valor de la tasación fiscal + 30%. Se prevé procedimiento de “peritaje tasador” para determinar tasación comercial, en caso de disconformidad. (486).

3.- Amplía el probatorio de 10 a 15 días (468) y posibilidad del juez de ampliar adicionalmente 10 días a petición de parte.

4.- El monto final del remate (orden de prelación):

- a) El convenido expresamente por las partes.
- b) El determinado según el 486 CPC.
- c) Sin postores segundo remate: se baja 15% el valor.
- d) Sin postores tercer remate: se baja 30% el valor.
- e) Sin postores, opciones finales:

Se adjudique a 2/3 del último valor.

Realizar un cuarto remate con valor que el tribunal determine.

Se entregue en prenda pretoria SOLO SI tiene destino agrícola, industrial o comercial.

Concluyó que, el proyecto de ley es parte del llamado “Máximos Necesarios”, por considerarlo una medida dirigida a aliviar el sobrecargado bolsillo de deudas de las familias. Este proyecto de ley, en conjunto con el de protección de los

consumidores; el que abre el mercado del gas; el de delito económicos, y otros, forman parte de la agenda antiabusos de los dichos “Máximos Necesarios”.

Asimismo, enfatizó en el deber de proteger el patrimonio de las familias, tomando en cuenta que el hogar es un bien tanpreciado y difícil de obtener.

Además, y de manera complementaria, destacó la necesidad de erradicar malas prácticas y mafias en los remates, provocado por la falta de publicidad y transparencia en los procesos.

Y, por último, cierra su exposición, indicando que el Estado debe tomar un rol más activo, tanto en la protección contra abusos, como también en la incorporación de otras medidas, como, por ejemplo, en la posibilidad que el Banco Estado se involucre más en que las familias puedan comprar sus viviendas a un precio justo, con mayor acceso a subsidios.

La **diputada señora Sofía Cid**, consultó a la senadora señora Rincón, si el proyecto de ley se refiere solo al crédito sobre la vivienda familiar o todo tipo de crédito.

La **senadora señora Ximena Rincón**, respondió a la consulta, señalando que el texto actual guarda relación con los créditos que están garantizados con una vivienda, siendo esta la principal. Si bien el proyecto en su texto original estaba pensado respecto de todas las viviendas, pero para llegar a acuerdos, se debió adecuarlo.

El **diputado señor Gonzalo De la Carrera**, preguntó a la senadora Rincón el motivo por cual se cree que hay alguna manera de generar compradores a mayor precio que el banco de buena fe hubiese querido obtener para poder recuperar el crédito otorgado, considerando que los intereses de las partes están alineados.

La **senadora señora Ximena Rincón**, respondió a la pregunta indicando que la lógica del proyecto de ley va en que los accionistas del banco lo que le van a exigir a la institución, es que recupere el dinero prestado y no hacer negocio con el inmueble, acción que por lo demás no están facultados a realizar. El problema que se quiere erradicar con esta iniciativa es, principalmente, que la fijación del valor de postura mínima, en los remates, sea de un 25% del avalúo fiscal de la propiedad, lo que muchas veces llega a ser un valor irrisorio si se compara con el valor comercial del inmueble. Con lo anterior, se resguarda a la persona que cumple con sus deudas, apoyando a las familias a que puedan mantener su bien, y en caso de no poder mantenerlo, que lo vendan, pero al valor justo y no solo a lo que cubra la deuda.

El **diputado señor Gonzalo De la Carrera**, comentó como posible indicación, que los bancos que rematan estos bienes los publiquen en un portal público competitivo que no solo manipulen, o sea dueño de la información, el Banco que está liquidando, sino que sea todo el sistema financiero de manera de que los bienes que salen a remate puedan tener el acceso a la mayor cantidad de posibles clientes.

La **senadora señora Ximena Rincón**, se refirió a lo comentado por el diputado De la Carrera, por cuanto el ideal sería contar con un remate electrónico, lo que le daría transparencia, agilidad al proceso, abarataría los costos, y con ello mejoraría el precio del bien. Lamentablemente, no está dentro de las facultades de los parlamentarios porque es iniciativa exclusiva del Ejecutivo, pero sí se puede conversar con ellos para que sea una indicación, o bien confirmar que se incorpore en el proyecto de Reforma Procesal Civil, de tal manera regularlo íntegramente.

La **coordinadora legislativa del Ministerio de Economía, señora Virginia Rivas**, precisó un par de puntos, entre ellos sobre la pregunta realizada respecto a cuáles eran los créditos que quedaban asegurados con los bienes inmuebles que se podían rematar, la respuesta es que el patrimonio de una persona sea con los bienes que sea que se componga el patrimonio, en su totalidad asegura cualquiera de las deudas que contraiga. Asimismo, si es que se asume una deuda con una tarjeta de crédito bancaria o no bancaria

o cualquier naturaleza de deuda, si se es dueño de un inmueble, de una casa, entonces esa casa asegura también esa deuda, y no solamente aseguran los inmuebles las deudas hipotecarias, por ello la importancia del proyecto de ley.

Además, señaló que actualmente el Código de Procedimiento Civil, establece que el avalúo para el remate es el avalúo fiscal, que claramente es mucho más bajo que el valor comercial de los bienes. Este avalúo rige salvo que el deudor se oponga y pida una tasación independiente, pero como muchas veces las personas no tienen conocimiento de estos derechos, entonces simplemente sale a remate en el valor del avalúo fiscal, y al segundo remate se termina rematando a un precio tan bajo como es el del 25% del avalúo fiscal del inmueble.

El Presidente de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G., señor José Manuel Mena, expuso con apoyo de una presentación en [power point](#), sobre las propuestas de modificaciones al juicio ejecutivo en el Código de Procedimiento Civil, y sus comentarios al respecto:

1.- El acreedor sólo puede solicitar el remate de un bien inmueble con avalúo fiscal hasta UF 8.000 y con el 50% o más del capital adeudado pagado, siempre que el deudor se encuentre en mora de más de 6 cuotas continuas o discontinuas.

2.- Establece un plazo uniforme de 8 días para oponerse a la ejecución, eliminándose el tratamiento diferenciado de plazos por estar fuera del lugar de asiento del tribunal.

3.- Se ajustan los valores mínimos para los remates:

- Primer remate: avalúo fiscal + 30%.
- Segundo remate: valor del primer remate menos un 15%.
- Tercer remate: valor del primer remate menos un 30%

4.- De no existir postores en la tercera subasta, el acreedor podrá solicitar:

- Adjudicación por 2/3 del valor de tasación,
- Que se pongan en remate por cuarta vez por el valor que determine el tribunal, o
- Que se le entregue en prenda pretoria si el inmueble tuviere destino agrícolas industrial o comercial.
- En caso de que el acreedor opte por la prenda pretoria, el deudor podrá solicitar un cuarto remate cuya postura mínima será el 50% del valor de tasación.

5.- El Proyecto de Ley realiza además las adecuaciones a la Ley General de Bancos de manera coherente con lo antes expuesto:

- El remate del inmueble hipotecado con avalúo fiscal hasta UF 8.000, cuyo capital adeudado se encuentre pagado en al menos un 50%, solo puede solicitarse si se mantienen vigentes 6 o más meses continuos o discontinuos de mora.
- Se amplía el plazo para oponerse al remate y las causales de oposición.
- Se replica la mecánica de remates y tasación propuesta en el Código de Procedimiento Civil.

Concluyó, comentando que es importante que el proyecto de ley haya perfeccionado el proceso de remate, principalmente a través de aumentar los valores mínimos de remate. Asimismo, enfatizó que la idea de que existe un desafío pendiente de política pública a través del diseño de un sistema de remates más eficientes y transparentes que maximicen el valor de los inmuebles. Y, por último, destacó en la importancia de avanzar en la reforma procesal civil (Boletín N° 14.821-07), proyecto de ley ingresado el 1 de marzo de 2022, que crea una unidad nacional centralizada en el Poder Judicial que

prestará servicios a todos los tribunales, para fortalecer la traba de embargos y remates electrónicos, en base de principios de transparencia y efectividad.

El **diputado señor Enrique Lee**, según lo expuesto y lo entendido, señaló que debería quedar en la ley, y entendiendo que la esencia del proyecto de ley es proteger el valor comercial del inmueble, que al tercer remate el valor de este no sea menor al avalúo fiscal.

Asimismo, hizo hincapié en la necesidad de incorporar en este proyecto de ley, previo a su votación general, la subasta electrónica, de tal manera darle mayor transparencia y justicia al remate.

La **diputada señora Ana María Bravo**, expresó que, si bien es muy relevante la existencia de una subasta electrónica, esta implicaría un gasto importante, además de un atraso en la materia, situación que es insostenible para aquellas personas que actualmente están esperando que se regule pronto esta injusticia. Asimismo, consideró tener presente el proyecto de ley que ingresó el 1 de marzo del año 2022, y que crea una unidad nacional centralizada en el Poder Judicial, que prestará servicios a todos los tribunales, justamente para destrabar los embargos, haciéndose cargo de lo que el diputado Lee menciona.

La **coordinadora legislativa del Ministerio de Economía, señora Virginia Rivas**, puntualizó que efectivamente está en tramitación un proyecto de reforma civil, que incorpora el remate electrónico, y, por lo tanto, deberíamos darle preferencia a esa tramitación, considerando además que el tiempo que demora aproximadamente una reforma de esta magnitud es de 5 años a lo menos.

El **Presidente de la Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios, CONADECUS, señor Hernán Calderón**, con ayuda de una [presentación en power point](#), describió como positivo el proyecto, sin embargo mantienen observaciones y propuestas posiblemente a incorporar, ya que consideran que el embargo y el remate deben ser para los siguientes casos excepcionales o especiales:

1.- Consideran necesario incorporar dentro del proyecto, que en casos que el deudor justificadamente demuestre una disminución de ingresos o casos de fuerza mayor, pueda acogerse a un procedimiento de renegociación forzosa para adecuar sus dividendos a sus condiciones económicas actuales.

2.- Según lo propuesto en el punto anterior, debería considerarse a las personas que tienen una vivienda, que además hayan sido adquiridas con subsidio habitacional o un avalúo menor de 4.000 UF.

3.- Asimismo, solicitan incorporar un procedimiento preventivo para que las personas puedan solicitar una renegociación preventiva que, aunque no tengan morosidad, han tenido disminución de sus ingresos, están cesantes o fuerza mayor, pero han estado cumpliendo con sus compromisos.

4.- Las personas que se acojan al procedimiento de renegociación que sean trabajadores dependientes laboralmente, podrán optar a que el monto del pago de su dividendo pueda hacerse por el descuento por planilla.

5.- En casos de deudas judicializadas, debiera establecerse un mecanismo de renegociación a solicitud del demandado en casos especiales, para personas con vivienda única, fuerza mayor o para aquellos que hayan cumplido más del 60% de la deuda, suspendiendo la tramitación judicial temporal.

6.- Flexibilizar los pagos para amortizar deudas, permitiendo adelantar pagos de dividendos sin mínimos.

El **Presidente de la Organización de Consumidores y Usuarios, ODECU, señor Stefan Larenas**, manifestó que los consumidores que enfrentan el remate de sus bienes en general se tratan de consumidores sobre endeudados, es decir, con un nivel de deudas que no pueden enfrentar con sus ingresos periódicos, lo cual puede deberse por haber asumido un alto nivel de deuda o sobre endeudamiento activo, que abre una línea de trabajo legislativo sobre crédito responsable; o bien pueden deberse a contingencias de la vida, como cesantía, enfermedad de un miembro de la familia o sobre endeudamiento pasivo.

Expresó que, a propósito de lo anterior, sobre el híper vulnerabilidad que viven algunas familias, el SERNAC se encuentra realizando un trabajo que valdría la pena tener en consideración, en la línea de la recomendación de la Conferencia de las Naciones Unidas y el Desarrollo (UNCTAD), como por ejemplo la dictación de una [circular interpretativa](#) en la materia. En Chile nuestra ley del consumidor no establece reglas especiales para los consumidores híper vulnerables, como sucede en España, por ejemplo.

Concluyó que, en materia de crédito responsable, el proyecto proconsumidor, abrió una línea regulatoria que puede ser complementada por ejemplo con obligación de asesoramiento y acompañamiento del proveedor. El programa de gobierno del actual presidente propone una agenda legislativa en materia de protección al consumidor financiero que podría incluirlo.

Teniendo a la vista las consideraciones y argumentos reseñados en la moción, los antecedentes aportados por el Senado en sus informes y las opiniones y observaciones expuestas por los invitados, las y los señores diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia.

Puesta en **votación general** la idea de legislar, se **APRUEBA** por mayoría de votos, en la forma descrita en las constancias reglamentarias previas.

V. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR.

TEXTO APROBADO POR EL SENADO:

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código de 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:

“Artículo 459. (481). Si el deudor es requerido de pago dentro del territorio jurisdiccional del tribunal en que se ha promovido el juicio, tendrá el termino de ocho días útiles para oponerse a la ejecución.”.

3) Agrégase el siguiente inciso final, 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:

“Artículo 486. (508). La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, incrementada en un treinta por ciento.

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:

“Artículo 493. (515). Salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de la tasación establecida conforme a lo establecido en el artículo 486.”.

7) Sustitúyese el artículo 499 (521), por el siguiente:

“Artículo 499. (521). Si no se presentan postores, la base para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un quince por ciento.”.

8) Sustitúyese el inciso primero del artículo 500 (522), por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:

“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 mínimo 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 incisos 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 del 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:

“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) Intercálase, en la primera oración del inciso primero del artículo 104, entre las expresiones “Entregado el inmueble” y “en prenda pretoria”, lo siguiente: “que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial”.

Para proceder a la discusión y votación particular, se **acuerda** dar lectura a cada uno de los numerales del artículo 1º.

“Artículo 1º.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código de 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.”.

A ese numeral las diputadas señoras **Ana María Bravo, Sofía Cid y Javiera Morales, y el diputado señor Daniel Manouchehri**, formularon la siguiente **indicación N° 1**:

“Para reemplazar el texto del numeral 1) del Artículo Primero del proyecto de ley, que introduce modificaciones en la ley N°1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil, por el siguiente:

Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, 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”.

El **diputado señor Boris Barrera**, expresó no estar de acuerdo con esta indicación porque con antelación y de manera transversal ya habían presentado una indicación en el mismo tenor. Asimismo, manifestó su voto en contra por no considerar adecuado el aumento del avalúo fiscal de la vivienda de 8 mil unidades de fomento a 10 mil unidades de fomento.

La **diputada señora Javiera Morales**, precisó como autora de la indicación, que esta se formuló porque la que señala el diputado Barrera, carecía de dos elementos esenciales y parte de la idea matriz de la moción, uno que el dueño fuese una persona natural, y el otro, que fuese su única vivienda.

El **diputado señor Christian Matheson**, manifestó no estar de acuerdo con el concepto “familiar” ya que puede ocurrir que el dueño sea soltero, es decir no tenga familia.

El **diputado señor Gonzalo De la Carrera**, señaló que es un error ponerle tope al avalúo fiscal de la vivienda, es discriminatorio.

La **diputada señora Javiera Morales**, justificó su voto señalando que, con el monto propuesto, más que una discriminación es un límite según la capacidad de pago que tiene el deudor, lo que se busca a sugerencia técnica de los académicos especialistas de derecho civil a referencia de los expuesto en el primer trámite, para hacer más difícil el remate de la propiedad.

Puesta en votación la indicación sustitutiva, **se aprueba** por mayoría de votos. Votan **a favor** los diputados señores Alejandro Bernal, Daniel Manouchehri (Presidente), Miguel Mellado, Victor Pino, y las diputadas señoras Ana María Bravo, Sofía Cid, Javiera Morales y Flor Weisse. Votan **en contra** los diputados señores Boris Barrera, Gonzalo De la Carrera y Christian Matheson. Sin abstenciones. **(8x3x0)**.

Se da lectura a la **indicación N° 2** de los **diputados señores Boris Barrera y Matías Ramírez**:

“Modifíquese el N°1 del artículo 1 del proyecto de ley que introduce el nuevo inciso tercero al artículo 444 (466) de la ley N° 1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil: intercalándose entre las frases “unidades de fomento” y “y el deudor ha pagado” lo siguiente: “, la deuda no deriva de obligaciones alimentarias o créditos laborales y previsionales en favor de los trabajadores,”.

Posteriormente esta indicación es **retirada** por sus autores.

Se da lectura a la **indicación N° 3** de los diputados señores **Daniel Manouchehri, Boris Barrera, Miguel Ángel Calisto, Joaquín Lavín, Cristián Matheson, Miguel Mellado y José Carlos Meza**, y las diputadas señoras **Ana María Bravo, Javiera Morales y Flor Weisse**:

“Modifíquese el N°1 del artículo 1 del proyecto de ley que introduce el nuevo inciso tercero al artículo 444 (466) de la ley N° 1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil: intercalándose entre las frases “Si la ejecución recae sobre un bien inmueble” y “cuyo avalúo fiscal no exceda de ocho mil unidades de fomento y el deudor ha pagado,” la siguiente oración: “destinada a vivienda única familiar.”.

Por haberse aprobado la indicación sustitutiva N°1, esta indicación N°3 se **rechaza reglamentariamente**.

Se da lectura a la **indicación N°4** de la **diputada señora Javiera Morales**:

“Para reemplazar, en el numeral 1) del Artículo Primero del Proyecto de Ley, que introduce modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil, la frase “ocho mil unidades de fomento” por “diez mil unidades de fomento.”.

Por aprobarse la indicación N°1, la autora de esta indicación **la retira**.

Se da lectura a las **indicaciones N° 5 y 6** del **diputado señor Gonzalo De la Carrera**:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble cuyo avalúo fiscal no excede de ocho mil unidades de fomento, o se trate de un inmueble que excede el avalúo fiscal señalado pero su destino es habitacional 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.”.

“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, o recae sobre inmuebles cuyo avalúo fiscal exceda las ocho mil unidades de fomento y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el setenta 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.”.

Por aprobarse la indicación N°1, el autor de estas indicaciones **las retira**.

La **indicación N° 7** del **diputado señor Joaquín Lavín** se lee:

“Para reemplazar, en el N° 1 del artículo 1° del proyecto de ley que introduce el nuevo inciso tercero al artículo 444 (466) de la ley N° 1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil, la frase final “seis o más meses continuos o discontinuos de mora” por “seis o más meses continuos o 12 meses discontinuos de mora.”.

El **diputado señor Miguel Ángel Calisto**, por encargo del diputado señor Lavín, autor de la indicación, señaló -explicando la indicación- que al tratarse de créditos hipotecarios que pueden durar 20 o 30 años, 240 a 360 meses, no debería tratarse igual la mora de meses continuos a la de meses discontinuos, ya que se podría tener 3 meses de mora el año quinto y si después el año 15 vuelve a tener una mora de 3 meses, se podrían rematar.

La **diputada señora Javiera Morales**, hizo una prevención por cuanto en esta parte del proyecto se está modificando el Código de Procedimiento Civil respecto a cualquier tipo de crédito y no únicamente hipotecario.

Puesta en votación esta indicación complementaria de la indicación N° 1, **se aprueba** por mayoría de votos. **Votan a favor** los diputados señores Boris Barrera, Gonzalo De la Carrera, Christian Matheson, Daniel Manouchehri (Presidente), Miguel Mellado, Victor Pino, y las diputadas señoras Ana María Bravo, Sofía Cid, Javiera Morales y Flor Weisse. Sin votos en contra. Con la **abstención** del diputado señor Alejandro Bernal. **(10x0x1)**.

En consecuencia, se rechaza el N° 1) del artículo 1° del proyecto.

Por lo anterior, al aprobarse la indicación N° 1, que reemplaza el N° 1) del artículo 1 conjuntamente con la indicación N° 7, el texto queda como sigue:

Para reemplazar el texto del numeral 1) del Artículo Primero del proyecto de ley, que introduce modificaciones en la ley N°1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil, por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora”.

La Comisión **acordó** realizar en una sola votación el texto restante del artículo 1° del proyecto de ley, al cual no se les formuló indicaciones, siendo este los numerales 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9.

Luego se da lectura a los referidos numerales del artículo 1°:

2) Sustitúyese el artículo 459 (481), por el siguiente:

Artículo 459. (481). Si el deudor es requerido de pago dentro del territorio jurisdiccional del tribunal en que se ha promovido el juicio, tendrá el termino de ocho días útiles para oponerse a la ejecución.”.

3) Agrégase el siguiente inciso final, 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:

“Artículo 486. (508). La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, incrementada en un treinta por ciento.

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:

Artículo 493. (515). Salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de la tasación establecida conforme a lo establecido en el artículo 486.”.

7) Sustitúyese el artículo 499 (521), por el siguiente:

Artículo 499. (521). Si no se presentan postores, la base para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un quince por ciento.”.

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.”.

Puestos en votación los numerales 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 del artículo 1° del proyecto de ley, **se aprueban por unanimidad**. Votan a favor los diputados señores Boris Barrera, Gonzalo De la Carrera, Christian Matheson, Daniel Manouchehri (Presidente), Miguel Mellado, Victor Pino, y las diputadas señoras Ana María Bravo, Sofía Cid, Javiera Morales y Flor Weisse. Sin votos en contra. Sin abstenciones. **(10x0x0)**.

Luego se da lectura al numeral 8) del artículo 1°:

8) “Sustitúyese el inciso primero del artículo 500 (522), por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:

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.”.

Luego la Comisión acordó votar conjuntamente este número 8 del artículo 1° con las siguientes indicaciones formuladas al mismo numeral 8.

Se da lectura a las siguientes indicaciones **formuladas al numeral 8:**

Indicación N°8 de la diputada señora Javiera Morales:

“Para sustituir, en el numeral 8) del Artículo Primero del Proyecto de Ley, en la redacción del nuevo inciso primero del artículo 500 (522) del Código de Procedimiento Civil, la frase “teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento,” por “teniendo como nueva base el valor del avalúo fiscal”.

Indicación N° 9 del diputado señor Enrique Lee:

“Para sustituir en el artículo 1°, numeral 8, la oración “primer remate, rebajado en un treinta por ciento” por la frase “avalúo fiscal”.

Puesto en votación el numeral 8 con las indicaciones complementarias ya transcritas N° 8 y 9, **se aprueban** por unanimidad. Votan a favor los diputados señores Boris Barrera, Gonzalo De la Carrera, Christian Matheson, Daniel Manouchehri (Presidente), Miguel Mellado, Víctor Pino, y las diputadas señoras Ana María Bravo, Sofía Cid, Javiera Morales y Flor Weisse. Sin votos en contra. Sin abstenciones. **(10x0x0).**

Por lo anterior, al aprobarse las indicaciones N°1, que reemplaza el número 1 del artículo 1°; la indicación N°7, que modifica el número 1 del artículo 1° y, las indicaciones N°8 y 9, que modifica el número 8 del artículo 1°, el texto del artículo 1° queda como sigue:

Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código de 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 de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora”.

2) Sustitúyese el artículo 459 (481), por el siguiente:

“Artículo 459. (481). Si el deudor es requerido de pago dentro del territorio jurisdiccional del tribunal en que se ha promovido el juicio, tendrá el término de ocho días útiles para oponerse a la ejecución.”.

3) Agrégase el siguiente inciso final, 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:

“Artículo 486. (508). La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, incrementada en un treinta por ciento.

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:

“Artículo 493. (515). Salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de la tasación establecida conforme a lo establecido en el artículo 486.”.

7) Sustitúyese el artículo 499 (521), por el siguiente:

“Artículo 499. (521). Si no se presentan postores, la base para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un quince por ciento.”.

8) Sustitúyese el inciso primero del artículo 500 (522), por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:

“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 avalúo fiscal.

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 mínimo para las posturas del cincuenta por ciento del valor de tasación.”.

Luego se da lectura al artículo 2° del proyecto:

“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 incisos 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 del 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;

- y
- 9) La transacción;
 - 10) La prescripción de la deuda o solo de la acción ejecutiva,
 - 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:

“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) Intercálase, en la primera oración del inciso primero del artículo 104, entre las expresiones “Entregado el inmueble” y “en prenda pretoria”, lo siguiente: “que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial”.

Al inciso primero, letra a) del número 1 del artículo 2°, las **diputadas señoras Ana María Bravo, Sofía Cid y Javiera Morales**, y el **diputado señor Daniel Manouchehri (Presidente)**, formularon la **indicación N°10** y el **diputado señor Joaquín Lavín, la indicación N°13**:

Indicación N°10: “Para reemplazar el texto del inciso primero, letra a), numeral 1 del artículo segundo del proyecto de ley, que introduce 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, por el siguiente:

Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, 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”.

Indicación N°13: “Para reemplazar, en el inciso primero, letra a) del N° 1 del artículo 2 del proyecto de ley que sustituye el inciso primero del artículo 103 del 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, la frase final “seis o más meses continuos o discontinuos de mora” por “seis o más meses continuos o 12 meses discontinuos de mora”.

Puestas en votación las indicaciones N°10 y 13, **se aprueban por mayoría de votos**. Votan a favor los diputados señores Boris Barrera, Alejandro Bernal, Joaquín Lavín, Christian Matheson, Daniel Manouchehri (Presidente), Miguel Mellado, y las diputadas señoras Ana María Bravo y Javiera Morales. Sin votos en contra. Con la abstención del diputado señor Gonzalo De la Carrera. **(8x0x1)**.

En consecuencia, se rechaza el inciso primero, letra a) del número 1 del artículo 2° del proyecto.

Se da lectura a la **indicación N°11** de los **diputados señores Boris Barrera y Matías Ramírez**:

“Modifíquese en la letra a) del N°1 del artículo 2 del proyecto de ley que sustituye el inciso primero del artículo 103 del 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: intercalándose entre las frases “unidades de fomento” y “y el deudor ha pagado” lo siguiente: “la deuda no deriva de obligaciones alimentarias o de créditos laborales y previsionales en favor de los trabajadores,”.

Por ser aprobada la indicación N°10, esta indicación se rechaza reglamentariamente.

Se da lectura a la **indicación N°12** de la **diputada señora Javiera Morales**:

“Para reemplazar, en el numeral 1, letra a) del Artículo segundo del proyecto de Ley, que introduce 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, la frase “ocho mil unidades de fomento” por “diez mil unidades de fomento”.

Por aprobarse la indicación N°10, la autora de esta indicación la retira.

Se da lectura a la **indicación N°14** de la **diputada señora** **Javiera Morales:**

“Para reemplazar, en el numeral 1, letra c), párrafo 5, del Artículo segundo del proyecto de Ley, que introduce 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, la frase “teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento,” por “teniendo como nueva base el valor del avalúo fiscal”.

Puesta en votación la indicación, **se aprueba por mayoría de votos**. Votan a favor los diputados señores Boris Barrera, Alejandro Bernales, Miguel Ángel Calisto, Joaquín Lavín, Christian Matheson, Daniel Manouchehri (Presidente), Miguel Mellado, Victor Pino, y las diputadas señoras Ana María Bravo, Javiera Morales y Flor Weisse. El voto en contra del diputado señor Gonzalo De la Carrera. Sin abstenciones. **(11x1x0)**.

Acto seguido, la Comisión acordó realizar en una sola votación el texto restante del artículo 2° del proyecto de ley, al cual no se le formuló indicaciones, siendo este: parte de la letra a) y c), y la totalidad de la letra b) del N° 1 y el N° 2 del artículo 2°.

Puesta en votación parte de la letra a) y c), y la totalidad de la letra b) del N° 1 y el N° 2 del artículo 2° del proyecto de ley, **se aprueba por mayoría de votos**. Votan a favor los diputados señores Boris Barrera, Alejandro Bernales, Miguel Ángel Calisto, Joaquín Lavín, Christian Matheson, Daniel Manouchehri (Presidente), Miguel Mellado, Victor Pino, y las diputadas señoras Ana María Bravo, Javiera Morales y Flor Weisse. El voto en contra del diputado señor Gonzalo De la Carrera. Sin abstenciones. **(11x1x0)**.

Por lo anterior, al aprobarse las indicaciones N°s 10, 13 y 14 del artículo 2° del proyecto de ley, el texto queda como sigue:

“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 incisos primero, segundo y tercero, por los siguientes:

“Artículo 103.- Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce 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 del 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:

“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 avalúo fiscal.

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) Intercálase, en la primera oración del inciso primero del artículo 104, entre las expresiones “Entregado el inmueble” y “en prenda pretoria”, lo siguiente: “que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial”.”.

VI. ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.

ARTÍCULOS RECHAZADOS.

Si bien no hubo artículos rechazados, se consigna que la Comisión rechazó los numerales de los artículos del proyecto aprobado por el Senado que a continuación se detallan:

El N° 1) del artículo 1º, que intercala el siguiente inciso tercero, nuevo, en el artículo 444 (466) del Código de Procedimiento Civil, 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.”.

La letra a) del N 1) del artículo 2º, que sustituye el inciso primero del artículo 103 del decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la ley general de bancos:

“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”.

INDICACIONES RECHAZADAS:

De los **diputados señores Daniel Manouchehri, Boris Barrera, Miguel Ángel Calisto, Joaquín Lavín, Cristián Matheson, Miguel Mellado y José Carlos Meza, y las diputadas señoras Ana María Bravo, Javiera Morales y Flor Weisse:**

Modifíquese el N° 1 del artículo 1 del proyecto de ley que introduce el nuevo inciso tercero al artículo 444 (466) de la ley N° 1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil: intercalándose entre las frases “Si la ejecución recae sobre un bien inmueble” y “cuyo avalúo fiscal no exceda de ocho mil unidades de fomento y el deudor ha pagado,” la siguiente oración: “destinada a vivienda única familiar”.

De los **diputados señores Boris Barrera y Matías Ramírez:**

Modifíquese el N°1 del artículo 1 del proyecto de ley que introduce el nuevo inciso tercero al artículo 444 (466) de la ley N° 1.552, que aprueba el Código de Procedimiento Civil: intercalándose entre las frases “unidades de fomento” y “y el deudor ha pagado” lo siguiente: “, la deuda no deriva de obligaciones alimentarias o créditos laborales y previsionales en favor de los trabajadores

De los **diputados señores Boris Barrera y Matías Ramírez:**

Modifíquese en la letra a) del N°1 del artículo 2 del proyecto de ley que sustituye el inciso primero del artículo 103 del 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: intercalándose entre las frases “unidades de fomento” y “y el deudor ha pagado” lo siguiente: “la deuda no deriva de obligaciones alimentarias o de créditos laborales y previsionales en favor de los trabajadores,”.

VII. INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES.

No hubo.

VIII. MENCIÓN DE ADICIONES Y ENMIENDAS QUE LA COMISIÓN APROBÓ EN LA DISCUSIÓN PARTICULAR.

De conformidad a lo establecido en el N° 7° del artículo 304 del Reglamento de la Corporación, la Comisión deja constancia que introdujo las siguientes enmiendas el texto propuesto por el Senado:

AL ARTÍCULO 1°, QUE INTRODUCE MODIFICACIONES EN LA LEY N° 1.552, QUE APRUEBA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL:

N° 1), que intercala un inciso tercero, nuevo, en el artículo 444 (466), pasando el actual inciso tercero, a ser inciso cuarto:

Lo ha sustituido por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora”.

N° 8), que sustituye el inciso primero del artículo 500.

Ha reemplazado la frase “teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento,” por “teniendo como nueva base el valor del avalúo fiscal”.

AL **ARTÍCULO 2º**, QUE INTRODUCE 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:

N° 1), que sustituye los incisos primero, segundo y tercero del artículo 103.

En su letra a):

Ha reemplazado el inciso primero por el siguiente:

“Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora.”

En su letra c), que incorpora un inciso séptimo, nuevo.

Ha sustituido en el N° 5. del inciso séptimo la frase “teniendo como nueva base el valor del primer remate, rebajado en un treinta por ciento,” por “teniendo como nueva base el valor del avalúo fiscal”.

IX. TEXTO DEL PROYECTO DE LEY TAL COMO QUEDARÍA EN VIRTUD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA COMISIÓN.

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1º.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 1.552, que aprueba el Código de 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 de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora”.

2) Sustitúyese el artículo 459 (481), por el siguiente:

“Artículo 459. (481). Si el deudor es requerido de pago dentro del territorio jurisdiccional del tribunal en que se ha promovido el juicio, tendrá el termino de ocho días útiles para oponerse a la ejecución.”.

3) Agrégase el siguiente inciso final, 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:

“Artículo 486. (508). La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, incrementada en un treinta por ciento.

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:

“Artículo 493. (515). Salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de la tasación establecida conforme a lo establecido en el artículo 486.”.

7) Sustitúyese el artículo 499 (521), por el siguiente:

“Artículo 499. (521). Si no se presentan postores, la base para el segundo remate será el valor establecido en el primer remate, rebajado en un quince por ciento.”.

8) Sustitúyese el inciso primero del artículo 500 (522), por los siguientes incisos primero y segundo, pasando el actual inciso segundo a ser inciso tercero:

“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 avalúo fiscal.**

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 incisos primero, segundo y tercero, por los siguientes:

“Artículo 103.- **Si la ejecución recae sobre un bien inmueble de propiedad de una persona natural, que constituye su única vivienda, cuyo avalúo no**

excede de diez mil unidades de fomento, siendo aquella de uso exclusivo familiar, y el deudor ha pagado, a la fecha del requerimiento de pago, el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá solicitar su remate si se mantienen vigentes seis o más meses continuos o doce meses discontinuos de mora.

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 del 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:

“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 avalúo fiscal**.

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) Intercálase, en la primera oración del inciso primero del artículo 104, entre las expresiones “Entregado el inmueble” y “en prenda pretoria”, lo siguiente: “que tuviere un destino agrícola, industrial o comercial”.”.

Sala de la Comisión, a 28 de junio de 2022.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 5, 12 y 19 de abril, 17 de mayo, 7, 14 y 28 de junio de 2022, con la asistencia de las y los diputados señores Boris Barrera, Alejandro Bernales, Ana María Bravo, Miguel Ángel Calisto, Sofía Cid, Gonzalo de la Carrera, Joaquín Lavín, Enrique Lee, Daniel Manouchehri (Presidente), Christian Matheson, Miguel Mellado, Javier Morales, Víctor Pino, Patricio Rosas y Flor Weisse.

Reemplazos temporales.

La diputada señora Sofía Cid fue reemplazada por el diputado señor Hugo Rey.

El diputado señor Gonzalo De la Carrera fue reemplazado por el diputado señor José Carlos Meza.

El diputado señor Joaquín Lavín fue reemplazado por el diputado señor Cristian Labbé.

Reemplazos permanentes.

El diputado señor Patricio Rosas fue reemplazado en forma permanente por la diputada señora Javiera Morales, el 12 de abril de 2022.

El diputado señor Enrique Lee fue reemplazado en forma permanente por el diputado señor Christian Matheson, el 09 de mayo de 2022.

Pareo.

De los diputados señores Miguel Ángel Calisto y Cristián Labbé.

Además, asisten la senadora doña Ximena Rincón y la diputada doña Nathalie Castillo.

ALVARO HALABI DIUANA
Abogado Secretario de la Comisión