PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, CON EL OBJETO DE AUMENTAR EL VALOR DE LA POSTURA MÍNIMA EN LOS REMATES DE VIVIENDAS ADQUIRIDAS CON SUBSIDIOS HABITACIONALES

BOLETÍN N° 9642-14

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

En los últimos años hemos asistido a un aumento de los remates de bienes raíces por deudas con el sistema crediticio. Muchas de estas deudas han sido contraídas por personas esforzadas que, como único bien para garantizar el pago de su obligación tienen su vivienda, muchas de ellas de carácter social, adquiridas mediante subsidios que entrega el Estado.

Vale señalar que el subsidio habitacional es una ayuda directa entregada por el Estado, la cual se otorga por una sola vez, por lo que una familia que sufre el remate de su hogar adquirido mediante esta modalidad, no tiene derecho a poder optar nuevamente a este beneficio.

En nuestra legislación actual, en los procedimientos ejecutivos de las obligaciones de dar, se establece para que en las subastas, en el caso de no existir acuerdo entre las partes involucradas en el juicio, no se admitirán posturas que bajen de los dos tercios de la tasación.

Lo anterior, presenta un gran problema para los deudores a los que se les rematan sus casas, sobre todo para las familias vulnerables y de ingresos medios, ya que en estas subastas muchas veces se pagan precios muy por debajo del valor comercial del bien raíz, lo que se presta para abusos y atropellos, que significan que el deudor pierda su casa y el producto del remate no alcance para cubrir la deuda.

Esta injusticia, se acrecienta con la aparición de verdaderas mafias de los remates, los que actúan a través de “palos blancos”, que asisten a las subastas manejando los precios finales en que son subastados los bienes raíces. Estas organizaciones delictuales recurren a todo tipo de prácticas para evitar que las casas sean rematadas a precios de mercado, llegando incluso a amedrentar a los compradores que amenazan su negocio.

Estos grupos, una vez adquiridas las viviendas, revenden los inmuebles en remates extrajudiciales, logrando grandes ganancias, e incluso ofrecen el bien raíz

al deudor que había perdido su hogar, a un precio mucho mayor que al que ellos lo adquirieron.

Hace ya varios años, también asistimos al abuso por parte de financieras como el de la desaparecida Eurolatina, donde se propendía precisamente a que a los deudores se les hiciera imposible cumplir con su obligación, buscando que se remataran los bienes para comprarlos a un bajo precio y luego venderlos, haciendo de esta práctica una parte más del negocio. Incluso inmobiliarias formales han entrado a la lucrativa "industria" de las subastas, lo que hace necesario que se ponga freno a este problema.

La base de este abuso es el bajo precio en que se pueden subastar los bienes raíces para lograr el cumplimiento de la obligación contraída, por lo que encontramos de toda justicia que para el caso de viviendas sociales, la ley exija que la postura mínima para poder adquirir estos bienes raíces en remate sea el doble del valor del avalúo fiscal, avalúo que es cuantitativamente menor al precio de mercado de estos bienes.

Por todo lo anterior, es que venimos a presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Agréguese el siguiente inciso segundo en el Artículo 493 del Código de Procedimiento Civil.

"En el caso de remate de viviendas que hayan sido beneficiadas por cualquier subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, no se admitirá postura que baje de dos veces el valor del avalúo fiscal del bien raíz".

ROBERTO LEÓN RAMÍREZ
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA

IVÁN FLORES GARCÍA
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA

PATRICIO VALLESPÍN LÓPEZ
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA