

OFICIO N° 122- 2020

INFORME PROYECTO DE LEY N° 17-2020

ANTECEDENTE: BOLETÍN N° 12.917-03

Santiago, veintiséis de junio de 2020

Por Oficio N° oficio 1.479/2020, de fecha 12 mayo de 2020, el Presidente de la Comisión de Economía del Senado, don Álvaro Elizalde Soto, puso en conocimiento de la Excma. Corte Suprema, en conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 77 de la Constitución Política de la República y el artículo 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, 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).

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión de 8 de junio en curso, presidida por su titular señor Guillermo Silva Gundelach y con la asistencia de los Ministros señores Muñoz G., Künsemüller y Brito, señoras Maggi, Egnem y Sandoval, señor Blanco, señoras Chevesich y Muñoz S., señores Valderrama, Dahm y Prado, señora Vivanco y señores Silva C. y Llanos y suplente señor Zepeda, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

**AL PRESIDENTE
DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA
DEL SENADO,
SEÑOR ÁLVARO ELIZALDE SOTO
VALPARAÍSO**



“Santiago, veinticinco de junio de dos mil veinte.

Vistos y teniendo presente:

Primero. Que el Presidente de la Comisión de Economía del Senado, señor Álvaro Elizalde Soto, por oficio 1.479/2020, de fecha 12 de mayo del año en curso, puso en conocimiento de esta Corte Suprema, 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, al tenor de lo dispuesto en los artículos 77 de la Carta Fundamental y 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional (Boletín N°12.917-03).

El referido proyecto de ley, iniciado por Moción Parlamentaria, fue ingresado a tramitación legislativa el día 6 de septiembre de 2019, encontrándose actualmente en Primer Trámite Constitucional en la Cámara de Diputados, ante la Comisión de Economía del Senado sin tener asignada alguna urgencia en su tramitación.

El oficio remitido no indica las disposiciones sometidas al escrutinio de esta Corte y si bien solicita opinión “respecto de los alcances de la iniciativa de ley y las enmiendas que se han planteado hacerle” el siguiente informe versará sobre las propuestas efectuadas por la comisión y considerará las enmiendas referidas en relación a los artículos 444 y 465 del Código de Procedimiento Civil, únicas que estrechamente vinculadas se relacionan con las atribuciones entregadas a la judicatura.

Segundo. Opiniones previas emitidas por esta Corte Suprema.

Antes de efectuar el análisis de la propuesta correspondiente, es necesario consignar que la Corte Suprema ha informado previamente un proyecto que trataba materias relativas a los deudores hipotecarios.



En efecto, mediante Oficio N° 89-2017 este Máximo Tribunal entregó su opinión respecto del proyecto de ley que “Modifica la Ley General de Bancos con el objeto de establecer medidas en favor de los deudores hipotecarios que no han pagado las cuotas o dividendos en el plazo estipulado, en los casos que indica” (Boletín N° 11.219-03), el cual mantenía como objetivo otorgar a los tribunales la potestad de suspender remates, desalojos o decretar otras medidas para proteger a los deudores. Con fecha 16 de junio de 2017 la Corte Suprema, manifestó su preocupación al afectar la garantía hipotecaria pues “podría impactar en los costos y acceso al crédito hipotecario a causa de la ineficacia y falta de certeza jurídica asociada a la hipoteca”.

Tercero. Análisis del Proyecto de Ley.

Antecedentes y justificación de la iniciativa legal:

La iniciativa legal se fundamenta, en síntesis, en que se registra un considerable atraso salarial a nivel nacional; que existe un endeudamiento generalizado, siendo los chilenos las personas más endeudadas de Latinoamérica; que ha aumentado el número de morosos permanentes; que el costo de los créditos hipotecarios es alto; que las deudas morosas llevan a procesos de cobranza mediante juicios ejecutivos en los que eventualmente puede verse rematada la vivienda familiar –lo que trae una serie de efectos negativos en la vida familiar-, sea que recaiga sobre ella una hipoteca o no, lo que por lo general se realiza en condiciones desfavorables para el deudor y sin tomar en cuenta el monto pagado de la deuda; que muchas veces son los bancos acreedores quienes se adjudican los bienes inmuebles rematados en no más de dos tercios del avalúo fiscal; y que los acreedores no solicitan la entrega de la propiedad embargada en prenda pretoria.

Asimismo el proyecto de ley, hace referencia que el monto mínimo de la subasta del bien inmueble embargado es calculado según su avalúo fiscal - no de acuerdo a su valor comercial - el que puede reducirse dependiendo de la cantidad de remates que se realicen, al igual que los plazos de los avisos en que se comunica al público la realización de la subasta.



En relación al procedimiento ejecutivo de créditos hipotecarios contenido en la Ley General de Bancos, la moción señala que aquel no es favorable para el deudor, pues los plazos de oposición son acotados; se permite al acreedor proponer al tribunal las bases del remate, el plazo de aviso del remate es menor al juicio ejecutivo general y la figura de la prenda pretoria no es utilizada por los bancos.

El proyecto indica que *“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”*. Por lo anterior, la finalidad del proyecto es *“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”*.

En este sentido el proyecto de ley propone (i) aumentar los plazos para oponer excepciones, (ii) equilibrar las excepciones que se pueden oponer en los juicios ejecutivos generales y en el especial de la Ley General de Bancos, (iii) limitar la posibilidad de llevar a remate los bienes inmuebles en ciertas circunstancias, (iv) otorgar el carácter de irrenunciable a la prenda pretoria respecto del deudor, (v) elevar el precio mínimo de los remates de bienes inmuebles y (vi) disponer reglas que permitan asegurar la debida publicidad de los remates.

Estructura y contenido del proyecto:

El proyecto pretende modificar, a través de dos disposiciones, los artículos 459, 460, 444, 450, 465, 481, 486, 493, 499, 500, 501, 503 del Código de Procedimiento Civil referidos al juicio ejecutivo de obligaciones de dar, y los artículos 103 y 104, del Decreto con Fuerza de Ley N° 3 de 1997 del Ministerio de Hacienda que *“Fija texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y de otros cuerpos legales que se indican”* concernientes al juicio ejecutivo de créditos hipotecarios”.



El artículo primero del proyecto, a través de doce numerales y el artículo segundo a través de dos enunciaciones, pretenden establecer un aumento de los plazos tanto para la contestación de la demanda como para la oposición a la ejecución; equilibrar las excepciones en virtud de las cuales el deudor puede fundar su defensa en la contestación de la demanda entre los deudores ejecutados en juicio de cobro generales y los demandados en juicios hipotecarios; eliminar, en ciertos casos, la facultad del acreedor de solicitar el remate del bien raíz embargado o hipotecado, o la entrega del mismo en prenda con el fin de que la deuda se pague con los frutos que aquél produzca, alternativa que actualmente permite el artículo 103 de la Ley General de Bancos; otorgar a la anticresis judicial o prenda pretoria propiamente; elevar el precio en el cual la vivienda será puesta a remate no calculándolo a partir del avalúo fiscal de la propiedad, sino a partir de su valor real en el mercado inmobiliario o avalúo comercial, judicialmente determinado por peritos independientes designados por el Tribunal, elegidos entre los que figuran en la lista de Peritos Judiciales y 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.

Cuarto. Disposiciones propuestas:

El artículo 1° es del siguiente tenor:

“Artículo Primero:

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

- 1) *Sustitúyase en el artículo 459, la palabra "cuatro", las dos veces que aparece, por la palabra "diez".*
- 2) *Sustitúyase el artículo 460, la palabra "ocho", por la palabra "quince".*
- 3) *Agréguense en el artículo 444 el siguiente inciso tercero nuevo, pasando el actual tercero a ser cuarto:*

"Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia, es única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien raíz embargado en prenda pretoria, y no su remate. Todo pacto en contrario será nulo. Sin



perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella, si a sus intereses conviene".

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

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

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

"El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará en la oposición encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez podrá proceder al nombramiento de peritos. El deudor podrá abonar sumas de dinero en la cuenta corriente del Tribunal necesarias para alcanzar el 50% del capital adeudado que hicieron falta, hasta 5 días hábiles antes de la dictación de la sentencia definitiva"

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

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

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

"La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz determinado por el juez, sobre la base de tasación realizada por perito judicial tasador que figuren en las listas a que se refiere el artículo 416 bis, nombrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416".

8) *Sustitúyase el artículo 493 por el siguiente:*

"La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo el equivalente al valor comercial de la misma determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486.

No se admitirá postura inferior al valor comercial del bien raíz embargado. Cualquier convenio expreso o tácito en contra será nulo".

9) *Sustitúyase el artículo 499 por el siguiente:*



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

10) *Sustitúyanse las primera y segunda alternativas que incluye el inciso primero del artículo 500 por las siguientes:*

"1a. Que se le adjudiquen los bienes por el avalúo comercial reducido prudencialmente por el juez hasta el máximo permitido en artículo 499.

2a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal prudencialmente designe, reducido prudencialmente hasta en un diez por ciento y"

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

12) *Eliminase el artículo 503."*

A su turno, el segundo artículo del proyecto dispone:

"Artículo Segundo:

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

1) *Modifíquese el artículo 103 del siguiente modo:*

a) *Sustitúyase en el inciso segundo, la palabra "cinco" por "diez".*

b) *Agréguese los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos, pasando los actual a ser cuarto y quinto, y así sucesivamente:*

"Sin embargo, si la ejecución recae sobre inmueble que constituye la vivienda del deudor y/o su familia, su única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá pedir al juez la entrega del inmueble en prenda pretoria. Cualquier estipulación en contrario será nula.

El deudor, en la oposición, alegará encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez podrá proceder al nombramiento de peritos. El deudor podrá abonar sumas de dinero en la cuenta corriente del Tribunal necesarias para alcanzar el cincuenta por ciento del capital adeudado que hicieren falta, hasta cinco días hábiles antes de la dictación de la sentencia definitiva. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella si a sus intereses conviene".



c) *Agréguense en el inciso segundo del artículo 103 los siguientes números 4, 5, 6, 7 y 8 nuevos:*

4) *Falsedad del título;*

5) *La falta de algunos de los requisitos establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado;*

6) *Nulidad de la obligación;*

7) *La concesión de esperas o la prórroga del plazo;*

8) *Transacción.*

2) *Modifíquese el artículo 104 del siguiente modo:*

a) *Sustitúyase el inciso cuarto por el siguiente:*

"El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez, a propuesta del banco; pero el mínimo del primer remate no podrá ser inferior a la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito, la que deberá ser acompañada por el ejecutante junto con la demanda, debidamente protocolizada, la que valdrá como tasación para todos los efectos del remate".

b) *Agregase el siguiente inciso quinto, nuevo del siguiente tenor:*

"Podrá el ejecutado, sin embargo, solicitar que se haga una nueva tasación, actualizada, se nombrará perito tasador, y se formulará pericia, según lo dispone el artículo 414 y siguientes del Código de Procedimiento Civil."

c) *Agregase el siguiente inciso sexto, nuevo, del siguiente tenor:*

"Los acreedores sujetos a esta ley, deberán protocolizar en una Notaría de la comuna donde se otorgó el crédito, la tasación del inmueble en garantía, que se

d) *Agregase el siguiente inciso quinto nuevo, del siguiente tenor:*

"Si no se presentaren postores el día fijado para el primer remate, se aplicarán los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, valiendo como tasación para todos los efectos del remate la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito o la tasación pericial según se haya determinado conforme a lo dispuesto en el inciso precedente"

e) *Eliminase el inciso quinto.*

Quinto. Análisis y observaciones de las normas que corresponde informar a la Excma. Corte Suprema.



Modificación artículos 444 y 465 Código de Procedimiento Civil: limitación a la subasta de bienes inmueble y entrega en prenda pretoria

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 444 (466). Si la ejecución recae sobre una empresa o establecimiento mercantil o industrial, o sobre cosa o conjunto de cosas que sean complemento indispensable para su explotación, podrá el juez, atendidas las circunstancias y la cuantía del crédito, ordenar que el embargo se haga efectivo, o en los bienes designados por el acreedor, o en otros bienes del deudor, o en la totalidad de la industria misma, o en las utilidades que ésta produzca, o en parte de cualquiera de ellas.</p> <p>Embargada la industria o las utilidades, el depositario que se nombre tendrá las facultades y deberes de interventor judicial; y para ejercer las que correspondan al cargo de depositario, procederá en todo caso con autorización del juez de la causa.</p> <p>Si la ejecución recae sobre el simple menaje de la casa habitación del deudor, el embargo se entenderá hecho permaneciendo las especies en poder del mismo deudor, con el carácter de depositario, previa facción de un inventario en que se expresen en forma individual y detallada el estado y la tasación aproximada de las referidas especies que practicará el ministro de fe ejecutor. La diligencia que deberá extenderse será firmada por el ministro de fe que la practique, por el acreedor, si concurre, y por el deudor, quien, en caso de substracción, incurrirá en la sanción prevista en el número 1° del artículo 471</p>	<p>Art. 444 (466). Si la ejecución recae sobre una empresa o establecimiento mercantil o industrial, o sobre cosa o conjunto de cosas que sean complemento indispensable para su explotación, podrá el juez, atendidas las circunstancias y la cuantía del crédito, ordenar que el embargo se haga efectivo, o en los bienes designados por el acreedor, o en otros bienes del deudor, o en la totalidad de la industria misma, o en las utilidades que ésta produzca, o en parte de cualquiera de ellas.</p> <p>Embargada la industria o las utilidades, el depositario que se nombre tendrá las facultades y deberes de interventor judicial; y para ejercer las que correspondan al cargo de depositario, procederá en todo caso con autorización del juez de la causa.</p> <p>Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia, es única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien raíz embargado en prenda pretoria, y no su remate. Todo pacto en contrario será nulo. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella, si a sus intereses conviene.</p> <p>Si la ejecución recae sobre el simple menaje de la casa habitación del deudor, el embargo se entenderá hecho permaneciendo las especies en</p>



del Código Penal.	poder del mismo deudor, con el carácter de depositario, previa facción de un inventario en que se expresen en forma individual y detallada el estado y la tasación aproximada de las referidas especies que practicará el ministro de fe ejecutor. La diligencia que deberá extenderse será firmada por el ministro de fe que la practique, por el acreedor, si concurre, y por el deudor, quien, en caso de substracción, incurrirá en la sanción prevista en el número 1° del artículo 471 del Código Penal.
-------------------	--

Artículo 465:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 465. (487). Todas las excepciones deberán oponerse en un mismo escrito, expresándose con claridad y precisión los hechos y los medios de prueba de que el deudor intente valerse para acreditarlas. No obstará para que se deduzca la excepción de incompetencia, el hecho de haber intervenido el demandado en las gestiones del demandante para preparar la acción ejecutiva.</p> <p>Deducida esta excepción, podrá el tribunal pronunciarse sobre ella desde luego, o reservarla para la sentencia definitiva.</p>	<p>Art. 465. (487). Todas las excepciones deberán oponerse en un mismo escrito, expresándose con claridad y precisión los hechos y los medios de prueba de que el deudor intente valerse para acreditarlas. No obstará para que se deduzca la excepción de incompetencia, el hecho de haber intervenido el demandado en las gestiones del demandante para preparar la acción ejecutiva.</p> <p>Deducida esta excepción, podrá el tribunal pronunciarse sobre ella desde luego, o reservarla para la sentencia definitiva.</p> <p>El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará en la oposición encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez podrá</p>



	proceder al nombramiento de peritos. El deudor podrá abonar sumas de dinero en la cuenta corriente del Tribunal necesarias para alcanzar el 50% del capital adeudado que hicieren falta, hasta 5 días hábiles antes de la dictación de la sentencia definitiva
--	--

Observaciones:

Como ya se indicó, los textos transcritos, solo estrechamente vinculados son los únicos sobre los que cabe a esta Corte pronunciarse, en tanto se relacionan con una nueva obligación que recae sobre los jueces que conocen de las ejecuciones de que trata el proyecto. No participan de este carácter el resto de las normas referidas a ampliaciones y/o modificaciones de plazos legales, así como las que adicionan nuevas excepciones que pueda hacer valer el ejecutado, y otras de aquellas de que se hace mención en el párrafo relativo al contenido general del proyecto.

Del tenor de ambos nuevos textos adicionados a los artículos ya transcritos, se desprende el justificado ánimo de proteger al deudor que, -en las circunstancias señaladas en la exposición de motivos así como en la nueva norma del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil-, se encuentra en la posibilidad cierta de perder el único inmueble de su propiedad que le sirve de vivienda con su familia. A este respecto se considera necesario hacer presente que la fórmula propuesta –sobre la base de prenda pretoria- no satisface ni soluciona en modo alguno el problema de vivienda ya explicado, toda vez que de igual modo el deudor deberá hacer dejación de ella para entregarla en administración al banco ejecutante. Lo recién señalado, unido a la actual situación que vive el país y los niveles de endeudamiento explicitados en la justificación del proyecto, hacen aconsejable explorar, sea por la vía de modificar el artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, y/o mediante una norma que plasme una regulación que otorgue mayores resguardos a una vivienda en la situación que se ha descrito,



pero que en todo caso signifique disponer el llamado obligatorio de las partes a conciliación.

Ahora bien, en lo que toca al punto preciso que regula el nuevo inciso tercero adicionado al artículo 465 del Código de Procedimiento Civil, cabe mencionar que, luego de aludir el texto a los medios de prueba que ofrezca el ejecutado, en forma separada señala que: “El juez procederá al nombramiento de perito con el fin de calcular el monto pagado por el deudor”.

En el contexto descrito –y para el evento de persistir la idea de la prenda pretoria-, atendida la redacción del texto en análisis habría que entender que tal designación de perito debe hacerse directamente por el juez sin seguir la tramitación a que se refieren los artículos 414 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, como ocurre con la situación prevista por el artículo 281 del mismo código.

Las precedentemente indicadas son las observaciones que a esta Corte merecen las disipaciones del proyecto sobre las que ha recaído el presente informe.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 18 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se acuerda informar **en los términos precedentemente expuestos** 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)

Se previene que la ministra señora Muñoz, quien concurre al informe en los términos precedentemente expuestos, no comparte lo consignado en la parte final del segundo párrafo del apartado “observaciones” contenido el motivo quinto, referido a la modificación que se plantea en relación al artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, pues dicha disposición no se encuentra contenida en el proyecto de ley en análisis.



El ministro señor Prado, quien suscribe el informe como ha sido explicado, tiene además en consideración, en primer término que la anticresis o prenda pretoria resulta para estos casos una medida poco eficaz y bastante impracticable, atendido que el deudor igualmente debe hacer abandono del inmueble.

En segundo lugar, comparte la iniciativa de las subastas electrónicas, como asimismo el fortalecimiento de la institución de la conciliación obligatoria en todos los juicios, incluso en los ejecutivos derivados de obligaciones de dar, extendido a los especiales de la Ley General de Bancos.

Asimismo, se previene que el presidente señor Silva G., y los ministros señores Muñoz G, Brito y Llanos, quienes no comparten el informe en los términos planteados, lo adscriben únicamente en la propuesta que insta por un llamado a conciliación obligatorio para las partes, en aquellos juicios en que se busque realizar el inmueble que sirve de vivienda al deudor y su familia.

Por su parte el presidente señor Silva G. y los ministros señores Muñoz G., Künsemüller, Brito y Dahm, señora Vivanco y señor Llanos, fueron del parecer de informar el proyecto de ley, y sus indicaciones íntegramente, en los siguientes términos:

1° Modificación a los artículos 459 y 460 del Código de Procedimiento Civil: Aumento de los plazos para oponer excepciones en el juicio ejecutivo

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
Art. 459. (481). Si el deudor es requerido de pago en el lugar del asiento del tribunal, tendrá el término de cuatro días útiles para oponerse a la ejecución. Este término se ampliará con cuatro días, si el requerimiento se hace dentro del territorio jurisdiccional en que se ha promovido el juicio, pero fuera de la comuna del asiento del	Art. 459. (481). Si el deudor es requerido de pago en el lugar del asiento del tribunal, tendrá el término de diez días útiles para oponerse a la ejecución. Este término se ampliará con diez días, si el requerimiento se hace dentro del territorio jurisdiccional en que se ha promovido el juicio, pero fuera de la comuna del asiento del



tribunal.	tribunal.
<p>Art. 460. (482). Si el requerimiento se hace en territorio jurisdiccional de otro tribunal de la República, la oposición podrá presentarse ante el tribunal que haya ordenado cumplir el exhorto del que conoce en el juicio o ante este último tribunal. En el primer caso, los plazos serán los mismos que establece el artículo anterior. En el segundo, el ejecutado deberá formular su oposición en el plazo fatal de ocho días, más el aumento del término de emplazamiento en conformidad a la tabla de que trata el artículo 259.</p> <p>El tribunal exhortado se limitará a remitir la solicitud de oposición al exhortante para que éste provea sobre ella lo que sea de derecho.</p>	<p>Art. 460. (482). Si el requerimiento se hace en territorio jurisdiccional de otro tribunal de la República, la oposición podrá presentarse ante el tribunal que haya ordenado cumplir el exhorto del que conoce en el juicio o ante este último tribunal. En el primer caso, los plazos serán los mismos que establece el artículo anterior. En el segundo, el ejecutado deberá formular su oposición en el plazo fatal de quince días, más el aumento del término de emplazamiento en conformidad a la tabla de que trata el artículo 259.</p> <p>El tribunal exhortado se limitará a remitir la solicitud de oposición al exhortante para que éste provea sobre ella lo que sea de derecho.</p>

El proyecto, mediante la propuesta de modificación del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil, pretende ampliar el plazo que tiene el ejecutado que fue requerido de pago en la comuna del asiento del tribunal para oponer excepciones de 4 a 10 días. Además, se aumenta la ampliación de plazo que dispone el ejecutado para oponer excepciones cuando sea requerido de pago fuera de la comuna que sirve de asiento al tribunal, pero dentro del territorio jurisdiccional en que se ha promovido el juicio de 4 a 10 días. En consecuencia, el plazo para oponer excepciones que podría tener un ejecutado en la hipótesis del inciso 2° del referido artículo sería de 20 días, que equivale a un aumento total de 12 días.

Igualmente por medio de la modificación del artículo 460 del mismo cuerpo legal se busca ampliar el plazo que tiene el ejecutado para oponer excepciones cuando, siendo requerido de pago en el territorio jurisdiccional de otro tribunal, decide presentar su defensa ante el tribunal que conoce del juicio, de 8 a 15 días, manteniendo la regla de aumento del plazo según la tabla de emplazamiento.



XEMVQCXPXZ

Observación: Como se puede advertir los aumentos de plazo propuestos en el proyecto son consistentes con los motivos explicitados en la moción, pues permitirían al requerido recabar antecedentes suficientes para su defensa y una debida asistencia letrada para oponerse a la ejecución. En todo caso, cabe hacer presente que en los términos planteados, los plazos serían superiores a los que tiene el demandado para contestar la demanda en los demás procedimientos de nuestro ordenamiento jurídico.

2° Modificación artículos 444, 450 y 465 Código de Procedimiento Civil: limitación a la subasta de bienes inmueble y entrega en prenda pretoria

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 444 (466). Si la ejecución recae sobre una empresa o establecimiento mercantil o industrial, o sobre cosa o conjunto de cosas que sean complemento indispensable para su explotación, podrá el juez, atendidas las circunstancias y la cuantía del crédito, ordenar que el embargo se haga efectivo, o en los bienes designados por el acreedor, o en otros bienes del deudor, o en la totalidad de la industria misma, o en las utilidades que ésta produzca, o en parte de cualquiera de ellas.</p> <p>Embargada la industria o las utilidades, el depositario que se nombre tendrá las facultades y deberes de interventor judicial; y para ejercer las que correspondan al cargo de depositario, procederá en todo caso con autorización del juez de la causa.</p> <p>Si la ejecución recae sobre el simple menaje de la casa habitación del deudor, el embargo se entenderá hecho permaneciendo las especies en poder del mismo deudor, con el carácter de depositario, previa</p>	<p>Art. 444 (466). Si la ejecución recae sobre una empresa o establecimiento mercantil o industrial, o sobre cosa o conjunto de cosas que sean complemento indispensable para su explotación, podrá el juez, atendidas las circunstancias y la cuantía del crédito, ordenar que el embargo se haga efectivo, o en los bienes designados por el acreedor, o en otros bienes del deudor, o en la totalidad de la industria misma, o en las utilidades que ésta produzca, o en parte de cualquiera de ellas.</p> <p>Embargada la industria o las utilidades, el depositario que se nombre tendrá las facultades y deberes de interventor judicial; y para ejercer las que correspondan al cargo de depositario, procederá en todo caso con autorización del juez de la causa.</p> <p>Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia, es única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el</p>



facción de un inventario en que se expresen en forma individual y detallada el estado y la tasación aproximada de las referidas especies que practicará el ministro de fe ejecutor. La diligencia que deberá extenderse será firmada por el ministro de fe que la practique, por el acreedor, si concurre, y por el deudor, quien, en caso de substracción, incurrirá en la sanción prevista en el número 1° del artículo 471 del Código Penal.

acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien raíz embargado en prenda pretoria, y no su remate. Todo pacto en contrario será nulo. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella, si a sus intereses conviene.

Si la ejecución recae sobre el simple menaje de la casa habitación del deudor, el embargo se entenderá hecho permaneciendo las especies en poder del mismo deudor, con el carácter de depositario, previa facción de un inventario en que se expresen en forma individual y detallada el estado y la tasación aproximada de las referidas especies que practicará el ministro de fe ejecutor. La diligencia que deberá extenderse será firmada por el ministro de fe que la practique, por el acreedor, si concurre, y por el deudor, quien, en caso de substracción, incurrirá en la sanción prevista en el número 1° del artículo 471 del Código Penal.

El numeral tres del artículo primero del proyecto pretende modificar el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil mediante la inclusión de un nuevo inciso 3°, el cual tiene por objeto limitar la facultad de realizar bienes inmuebles por parte del acreedor, quien sólo podrá solicitar que se le entreguen en prenda pretoria, bajo ciertas circunstancias: (i) el bien raíz constituye la vivienda del deudor y/o de su familia; (ii) el bien es la única propiedad raíz del deudor; y (iii) que el deudor haya pagado el 50% o más del capital adeudado. Además, se establece la nulidad de todo pacto que vaya en contra de dicha regulación. Por último, se dispone que el deudor podrá renunciar a la prenda pretoria una vez que sea decretada por el tribunal, si a sus intereses conviene.



Es necesario consignar que el artículo 444, en su texto vigente, contiene reglas de embargo de bienes, mientras que la modificación propuesta no se refiere a las mismas sino que a aquellas relativas a la realización de bienes, por lo que, en aras de favorecer la claridad de la ley, tal disposición debiera ubicarse entre los artículos 485 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Observación: Esta modificación se condice con los fundamentos de la iniciativa parlamentaria, toda vez que pretende evitar que el deudor que haya pagado más del 50% del capital adeudado pierda el dominio de su bien inmueble a través del remate.

Sin embargo, cabe destacar que la utilización, sin mayor precisión, de la expresión “familia”, implicará que su contenido concreto será determinado caso a caso por los tribunales, lo que tiene especial relevancia en situaciones donde no existe propiamente un vínculo jurídico como lo es la filiación, el matrimonio o la unión civil, o en casos en que la vivienda es ocupada por un pariente perteneciente a la familia extendida del deudor. Esta indeterminación legislativa podría conspirar en contra de la igual aplicación de la ley.

A lo anterior se une que el texto plantea la expresión “si a sus intereses conviene” para que el deudor pueda renunciar a la prenda pretoria ya decretada por el juez, cabe observar que dicha facultad pareciera alejarse de la fórmula empleada en el artículo 12 del Código Civil -que permite renunciar a todo derecho que sólo mire al interés individual del renunciante y respecto del cual no se prohíba la renuncia-, añadiendo una exigencia de conveniencia. De dicha manera, podría postularse que la regla propuesta supone un grado de control judicial sobre decisiones individuales, cuestión que escaparía del rol de la judicatura y no pareciera coincidir con la finalidad del proyecto.

Artículo 450:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
Artículo 450.- El embargo se entenderá hecho por la entrega real o simbólica de los bienes al depositario que se designe, aunque éste deje la especie en poder del mismo deudor. A falta de	Artículo 450.- El embargo se entenderá hecho por la entrega real o simbólica de los bienes al depositario que se designe, aunque éste deje la especie en poder del mismo deudor. A falta de



depositario designado por el juez, hará las veces de tal el propio deudor hasta tanto se designe un depositario distinto.

El ministro de fe que practique el embargo deberá levantar un acta de la diligencia, la que señalará el lugar y hora en que éste se trabó, contendrá la expresión individual y detallada de los bienes embargados e indicará si fue necesario o no el auxilio de la fuerza pública para efectuarlo y de haberlo sido, la identificación del o de los funcionarios que intervinieron en la diligencia. Asimismo, dejará constancia de toda alegación que haga un tercero invocando la calidad de dueño o poseedor del bien embargado.

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

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

Sin que ello afecte la validez del embargo, el

depositario designado por el juez, hará las veces de tal el propio deudor hasta tanto se designe un depositario distinto.

El ministro de fe que practique el embargo deberá levantar un acta de la diligencia, la que señalará el lugar y hora en que éste se trabó, contendrá la expresión individual y detallada de los bienes embargados e indicará si fue necesario o no el auxilio de la fuerza pública para efectuarlo y de haberlo sido, la identificación del o de los funcionarios que intervinieron en la diligencia. Asimismo, dejará constancia de toda alegación que haga un tercero invocando la calidad de dueño o poseedor del bien embargado.

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

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



<p>ministro de fe deberá enviar carta certificada al ejecutado comunicándole el hecho del embargo, dentro de los dos días siguientes de la fecha de la diligencia o del día en que se reabran las oficinas de correo, si ésta se hubiere efectuado en domingo o festivo. El ministro de fe deberá dejar constancia en el proceso del cumplimiento de esta obligación, en los términos del artículo 46.</p> <p>Toda infracción a las normas de este artículo hará responsable al ministro de fe de los daños y perjuicios que se originen y el tribunal, previa audiencia del afectado, deberá imponerle alguna de las medidas que se señalan en los números 2, 3 y 4 del artículo 532 del Código Orgánico de Tribunales.</p>	<p>El acta deberá ser suscrita por el ministro de fe que practicó la diligencia y por el depositario, acreedor o deudor que concurra al acto y que desee firmar.</p> <p>Sin que ello afecte la validez del embargo, el ministro de fe deberá enviar carta certificada al ejecutado comunicándole el hecho del embargo, dentro de los dos días siguientes de la fecha de la diligencia o del día en que se reabran las oficinas de correo, si ésta se hubiere efectuado en domingo o festivo. El ministro de fe deberá dejar constancia en el proceso del cumplimiento de esta obligación, en los términos del artículo 46.</p> <p>Toda infracción a las normas de este artículo hará responsable al ministro de fe de los daños y perjuicios que se originen y el tribunal, previa audiencia del afectado, deberá imponerle alguna de las medidas que se señalan en los números 2, 3 y 4 del artículo 532 del Código Orgánico de Tribunales.</p>
--	--

Observación: La iniciativa propone agregar un inciso cuarto nuevo al artículo 450 Código de Procedimiento Civil, en el sentido de incorporar una nueva circunstancia fáctica susceptible de certificación por parte del ministro de fe al momento de practicar el embargo. Esta nueva circunstancia consiste en constatar si “el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia y si es la única propiedad raíz del deudor, a efectos de lo preceptuado en el artículo 444 inciso tercero.”.

Esta modificación, sin embargo, no resulta atingente conforme los propios términos del proyecto. En efecto, el proyecto, en su propuesta de inciso final



nuevo del artículo 465 Código de Procedimiento Civil, postula un mecanismo de determinación judicial, a instancia de parte, de limitación a la enajenación forzosa –y consecuente prenda pretoria forzosa como única vía de apremio- cuando se verifiquen los requisitos del citado artículo 444, mecanismo que, como tal, supone apertura de término probatorio y acreditación de los presupuestos de la solicitud, sujetas a valoración, apreciación y decisión del juez de la causa. En consecuencia, en este escenario probatorio de determinación judicial, no corresponde al ministro de fe producir la certificación en cuestión, pues será inoficiosa.

Artículo 465:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 465. (487). Todas las excepciones deberán oponerse en un mismo escrito, expresándose con claridad y precisión los hechos y los medios de prueba de que el deudor intente valerse para acreditarlas. No obstará para que se deduzca la excepción de incompetencia, el hecho de haber intervenido el demandado en las gestiones del demandante para preparar la acción ejecutiva.</p> <p>Deducida esta excepción, podrá el tribunal pronunciarse sobre ella desde luego, o reservarla para la sentencia definitiva.</p>	<p>Art. 465. (487). Todas las excepciones deberán oponerse en un mismo escrito, expresándose con claridad y precisión los hechos y los medios de prueba de que el deudor intente valerse para acreditarlas. No obstará para que se deduzca la excepción de incompetencia, el hecho de haber intervenido el demandado en las gestiones del demandante para preparar la acción ejecutiva.</p> <p>Deducida esta excepción, podrá el tribunal pronunciarse sobre ella desde luego, o reservarla para la sentencia definitiva.</p> <p>El deudor que se encuentre en el caso establecido en el artículo 444, inciso tercero, alegará en la oposición encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a la ejecución. El juez podrá proceder al nombramiento de peritos. El deudor podrá abonar sumas de dinero en la cuenta corriente del Tribunal necesarias para alcanzar el 50% del capital adeudado que hicieren falta, hasta 5 días</p>



	hábiles antes de la dictación de la sentencia definitiva.
--	--

El numeral quinto del artículo primero de la propuesta legislativa plantea modificar el artículo 465 del Código de Procedimiento Civil –que trata sobre la interposición de excepciones en el juicio ejecutivo-, para agregar, respecto del ejecutado, la carga procesal de alegar “en la oposición” encontrarse en la situación del nuevo inciso 3° del artículo 444 Código de Procedimiento Civil y ofrecer los medios de prueba pertinentes, y solicitar al juez la constitución de la prenda pretoria en caso que dé lugar a la ejecución. En tal caso, el juez podrá proceder a nombrar un perito que determine el monto pagado por el ejecutado. Por último, se faculta al deudor para abonar en la cuenta corriente del tribunal las sumas que falten para completar el 50% del capital adeudado, hasta 3 días hábiles antes de la presentación del informe pericial.

Observación: De tal propuesta se desprende que la limitación al remate se aplicará cualquiera sea el caso, exista o no una hipoteca que garantice la deuda. Por ello, la modificación generará un régimen de protección de todo deudor que cumpla los requisitos anotados, y no sólo de aquellos que hayan gravado un inmueble suyo con hipoteca garantizando el crédito hecho valer en la ejecución.

Desde el punto de vista orgánico, la modificación incorporada en el nuevo inciso final en cuanto refiere a que el juez podrá proceder al nombramiento de peritos, aquella no implica mayores consecuencias en las cargas laborales para el Poder Judicial, pues en la actualidad se publica un listado de peritos en distintas especialidades, cuyas nóminas se confeccionan a través de postulación en línea en cada Corte de Apelaciones del país.

Haciendo mención a las observaciones efectuadas por los senadores, a este respecto la Honorable Senadora Rincón propone modificar el artículo 465 del Código de Procedimiento Civil en términos similares a la propuesta de la Sala, con la salvedad que no se exija solicitar al juez la constitución de la prenda pretoria, y en lo que se refiere al Honorable Senador Galilea éstas consisten en crear una carga procesal respecto del ejecutado de alegar encontrarse en las



circunstancias del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil al mismo momento de oponer excepciones y ofrecer los medios de prueba pertinentes. Además, se establece que el juez “en caso de ser necesario” –que todo parece indicar sería en caso que no exista acuerdo en el monto pagado y el monto adeudado- procederá al nombramiento de un perito para calcular el capital adeudado. No se contempla la posibilidad de que el deudor abone hasta alcanzar el 50% de este último. Ambas opiniones no revisten mayor alteración a lo que se ha indicado en el contenido de la norma.

Artículo 481:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
Art. 481. (503). Notificada que sea la sentencia de remate, se procederá a la venta de los bienes embargados, de conformidad a los artículos siguientes.	Art. 481. (503). Notificada que sea la sentencia de remate, se procederá a la venta de los bienes embargados, de conformidad a los artículos siguientes. Salvo que proceda la constitución de prenda pretoria sobre el bien raíz embargado en el caso prescrito en el artículo 444 inciso tercero y así lo haya establecido el juez en la sentencia definitiva.

Observación: El proyecto incorpora la circunstancia excepcional de constitución de prenda pretoria sobre el bien raíz embargado. Esta disposición, antecede el párrafo de “De la administración de los bienes embargados y del procedimiento de apremio”, dando inicio a los preceptos que regulan los efectos que produce la sentencia de remate sobre los bienes embargados. Uno de los efectos propios de esta clase de sentencia es, entonces, la venta forzosa o realización de los bienes del deudor.

Es necesario recordar que la prenda pretoria se encuentra prevista actualmente en el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo, y ella es reconocida como una opción que la ley entrega a dispensa del acreedor ejecutante frente a la alternativa de un tercer remate o de la adjudicación para sí del inmueble (art. 500 Código de Procedimiento Civil). Ahora bien, lo que hace el proyecto es, además, establecer la prenda pretoria como un mecanismo de defensa del dominio que el deudor tiene sobre una vivienda, de manera que, constatados y determinados judicialmente los requisitos que establece el proyecto,



el acreedor no podrá instar por la subasta pública del remate, sino que solo podrá recibir el inmueble en prenda pretoria.

Luego, la propuesta de explicitar en el artículo 481 del Código de Procedimiento Civil que el efecto de la sentencia de remate no será siempre la venta forzosa, sino que excepcionalmente ésta no procederá y sí, en cambio, la prenda pretoria, es consistente con el contenido de las demás modificaciones que se introducen al procedimiento ejecutivo por el proyecto.

3° Modificación artículos 486, 493, 499, 500 y 501: Determinación de la tasación del inmueble para efectos del remate

Artículo 486:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 486. (508). La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, a menos que el ejecutado solicite que se haga nueva tasación.</p> <p>En este caso la tasación se practicará por peritos nombrados en la forma que dispone el artículo 414, haciéndose el nombramiento en la audiencia del segundo día hábil después de notificada la sentencia sin necesidad de nueva notificación.</p> <p>En el caso que la designación de peritos deba hacerla el tribunal, no podrá recaer en empleados o dependientes a cualquier título del mismo tribunal.</p> <p>Puesta en conocimiento de las partes la tasación, tendrán el término de tres días para impugnarla.</p> <p>De la impugnación de cada parte se dará traslado a la otra por igual término.</p>	<p>Art. 486. La tasación corresponderá al valor comercial del bien raíz determinado por el juez, sobre la base de tasación realizada por perito judicial tasador que figuren en las listas a que se refiere el artículo 416 bis, nombrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416.</p> <p>Puesta en conocimiento de las partes la tasación, tendrán el término de tres días para impugnarla.</p> <p>De la impugnación de cada parte se dará traslado a la otra por igual término.</p>

Observación: Esta modificación conforme a su texto no merece mayores comentarios, puesto que lo único que propone es reemplazar sus tres primeros



incisos con la finalidad que la tasación de los inmuebles para efectos de su venta en pública subasta sea el de su valor comercial, el cual deberá ser determinado por un perito "judicial" nombrado directamente por el tribunal, eliminando la prohibición de que el nombramiento recaiga en empleados o dependientes a cualquier título del mismo tribunal.

Artículo 493:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 493. (515). Salvo el caso de convenio expreso de las partes, no se admitirá postura que baje de los dos tercios de la tasación.</p>	<p>Art. 493. La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo el equivalente al valor comercial de la misma determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486. No se admitirá postura inferior al valor comercial del bien raíz embargado. Cualquier convenio expreso o tácito en contra será nulo".</p>

Observación: Mediante la propuesta de modificación del artículo 493 del Código de Procedimiento Civil, se establece que en las subastas públicas de bienes inmuebles el precio mínimo será su valor comercial determinado de acuerdo al artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, sin que sea admisible una postura inferior, lo que no merece mayor comentario porque se condice con el contenido de las modificaciones.

Artículo 499:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 499. (521). Si no se presentan postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar cualesquiera de estas dos cosas, a su elección: 1a. Que se le adjudiquen por los dos tercios de la tasación los bienes embargados; y 2a. Que se reduzca</p>	<p>Art. 499. Si no se presentan postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar al tribunal que reduzca prudencialmente el avalúo aprobado. La reducción no podrá exceder de un cinco por ciento del avalúo comercial determinado conforme al artículo 486.</p>



prudencialmente por el tribunal el avalúo aprobado. La reducción no podrá exceder de una tercera parte de este avalúo.	
--	--

Observación: Dicha propuesta tiene la finalidad de que ante la falta de postores el primer día de la subasta pública, el acreedor pueda solicitar que se reduzca el avalúo del bien inmueble en hasta un 5% del avalúo comercial, eliminándose el antiguo texto que permitía al acreedor solicitar la adjudicación por dos tercios de la tasación o que el Tribunal redujera prudencialmente el avalúo aprobado, sin que aquello excediera una tercera parte de dicho avalúo.

Esta modificación no merece mayor comentario porque también se condice con el contenido de las modificaciones propuestas.

Artículo 500:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Art. 500. (522). Si puestos a remate los bienes embargados por los dos tercios del nuevo avalúo, hecho de conformidad al número 2° del artículo anterior, tampoco se presentan postores, podrá el acreedor pedir cualquiera de estas tres cosas, a su elección:</p> <p>1a. Que se le adjudiquen los bienes por los dichos dos tercios;</p> <p>2a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal designe;</p> <p>Y</p> <p>3a. Que se le entreguen en prenda pretoria.</p> <p>Si la ejecución fuere en moneda extranjera, para hacer uso del derecho que confiere el número 1° del artículo anterior e igual número del presente artículo, el ejecutante deberá hacer liquidar su crédito en moneda nacional, al tipo medio</p>	<p>Art. 500. (522). Si puestos a remate los bienes embargados por los dos tercios del nuevo avalúo, hecho de conformidad al número 2° del artículo anterior, tampoco se presentan postores, podrá el acreedor pedir cualquiera de estas tres cosas, a su elección:</p> <p>1a. Que se le adjudiquen los bienes por el avalúo comercial reducido prudencialmente por el juez hasta el máximo permitido en artículo 499.</p> <p>2a. Que se pongan por tercera vez a remate, por el precio que el tribunal prudencialmente designe, reducido prudencialmente hasta en un diez por ciento</p> <p>y</p> <p>3a. Que se le entreguen en prenda pretoria.</p> <p>Si la ejecución fuere en moneda extranjera, para hacer uso del derecho que confiere el número 1° del artículo anterior e igual número del presente</p>



de cambio libre que certifique un Banco de la plaza.	artículo, el ejecutante deberá hacer liquidar su crédito en moneda nacional, al tipo medio de cambio libre que certifique un Banco de la plaza.
--	---

Observación: Dicha modificación tiene como objetivo que, en caso que no se presenten postores al segundo remate, el acreedor pueda solicitar uno nuevo con una tasación reducida hasta en un 10% respecto del monto original, o que se le entregue el bien en prenda pretoria. Adicionalmente, se elimina la posibilidad de que el acreedor solicite la adjudicación del bien por los dos tercios del avalúo o que se decrete un nuevo remate por el precio que el tribunal designe sin un mínimo.

Esta modificación no merece mayor comentario porque también se condice con el contenido de las modificaciones propuestas.

Artículo 501:

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
Art. 501. (523). Cuando el acreedor pida, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, que se le entreguen en prenda pretoria los bienes embargados, podrá el deudor solicitar que se pongan por última vez a remate. En este caso no habrá minimum para las posturas.	Art. 501. (523). Cuando el acreedor pida, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, que se le entreguen en prenda pretoria los bienes embargados, podrá el deudor solicitar que se pongan por última vez a remate. En este caso el precio mínimo podrá ser fijado por el Tribunal reduciendo el avalúo comercial determinado conforme al artículo 486 hasta en un quince por ciento.

Observación: La modificación transcrita, tiene la finalidad que, ante la solicitud del acreedor de que se le entregue el bien inmueble en prenda pretoria, el



remate que el deudor puede provocar tenga como precio mínimo la tasación del inmueble reducida en hasta un 15%, en lugar de no contar con un mínimo.

Si bien parecen favorables las modificaciones de las reglas que fijan las posturas mínimas actuales en las públicas subastas, pues, en principio, hacen pensar que aumentará el precio al cual los bienes podrán ser adjudicados –lo que beneficia tanto al deudor como al acreedor-, se debiese analizar con precaución los efectos que podría traer en la efectividad de los remates, pues existirán menos incentivos que hoy en día para que concurren oferentes. Esto es especialmente cierto si se tiene en consideración que la venta forzosa de bienes raíces trae asociados una serie de elevados costos de transacción para los compradores – poca o nula información acerca del bien ofrecido, imposibilidad de pagar con financiamiento hipotecario, la contratación de un abogado patrocinante que inste por él en la ejecución, costos de redacción de escritura e inscripción, costos de obtención material del inmueble, costos de reparación del bien raíz, etc.-, ausentes en las ventas voluntarias, lo que los encarece.

4° Incorporación de artículo 490 bis del Código de Procedimiento Civil a propuesta de indicaciones de los Honorables Senadores Ximena Rincón y Rodrigo Galilea

Es necesario consignar que a través de indicaciones, los Honorables Senadores Ximena Rincón y Rodrigo Galilea proponen establecer un sistema de subasta pública electrónica, incorporando para ello un nuevo artículo denominado 490 bis los cuales son del siguiente tenor:

Propuesta Honorable Senadora Rincón: *Art. 490 bis. Para el efecto de la subasta pública, el remate será realizado de la siguiente forma:*

1. Se establecerá un periodo no inferior a cinco días hábiles para la realización de la subasta electrónica, así como las respectivas ofertas sobre el bien inmueble. El periodo de subasta electrónica deberá ser informado en el extracto de publicación del remate.

2. Las ofertas para la compra del bien inmueble en subasta electrónica no podrán inferiores al mínimo de la subasta establecida por el tribunal en base a los artículos anteriores.



3. Las ofertas realizadas al tribunal deberán ser presentadas ante el mismo tribunal, a través de la plataforma digital del poder judicial y serán de inmediato y público conocimiento a través de la misma plataforma.

4. A los efectos de la subasta electrónica, el domicilio procesal de los postores será la secretaria del tribunal y la totalidad de las notificaciones les serán realizadas por el Estado diario.

5. Una vez vencido el plazo de cinco días hábiles, y en el término de 48 horas el tribunal certificará las ofertas recibidas y emitirá la resolución de adjudicación.

6. En caso de que la mayor oferta haya sido realizada por dos o más postores, se abrirá un nuevo periodo de subasta electrónica para los postores que hayan realizado la mayor oferta, por el plazo de dos días hábiles. El remate será adjudicado, en el plazo de 24 horas de vencido este periodo extraordinario de subasta.

7. En caso de que, en este periodo extraordinario de subasta electrónica, los dos o más postores que hayan realizado la mayor oferta no presenten una nueva o bien se produzcan dos o más posturas con mismo mayor valor de oferta, la adjudicación se realizará al primer postor, que de acuerdo con el registro informático del tribunal, haya realizado la mejor oferta, lo que será certificado por la secretaría del tribunal.

Si no se presentaren postores, en el periodo de subasta electrónica establecida para el primer remate, regirán los artículos 499 y 500, valiendo como tasación para todos los efectos del remate la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito o la tasación pericial según se haya determinado conforme a lo dispuesto en el inciso precedente, sin perjuicio del derecho del acreedor y/o deudor de solicitar un nuevo avalúo del bien inmueble por perito tasador."

Por su parte el Honorable Senador señor Galilea propone el siguiente texto al nuevo artículo:

"Art. 490 bis. Para los efectos de la subasta pública, el remate será realizado de la siguiente forma:

1. Se establecerá un periodo no inferior a cinco días hábiles para la realización de la subasta electrónica del bien inmueble. El periodo de subasta electrónica deberá ser informado en el extracto de publicación del remate.

2. Las ofertas para la compra del bien inmueble en subasta electrónica no podrán inferiores al mínimo de la subasta establecida por el tribunal en base a los artículos anteriores.



3. Las ofertas realizadas al tribunal deberán ser presentadas ante el mismo tribunal, a través de la plataforma digital del poder judicial y serán de inmediato y público conocimiento a través de la misma plataforma.

4. A los efectos de la subasta electrónica, el domicilio procesal de los postores será la secretaría del tribunal y las notificaciones serán realizadas por el estado diario,

5. Una vez vencido el plazo de cinco días hábiles, y en el término de 48 horas el tribunal certificará las ofertas recibidas y emitirá la resolución de adjudicación.

6. En caso de que la mayor oferta haya sido realizada por dos o más postores, se abrirá un nuevo periodo de subasta electrónica para los postores que hayan realizado la mayor oferta, por el plazo de dos días hábiles. El remate será adjudicado, en el plazo de 24 horas de vencido este periodo extraordinario de subasta.

7. En caso de que, en este periodo extraordinario de subasta electrónica, los dos o más postores que hayan realizado la mayor oferta no presenten una nueva o bien se produzcan dos o más posturas con mismo mayor valor de oferta, la adjudicación se realizará al primer postor, que de acuerdo con el registro informático del tribunal haya realizado la mejor oferta, lo cual será certificado por la secretaría del tribunal.

Si no se presentaren postores, en el periodo de subasta electrónica establecida para el primer remate, regirán los artículos 499 y 500, valiendo como tasación para todos los efectos del remate la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito o la tasación determinada conforme a lo dispuesto en el artículo 486, sin perjuicio del derecho del acreedor y/o deudor de solicitar un nuevo avalúo del bien inmueble por perito tasador."

Observación: Ambos propuestas mantienen consenso en establecer un plazo mínimo de cinco días hábiles de duración de la subasta y recepción de las ofertas que deberá ser informado en el extracto de publicación del remate, la alusión a las reglas que determinan el precio mínimo, la necesidad de presentar ofertas a través de la plataforma digital del Poder Judicial, la notificación a los postores por el Estado Diario, la determinación de que la secretaría del tribunal será el domicilio procesal de los postores y el establecimiento de reglas que permiten solucionar aquellos casos en que se repite la oferta más alta entre dos o más postores.

Sin embargo, tal plataforma digital serviría sólo para recibir ofertas de los interesados, y no para que sea el medio de publicación de las subastas, puesto



que la gran ventaja que tiene una herramienta de este tipo es contribuir a entregar mayor y mejor información al mercado inmobiliario, eliminando toda duda acerca de la debida y oportuna publicidad de las subastas.

Se puede estimar que el plazo fijado para la recepción de ofertas de la subasta (5 días hábiles), es breve, pudiendo abrirse el periodo de recepción de ofertas aun antes - a este respecto cabe hacer presente que entre la publicación del primer aviso de la subasta y la realización de la misma, deben mediar al menos 15 días hábiles de acuerdo al artículo 489 del CPC, y que la fecha de la subasta se fija mediante resolución judicial anterior a esa publicación-, incrementando de esa manera el plazo en que los oferentes puedan competir con la posibilidad de obtener un mejor precio.

Si bien dichas propuestas podrían estimarse positivas, se observa que no existe una decisión expresa sobre quién deberá regular los aspectos técnicos y operativos de la plataforma electrónica de subastas, pudiendo entenderse que tal tarea habrá de recaer en la Corte Suprema a través de un auto acordado, en cuyo caso, sería conveniente explicitarlo para facilitar la ejecución de la misma. Debiendo considerarse que estas indicaciones suponen que el Poder Judicial deberá diseñar, implementar y mantener una plataforma digital en la que se hagan las ofertas, no puede obviarse que el Poder Judicial deberá soportar esos mayores costos con los mismos recursos.

Por lo tanto, las propuestas mencionadas prevén un impacto significativo para el Poder Judicial en el diseño, implementación y mantención de la plataforma electrónica de subastas, toda vez que la iniciativa no asigna recursos para ello. Lo anterior implica que la plataforma debería construirse y mantenerse con recursos propios y en base a la dotación actual. Cabe señalar, en todo caso, que estas disposiciones se contienen en las indicaciones que han sido sometidas a la opinión de la Corte Suprema, pero no en el texto mismo del proyecto que fue acordado por la sala.

Asimismo es necesario hacer presente que desde el año 2014 la Corporación Administrativa del Poder Judicial se encuentra trabajando en una



propuesta de subastas electrónicas, por lo que las indicaciones que abordan esta temática van en la línea de innovación asumida por el Poder Judicial.

Además se advierte un posible impacto financiero por la introducción de la subasta pública electrónica, ya que de aprobarse el proyecto bajo análisis el Poder Judicial deberá llevar a cabo el diseño, desarrollo y la posterior mantención y soporte de una nueva plataforma digital de subastas electrónicas.

5° Modificaciones a la Ley General de Bancos.

A. Modificación Artículo 103: ampliación de catálogo de excepciones y limitación al remate.

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
<p>Artículo 103.- Cuando los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en el plazo estipulado y requeridos judicialmente no los pagaren en el término de diez días, el juez decretará, a petición del banco, el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria al banco acreedor.</p> <p>El deudor podrá oponerse, dentro del plazo de cinco días, al remate o a la entrega en prenda pretoria. Su oposición sólo será admisible cuando se funde en alguna de las siguientes excepciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Pago de la deuda; 2) Prescripción; 3) No empecer el título al ejecutado. <p>En virtud de esta última excepción no podrá discutirse la existencia de la obligación hipotecaria, y para que sea admitida a tramitación deberá fundarse en algún antecedente escrito y aparecer revestida de</p>	<p>Artículo 103.- Cuando los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en el plazo estipulado y requeridos judicialmente no los pagaren en el término de diez días, el juez decretará, a petición del banco, el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria al banco acreedor.</p> <p>Sin embargo, si la ejecución recae sobre inmueble que constituye la vivienda del deudor y/o su familia, su única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor solo podrá pedir al juez la entrega del inmueble en prenda pretoria. Cualquier estipulación en contrario será nula.</p> <p>El deudor, en la oposición, alegará encontrarse en dicha circunstancia, y ofrecerá los medios de prueba pertinentes, solicitando al juez ordene la constitución de la prenda pretoria en caso el dar lugar a</p>



fundamento plausible. Si no concurrieren estos requisitos, el tribunal la desechará de plano.

La oposición se tramitará como incidente.

La apelación de las resoluciones que se dicten en contra del demandado en este procedimiento se concederá en el solo efecto devolutivo. El tribunal de alzada podrá decretar a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia del tribunal de primera instancia mientras se encuentre pendiente la apelación si existieren razones fundadas para ello, lo que resolverá en cuenta.

Si no se formulare oposición, o se hubiere desechado la formulada, se procederá al remate del inmueble hipotecado o a su entrega en prenda pretoria al banco acreedor, según corresponda.

la ejecución. El juez podrá proceder al nombramiento de peritos. El deudor podrá abonar sumas de dinero en la cuenta corriente del Tribunal necesarias para alcanzar el cincuenta por ciento del capital adeudado que hicieren falta, hasta cinco días hábiles antes de la dictación de la sentencia definitiva. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella si a sus intereses conviene

El deudor podrá oponerse, dentro del plazo de **diez** días, al remate o a la entrega en prenda pretoria. Su oposición sólo será admisible cuando se funde en alguna de las siguientes excepciones:

- 1) Pago de la deuda;
- 2) Prescripción;
- 3) No empecer el título al ejecutado.
- 4) **Falsedad del título;**
- 5) **La falta de algunos de los requisitos establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, sea con relación al demandado;**
- 6) **Nulidad de la obligación;**
- 7) **La concesión de esperas o la prórroga del plazo;**
- 8) **Transacción.**

En virtud de esta última excepción no podrá discutirse la existencia de la obligación hipotecaria, y para que sea admitida a tramitación deberá fundarse en algún antecedente escrito y aparecer revestida de fundamento plausible. Si no concurrieren estos requisitos, el tribunal la desechará de plano.

La oposición se tramitará



	<p>como incidente.</p> <p>La apelación de las resoluciones que se dicten en contra del demandado en este procedimiento se concederá en el solo efecto devolutivo. El tribunal de alzada podrá decretar a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia del tribunal de primera instancia mientras se encuentre pendiente la apelación si existieren razones fundadas para ello, lo que resolverá en cuenta.</p> <p>Si no se formulare oposición, o se hubiere desechado la formulada, se procederá al remate del inmueble hipotecado o a su entrega en prenda pretoria al banco acreedor, según corresponda.</p>
--	--

Observación: La propuesta pretende modificar el artículo 103 de la Ley General de Bancos, en el sentido de ampliar el catálogo de excepciones que se pueden oponer a las ejecuciones reguladas en esta ley especial, lo cual resulta favorable, pues tiende a promover la igualdad entre deudores y, además, permite a aquellos a los cuales les resulta aplicable este procedimiento conducir debidamente sus defensas.

Además, se propone limitar el remate del bien inmueble en los mismos términos ya analizados a propósito de las modificaciones que se pretenden introducir a los artículos 444 CPC y 465 CPC, motivo por el cual se aplican las mismas observaciones efectuadas al analizar dichos artículos.

B. Modificación Artículo 104: Reforma de reglas del remate

Texto vigente	Texto con propuesta incorporada
Artículo 104.- Entregado el inmueble en prenda pretoria, el banco percibirá las rentas,	Artículo 104.- Entregado el inmueble en prenda pretoria, el banco percibirá las rentas,



entradas o productos del inmueble cualquiera que fuere el poder en que se encuentre y cubiertas las contribuciones, gastos de administración y gravámenes preferentes a su crédito, las aplicará al pago de las cuotas adeudadas, llevando cuenta para entregar al deudor el saldo, si lo hubiere. En cualquier tiempo en que el deudor efectúe el pago de las cantidades debidas al banco, le será entregado el inmueble.

Ordenado el remate, se anunciará por medio de avisos publicados cuatro veces en días distintos y debiendo mediar veinte días a lo menos, entre el primer aviso y la fecha de la subasta, en un periódico de la comuna en que se siguiere el juicio y, si allí no lo hubiere, en uno de la capital de la provincia. Las publicaciones podrán hacerse tanto en días hábiles, como inhábiles.

Llegado el día del remate, se procederá a adjudicar el inmueble a favor del mejor postor. El banco se pagará de su crédito sobre el precio del remate.

El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez sin ulterior recurso, a propuesta del banco; pero el mínimo del primer remate no podrá ser inferior al monto del capital adeudado, dividendos insolutos, intereses penales, costas judiciales y primas de seguro que recarguen la deuda. Los gastos del juicio serán tasados por el juez.

Cuando haya de procederse a nuevo remate, el número de avisos y el plazo que deba mediar entre la primera publicación y la fecha de la subasta, se reducirán a la mitad.

entradas o productos del inmueble cualquiera que fuere el poder en que se encuentre y cubiertas las contribuciones, gastos de administración y gravámenes preferentes a su crédito, las aplicará al pago de las cuotas adeudadas, llevando cuenta para entregar al deudor el saldo, si lo hubiere. En cualquier tiempo en que el deudor efectúe el pago de las cantidades debidas al banco, le será entregado el inmueble.

Ordenado el remate, se anunciará por medio de avisos publicados cuatro veces en días distintos y debiendo mediar veinte días a lo menos, entre el primer aviso y la fecha de la subasta, en un periódico de la comuna en que se siguiere el juicio y, si allí no lo hubiere, en uno de la capital de la provincia. Las publicaciones podrán hacerse tanto en días hábiles, como inhábiles.

Llegado el día del remate, se procederá a adjudicar el inmueble a favor del mejor postor. El banco se pagará de su crédito sobre el precio del remate.

El mínimo y las demás condiciones del remate serán fijados por el juez, a propuesta del banco; pero el mínimo del primer remate no podrá ser inferior a la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito, la que deberá ser acompañada por el ejecutante junto con la demanda, debidamente protocolizada, la que valdrá como tasación para todos los efectos del remate.

Podrá el ejecutado, sin embargo, solicitar que se haga una nueva tasación, actualizada, se nombrará perito tasador, y se formulará pericia, según lo



	<p>dispone el artículo 414 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.</p> <p>Los acreedores sujetos a esta ley, deberán protocolizar en una Notaría de la comuna donde se otorgó el crédito, la tasación del inmueble en garantía, que se. Si no se presentaren postores el día fijado para el primer remate, se aplicarán los artículos 499 y 500 del Código de Procedimiento Civil, valiendo como tasación para todos los efectos del remate la tasación del inmueble realizada por el ejecutante para los efectos del otorgamiento del crédito o la tasación pericial según se haya determinado conforme a lo dispuesto en el inciso precedente.</p>
--	--

Observación: Dicha propuesta tiene como objeto alterar las reglas que determinan el precio mínimo del primer remate. Actualmente, dicho mínimo “no podrá ser inferior al monto del capital adeudado, dividendos insolutos, intereses penales, costas judiciales y primas de seguro que recarguen la deuda” (inciso 4° del artículo 104), pero con la modificación pasará a ser el valor comercial del bien inmueble, determinado mediante perito en los términos de la propuesta de nuevo inciso 1° para el artículo 486 del CPC. Además, se propone que el precio mínimo del segundo y tercer remate se rija por los artículos 499 y 500 del CPC ya comentados, y se elimina la regla que reduce a la mitad los avisos de remate y los plazos que deben mediar entre éstos y la realización de la pública subasta. 77.

Se estima positivo que se suprima como mínimo para la primera subasta el valor de lo adeudado, pues hace recaer en el propietario deudor el costo de dar celeridad a la recuperación del crédito hipotecario, y que se introduzcan reglas que prefijen el mínimo para la segunda y tercera subasta pública.



Sin perjuicio de lo anterior cabe señalar que en esta modificación el proyecto es confuso en cuanto a precisar el texto de la propuesta incorporada puesto que se refiere en dos ocasiones a un nuevo inciso quinto y finalmente elimina el mismo, entendiéndose que lo que se quiso decir fue incorporar un séptimo inciso. Además en el nuevo inciso sexto que se incorpora, el texto propuesto se encuentra incompleto en su parte final.

PL 17-2020.”

Saluda atentamente a V.S.

GUILLERMO SILVA GUNDELACH
Ministro(P)
Fecha: 26/06/2020 12:10:41

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
Secretario
Fecha: 26/06/2020 13:13:20

