Proyecto de ley
"Inembargabilidad viviendas"

Antecedentes

Actualmente existen razones de justicia y solidaridad social, que exigen incorporar al régimen de inembargabilidad regulado en nuestra legislación, a determinadas viviendas que cumplen el importantísimo rol de servir de sustento material y habitacional de las personas y/o sus familias. Rol que hoy en día cobra aún mayor importancia por la disminución del poder adquisitivo de los chilenos y chilenas para adquirir viviendas, las altas tasas de interés que se están cobrando por parte de las instituciones financieras, así como también, por la escasez de viviendas que se viene arrastrando en nuestro país en los últimos años.

Según los resultados de la encuesta Casen-Vivienda 2022 y la nueva metodología aplicada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el déficit habitacional cuantitativo alcanza las 552.046 viviendas, lo que equivale al 7,9% del total de hogares, mientras que el déficit cualitativo es de 1.263.576 viviendas a ser mejoradas o ampliadas.[1]

Por ello, dado el contexto socio-habitacional en que nos encontramos, es fundamental adoptar medidas especiales respecto de aquellos propietarios que lograron adquirir una vivienda con mucho esfuerzo, pero que se ven enfrentados a problemas económicos y que ven con temor la real posibilidad de perder su vivienda, entregando una protección a viviendas que por su función social, debieran hallarse fuera del conjunto de bienes embargables.

[1] https://www.desarrollosocialyfamilia.gob.cl/noticias/ministros-toro-y-montes-presentaron-los-resultados-de-la-encuesta-casen-el-deficit-habitacional-cuan

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 05-03-2024 15:50 VIRTUAL

En nuestra legislación el régimen de la inembargabilidad está contemplado en el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, donde en su numeral 8 se dispone lo siguiente: "*No son embargables*:

8°. El bien raíz que el deudor ocupa con su familia, siempre que no tenga un avalúo fiscal superior a cincuenta unidades tributarias mensuales o se trate de una vivienda de emergencia, y sus ampliaciones, a que se refiere el artículo 5° del decreto ley N°2552, de 1979; los muebles de dormitorio, de comedor y de cocina de uso familiar y la ropa necesaria para el abrigo del deudor, su cónyuge o conviviente civil y los hijos que viven a sus expensas."[2]

Dicha redacción es bastante restringida y resulta en la práctica muy poco aplicable, donde además no se da cuenta de la realidad socioeconómica que enfrenta nuestro país, y tampoco del deber del Estado de garantizar el derecho a la vivienda de las personas, considerando que la inembargabilidad actualmente consagrada, solo cubre a las viviendas con un avalúo fiscal o definidos como de emergencia, razón por la cual el objetivo de esta iniciativa es adecuar la protección a un monto más cercano al valor real que hoy tienen las viviendas.

En este sentido, la iniciativa que se plantea tiene por objetivo abarcar más viviendas que las consideradas actualmente en nuestro Código de Procedimiento Civil, incluyendo a aquellas viviendas que por sus características fueron adquiridas a través de subsidios habitacionales, a través de otros medios de financiamiento, o puedan ser catalogadas como sociales o económicas, y por tanto, merecedoras de la protección que ofrece la inembargabilidad, por la función social que cumplen y; estableciendo además, un criterio económico para acceder a dicho beneficio, que se condiga con la realidad actual, en relación al avalúo de las viviendas.

Con ello, se busca entregar una estabilidad y seguridad jurídica sobre la propiedad de dichas viviendas de manera permanente, especialmente respecto de aquellos sectores de nuestra sociedad más vulnerables a las fluctuaciones financieras y económicas que enfrenta nuestro país, y por tanto, más susceptibles de sobreendeudamiento que redunde finalmente en la posibilidad de perder su única vivienda.

[2] https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=22740

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 05-03-2024 15:50 VIRTUAL

Uno de los fundamentos para la incorporación de un régimen de inembargabilidad expreso, general y permanente dentro de nuestro sistema, es evitar que producto de las crisis que vive o puede vivir nuestro país, la inestabilidad del mercado financiero y/o laboral, estás viviendas sean sacadas a remate por sentencias judiciales debido a la insolvencia de sus propietarios. Pero también, se busca resguardar y amparar el dominio de estas viviendas de manera permanente, con la finalidad de conferir a sus dueños y su grupo familiar, la seguridad y tranquilidad de que no perderán su hogar a causa de deudas impagas, que asegure y garantice en términos prácticos el derecho de las personas a una vida y vivienda digna.

La razones humanitarias que fundan esta iniciática, exigen llevar a cabo acciones concretas y urgentes, para amparar el dominio de esta clase de bienes, e impedir que a causa de deudas impagas, las cuales muchas de las veces son contraídas para financiar la adquisición de alimentos u otros bienes básicos, indispensables para la subsistencia diaria, se vean expuestos a perder el hogar en donde realizan sus vidas, y de este modo contribuir a romper el círculo vicioso de la pobreza en el que se encuentran millones de chilenos en la actualidad, y asimismo, procurar en términos reales asegurar una vida más tranquila, exenta de la gran angustia que implica el estar a punto de perder la casa.

Ideas Matrices

La presente iniciativa legal tiene por objetivo modificar nuestro Código de Procedimiento Civil, para aumentar el monto del avalúo que actualmente considera la regulación de bienes inembargables y extenderlo además a aquellas viviendas adquiridas por el deudor a través de subsidios habitacionales.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
05-03-2024
15:50
VIRTUAL

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Reemplazar en el artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, Numeral 8 por el siguiente:

"8°. El bien raíz que el deudor ocupa con su familia, siempre que no tenga un avalúo fiscal superior a novecientas cincuenta unidades tributarias mensuales, o haya sido adquirido por el deudor mediante un subsidio habitacional o se trate de una vivienda de emergencia, y sus ampliaciones, a que se refiere el artículo 5° del decreto ley N°2552, de 1979; los muebles de dormitorio, de comedor y de cocina de uso familiar y la ropa necesaria para el abrigo del deudor, su cónyuge o conviviente civil y los hijos que viven a sus expensas.

La inembargabilidad establecida en el inciso precedente no regirá para los bienes raíces respecto de los juicios en que sean parte el Fisco, Las Cajas de Previsión y demás organismos regidos por la ley del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Tampoco se aplicará ejecución de hipotecas cuyo objeto sea garantizar créditos hipotecarios destinados a financiar la adquisición, construcción o mejoras de la vivienda respectiva y sus sucesivas reprogramaciones, ni en los juicios donde se haga efectiva la sentencia por el cobro de pensiones de alimentos que le corresponden al deudor;"

DANIEL MANOUCHEHRI

DIPUTADO DE LA REPÚBLICA

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
05-03-2024
15:50
VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANIEL MANOUCHEHRI L.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANIELLA CICARDINI M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MERCEDES BULNES Ñ.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. EMILIA NUYADO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMAS HIRSCH G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HECTOR ULLOA A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANISA ASTUDILLO P.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARCIA RAPHAEL M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. LUIS CUELLO P.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. KAROL CARIOLA O.

