Nº 566/SEC/20

Valparaíso, 17 de noviembre de 2020.

A S.E. el Presidente de la Honorable Cámara de Diputados

Tengo a honra comunicar a Vuestra Excelencia que, con motivo de la moción, informes y antecedentes que se adjuntan, el Senado ha dado su aprobación al 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, correspondiente al Boletín Nº 12.917-03:

PROYECTO DE LEY:

"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 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.- 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”.”.

- - -

Dios guarde a Vuestra Excelencia.

ADRIANA MUÑOZ D´ALBORA
Presidenta del Senado

RAÚL GUZMÁN URIBE
Secretario General del Senado