Regula el remate de inmuebles obtenidos o adquiridos mediante subsidio
del Estado
Boletín N° 9114-07

.

1.- Después de algunos reportajes periodísticos relacionados con los procesos judiciales de subasta de bienes inmuebles, ha quedado al descubierto las falencias que nuestro sistema procesal civil posee, la falta de respuesta que entrega a los deudores habitacionales y la indefensión en la que éstos se encuentran. En general estos deudores, son personas desprovistas de asesoría legal, y en un sistema desprolijo de fiscalización, son presa fácil de grupos organizados que actúan como verdaderas mafias. Estas mafias truncan el verdadero valor de los inmuebles subastados mediante acciones fraudulentas, manejan el proceso de venta forzada, y obtienen, a su antojo, la adjudicación de un bien raíz a un precio vil.

2.- Así, Con fecha 20 de agosto de 2013, y con ocasión del reportaje "Contacto", emitido por la señal pública de Canal 13, tomamos conocimiento de una verdadera *mafia* que opera al interior de los Tribunal Civiles de Santiago ubicados en calle Huérfanos, y cuyos integrantes en su conjunto son conocidos como *"El Club del Remate"*, que participa regularmente en las diferentes subastas públicas que se realizan en los Juzgados Civiles de calle Huérfanos, ello con el único objetivo de alterar el precio final de los bienes inmuebles rematados y así, en definitiva, pagar la postura mínima.

3.- Dicho individuos utilizan toda clase de argucias y métodos para atemorizar a los diferentes postores, de tal suerte de no permitir la participación de los terceros en las distintas subastas y así hacerse de los bienes inmuebles rematados a un menor precio

4.- El programa exhibido pone de manifiesto que una vez que han sido rematados los distintos bienes inmuebles a precios irrisorios, los imputados se dirigen a un recinto cercano al Tribunal en donde realizan un *"segundo remate"*, a espaldas del Tribunal, donde los distintos miembros del *"Club"* se disputan cada uno los bienes rematados al mejor postor. Los métodos utilizados son los siguientes:

- Los individuos, concertados entre sí, participan de distintos remates con la finalidad de hacerse de los inmuebles al menor precio posible.
- Para tal finalidad participan los inversionistas y *"palos blancos"* designados por éstos al efecto, quienes realizan toda clase de acciones inescrupulosas a fin que otras personas no puedan participar en la subasta. Entre las conductas que despliegan están principalmente las de amenazar y amedrentar a los otros postores de los remates de inmuebles.
- Una vez adquirido obtenido el bien, se realiza una segunda subasta a espaldas del Tribunal, donde los querellados revelan los verdaderos precios que están dispuestos a pagar y en que el mejor oferente se hace del bien.

- Posteriormente venden los bienes inmuebles a precios sustancialmente superiores a los que pagaron en el primer remate. A mayor abundamiento, en el programa se exhibe más de un caso en que los imputados ofrecen el inmueble a las víctimas al triple de lo pagado en la subasta.

5.- Es claro que con este inescrupuloso actuar se perjudican a las personas más vulnerables de este país, quienes en definitiva ven rematados sus bienes y con el producto de éste no logran siquiera pagar sus deudas. Todos los pasos descritos anteriormente, están destinados a que el Grupo denominado *"El Club del Remate"* se haga de los distintos inmuebles a bajo precio en las mismas dependencias de los distintos Juzgados Civiles, alejando para ello a los distintos postores de las subastas y alterando el precio de los remates.

6.- El derecho procesal civil debe establecer reglas que permitan la mayor transparencia posible en este tipo de actuaciones, pero a la luz de los hechos claramente esto ha sido insuficiente.

5.- Nuestro ordenamiento jurídico se inspira, entre otros, en el principio de igualdad ante la ley, que implica reconocer que en Chile todos debemos tener un mismo tratamiento frente a la ley. Sin embargo, esto no obsta que no se puedan establecer diferencias, siempre y cuando no sean arbitrarias e irracionales.

---

[1] En el programa incluso se señala que en numerosas oportunidades se han recibido alarmas por avisos de bombas los días en que hay remates fijados.

8.- Este proyecto de ley tiene por objeto establecer un estatuto de protección especial al deudor habitacional, que ha obtenido su vivienda única a través de subsidio estatal, y que además esta vivienda le sirve de residencia familiar.

9.- En rigor, este es un deudor especial porque luego de varios años de esfuerzo ha obtenido su vivienda a través de subsidio estatal, y además porque normalmente es la residencia principal de su familia y constituye su único bien raíz.

10.- En efecto, este proyecto busca que el deudor habitacional, en el procedimiento ejecutivo tenga las siguientes dispensas:

A.- Que el inmueble sea tasado a valor comercial, y no a valor fiscal como dispone el artículo 486 del Código de Procedimiento Civil.

B.- Que el deudor habitacional con subsidio estatal posea un derecho de adjudicación preferente.

C.- Tasado comercialmente el inmueble, el deudor tenga la opción de adjudicárselo antes de que se inicie el proceso de subasta.

D.- Opción de venta privada. El deudor también puede tener la opción de vender de manera privada y a valor de la tasación comercial el inmueble. Esta opción deberá durar, al menos 90 días, y para que el juez la conceda se deben proporcionar antecedentes que le permitan presumir de la existencia de interesados en la propiedad.

E.- En caso de no prosperar la adjudicación preferente y o la venta privada, se reiniciará el proceso de subasta en los términos del artículo 486 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, con la salvedad que el inmueble nunca se podrá tasar en un valor inferior a los 2/3 de su avaluó comercial.

11.- Que por lo anterior, se hace necesario legislar al respecto.

12.- Así entonces, presentamos la siguiente moción parlamentaria, que modifica el Código de Procedimiento Civil en materia de remates de bienes *inmuebles:*

PROYECTO DE LEY

1.- Agréguese al actual artículo 486 del Código de Procedimiento Civil inmediatamente después del inciso primero de la norma citada el siguiente nuevo inciso segundo:

"En el caso que se trate de un inmueble obtenido o adquirido mediante subsidio del estado, y que constituya la residencia única y familiar del deudor, el valor de la tasación será el comercial."

1.- Agréguese al actual artículo 490 del Código de Procedimiento Civil el siguiente inciso segundo:

"El deudor del inciso segundo del artículo 486 una vez fijado el día y hora del remate tendrá derecho a adjudicarse el inmueble de manera preferente al valor de la tasación comercial, sin necesidad de que se efectué el remate. Este derecho podrá ejercerse hasta el día hábil inmediatamente anterior al de la fecha del remate. También podrá optar a ejercer la opción de venta privada del inmueble siempre que acompañe antecedentes que hagan presumir la existencia de compradores interesados en adquirir el inmueble al valor de tasación comercial. Esta opción tendrá un plazo de 90 días corridos, contados desde la fecha en que se haya fijado el día del remate, transcurrido el plazo de 90 días el proceso de apremio se substanciara de acuerdo a la reglas generales."

2.- Agréguese al actual artículo 494 del Código de Procedimiento Civil el siguiente inciso segundo:

"Además el postor sólo podrá participar en la subasta en una sola calidad, ya sea como persona natural, o bien como representante, socio u accionista de una sociedad. Lo anterior, deberá acreditarlo mediante declaración jurada ante ministro de fe."

3.- Modifíquese al actual artículo 499, regla la del Código de Procedimiento Civil por el siguiente 499, regla la, nueva:

"la. Que se le adjudiquen por los dos tercios de la tasación los bienes embargados.

En el caso del deudor del artículo 486 inciso 2°, el acreedor tendrá el mismo derecho pero por los dos tercios de la tasación comercial del bien embargado;"

5.- Agréguese al actual artículo 501 del Código de Procedimiento Civil el siguiente inciso 2, nuevo:

"En el caso del deudor del artículo 486 inciso 2°, el mínimo del remate será siempre los 2/3 del valor comercial del bien."