Modifica la ley 18.118 sobre el ejercicio de la actividad de martillero público, ampliando su competencia a los bienes inmuebles.
Boletín N° 7557-07

Antecedentes.

La Ley 18.118, define a los martilleros públicos como las personas naturales o jurídicas inscritas en un registro, en conformidad a esta ley, para vender públicamente al mejor postor toda clase de bienes corporales muebles.

Las ventas en pública subasta en que corresponda intervenir a la justicia ordinaria y a los jueces árbitros, se regirán por las disposiciones legales que les son aplicables.

Los martilleros podrán ejercer su actividad en todo el territorio de la República.
Sin embargo, esta definición no se condice con las condiciones actuales de subasta de bienes inmuebles, los cuales con ocasión de un juicio hipotecario, son rematados por el propio juez de la causa.

En efecto, actualmente el remate de propiedades se realiza en el lugar menos indicado para la venta de una propiedad, el mismo tribunal en que se tramita el juicio respectivo, sin ninguna comodidad para los futuros compradores y además teniendo en consideración que el tribunal está diseñado y habilitado para otro tipo de funciones. Adicionalmente a estas condiciones físicas, es posible determinar que el hecho del remate de inmuebles adolece hoy día de los siguientes defectos que atentan contra la fe pública:

.- No se publicita adecuadamente la subasta ya que sólo se anuncia por los avisos legales económicos en letra chica, que en general son los menos leídos por el público en general. Lo ideal es publicitar el remate con avisos destacados y fotos en página Web y otros medios de promoción.

.- Producto de lo anterior siempre son los mismos compradores que se adjudican las propiedades, incluso esto se presta para situaciones de poca transparencia.

.- El valor obtenido en la subasta pública siempre es menor a lo esperado, producto que no llegan nuevos o mayor número de compradores y los que participan son los mismos, conocedores del procedimiento legal, en el que los precios mínimos fijados se rebajan luego de cada llamado a remate sin haberse presentado postores.

.- El incentivo para poder obtener un mejor precio en el remate es inexistente.

Sobre la base de lo anterior, no podemos quedar ajenos a un gran problema social que la autoridad debiera corregir; la familia dueña de una casa que compró una propiedad con un crédito hipotecario y cae en insolvencia debiendo perder su

inmueble en un remate, estiman que su propiedad se rematará en un valor de mercado y podrán recuperar algo de lo pagado en 5, 10 o más años.

Sin embargo el valor obtenido es notoriamente inferior y se llega al 50% del valor esperado, no recibiendo nada, beneficiándose solamente quien compró a un precio ínfimo.

Actualmente podemos afirmar que Chile es el único país en donde el mismo Juez que imparte justicia, tiene que vender una propiedad en su tribunal.

Estos antecedentes nos sitúan en la necesidad de modificar la Ley de los martilleros (N° 18.118) en varios de sus artículos, facultando en primer término al martillero para rematar todo tipo de bienes y no sólo bienes corporales o muebles; esto mejora sustancialmente la situación del ejecutado ya que es el martillero judicial (nombrado por la I. Corte de Apelaciones y no solamente un martillero público), quien podrá conseguir el mejor precio, la mejor promoción y en forma más transparente, llegando a más y nuevos compradores; se podrá, de esta manera, por ejemplo, exhibir la propiedad, y arbitrar las medidas necesarias para conseguir el mejor precio para el ejecutado, al tiempo que se liberará a los magistrados de una actual situación muy incómoda para ellos.

Sobre la base de estas consideraciones, tengo a bien proponer el siguiente proyecto de ley:

MOCIÓN

Artículo Único.- Modifícase la Ley 18.118 de la siguiente forma:

A) Agrégase en el primer inciso del artículo primero, a continuación de la palabra “muebles”, la expresión “e inmuebles”, antes de su punto aparte (.).

B) Reemplázase en el inciso final del artículo 23, la oración “de 10 a 180 ingresos mínimos mensuales”, por la oración “la que será determinada por el Juez de Policía Local”, precedida de una coma (,).