Establece la inembargabilidad de las viviendas adquiridas con subsidios fiscales
Boletín N° 8288-31

Honorable Cámara:

Nuestro Código de Procedimiento Civil, en su artículo 445, establece que no son embargables, entre otros y en cuanto nos interesa, **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.** Agrega, la misma disposición, que ésta inembargabilidad 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.

Por las razones que más adelante expondremos, consideramos necesario aumentar la protección de la vivienda, y particularmente de aquella adquirida con subsidios del Estado, que es la vivienda social, ya que se trata no sólo de un derecho básico, sino porque además, los subsidios pierden toda razón de existir, cuando son, finalmente, destinados al pago de obligaciones particulares, a través de juicios que se siguen en contra de los titulares de los derechos de propiedad de viviendas sociales, cuestión que, según explicaremos, está implícitamente ya recogida por nuestra actual legislación.

En consecuencia, la idea matriz o fundamental de la presente iniciativa, consiste en ampliar el actual criterio de inembargabilidad de ciertas viviendas, estableciendo una protección más

amplia, que abarque todas las viviendas adquiridas con subsidios del Estado, hasta el monto máximo de tasación de 500 UF, modificando para ello el numeral 8 del artículo 445 del Código de Procedimiento Civil.

Nuestra propuesta plantea, además, que en el caso de viviendas embargables rematadas, adquiridas con subsidios, se imponga la obligación al acreedor-ejecutante de restituir al Fisco, con preferencia, el valor de los subsidios debidamente reajustados.

Si se analiza con detención la regulación de la inembargabilidad de la vivienda familiar, que considera el número 8 del artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, y particularmente en cuanto permite embargar éste tipo de viviendas cuando el acreedor es el Fisco, las Cajas de Previsión y demás órganos regidos por la ley del Ministerio de Vivienda, se advierte, con claridad, que detrás de esta contraexcepción, trasunta una noción básica de justicia, en el entendido que si el Fisco ha entregado un beneficio parcial, con obligación de pago para el beneficiado, es justo que, frente al incumplimiento, se permita perseguir la satisfacción de ese crédito en el mismo bien adquirido con el subsidio, ya que en definitiva, todo volverá a la misma fuente de financiamiento, que son las arcas fiscales; por el contrario, no se permite el embargo por particulares, desde luego por una razón humanitaria, pero además porque, de permitirse, sería en buenas cuentas el Fisco quien estaría pagando las obligaciones del acreedor.

Ahora bien, desde otro punto de vista, la inembargabilidad de la vivienda social, ya sea en los términos acotados en que existe hoy, o en los más amplios que proponemos, siempre se ha entendido desde una perspectiva humanitaria, del mismo modo que lo es la inembargabilidad

de ciertos bienes destinados a la satisfacción más inmediata de necesidades básicas; por ello es que no se permite, por ejemplo, embargar los bienes muebles de dormitorio, de comedor y de cocina, además de las ropa de abrigo.

Así las cosas, cuesta entender cuál es el fundamento para haber fijado en nuestra actual legislación, el criterio conforme al cn21 son inembargables las viviendas familiares hasta por un monto de 50 UTM, pues si el criterio fuera el humanitario, debiera ser inembargable la vivienda familiar, en la medida que sea el único bien raíz de la familia, independientemente del valor del mismo. Claro que una norma tan amplia daría lugar a situaciones de evidente injusticia, por lo que resultaría lógico establecer un valor mínimo inembargable, con la evidente dificultad lógica del *quantum*, que bien podría tener solución en la reserva de un monto mínimo para el deudor, que le permita adquirir una vivienda básica una vez producida la realización de su bien inmueble.

Pero sin necesidad de inventar sofisticados sistemas de reservas, pensamos que la solución es más simple y más justa, si ampliamos la inembargabilidad a todas las viviendas adquiridas con subsidios, pues como lo expusimos al comienzo, no parece razonable que, finalmente, los subsidios sean considerados activos de un deudor que se destinen a pagar a un tercero, pues ello desnaturaliza por completo la finalidad del subsidio, que es ir en ayuda de las personas con menores recursos.

No obstante lo anterior, surge necesariamente el cuestionamiento en orden a considerar lícito que sea inembargable el inmueble de relativo alto valor, adquirido, por ejemplo, con un subsidio

de renovación urbana, que pueden llegar a tener avalúos fácilmente por sobre las 1500 UF. En casos como este el subsidio asciende a 200 UF.

Entonces, surge como alternativa, establecer un valor límite de la inembargabilidad, razonable, en consideración al valor promedio de las viviendas sociales, dato que lógicamente surgirá de los antecedentes que nos aporte el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, y que nosotros, para efectos meramente referenciales, planteamos en mil UF.

Nuestra idea, complementaria de la principal, es que producido el embargo, y más aún, la realización del inmueble, el acreedor, antes de hacerse pago del crédito, deba restituir al Fisco el valor de los subsidios otorgados, debidamente reajustados, pues no vemos razón para estos dineros —subsidios- se destinen a pagar obligaciones que nada tienen que ver con la satisfacción del básico derecho a la vivienda.

POR TANTO, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; lo prevenido por la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y lo establecido por el Reglamento de la H. Cámara de Diputados, el diputado que suscribe, *y* demás adherentes, vienen en someter a la consideración de este Honorable Congreso Nacional, el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Remplazase el N° 8, del artículo 445 del Código de Procedimiento Civil, por el siguiente:

"8° Los inmuebles adquiridos con subsidios fiscales cuya tasación fiscal sea igual o inferior a mil unidades de fomento, salvo que se trate de la ejecución de obligaciones adquiridas para el financiamiento directo del mismo inmueble.

Tratándose de los demás inmuebles adquiridos con subsidios fiscales, el tribunal deberá retener el valor debidamente reajustado de los mismos para ser enterados en arcas fiscales."