PROYECTO DE LEY QUE BUSCA LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES RAICES MEDIANTE EL ESTABLECIMIENTO DE LA OBLIGACION DE LOS ACREEDORES DE EJECUTAR SUS CRÉDITOS EN PRIMER TÉRMINOS SOBRE BIENES DISTINTOS, PARA LUEGO PODER EJERCERLOS SOBRE ÉSTOS

I.- ANTECEDENTES

1.- Los bienes raíces constituyen para las personas - individualmente consideradas y como familia- de las inversiones a largo plazo más importante de sus vidas.

2.- Así las cosas, resulta una práctica común que las personas recurran a créditos hipotecarios para financiar tan importante inversión, créditos que habitualmente duran de 12 a 30 años.

3.- Con vínculos obligacionales contraídas a largo tiempo, así como, por los vaivenes de los ciclos económicos que inciden directamente en las situaciones particulares de las personas y en su capacidad de pago, resulta de común ocurrencia la existencia de morosidades en el pago de las obligaciones que ponen en riesgo la ejecución de tan importante y preciado bien.

4.- En este orden de ideas, los instrumentos legales que se otorgan con los créditos hipotecarios son principalmente mutuos de dinero por escritura pública, y se ha hecho costumbre que las instituciones bancarias en el caso de morosidades, en lugar de demandar a través

del procedimiento hipotecario de ley de bancos, lo hagan a través de un juicio ejecutivo normal, sirviendo la escritura pública de mutuo de dinero de título ejecutivo perfecto, y consecuentemente haciendo exigible el total de la deuda al momento de las presentaciones de la demandas.

5.- Lo anterior, no resulta menor, ya que los hipotecarios de ley de bancos sólo permiten ejecutar los montos adeudados.

6.- Es menester tener presente que el derecho a la vivienda, es un derecho social, que constituye un derecho humano signado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos artículo 25 y en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales artículo 11.

7.- Teniendo este carácter el derecho a la vivienda, excede del sólo ámbito de constituir solo un derecho privado individual, debiendo el Estado adoptar las medidas para su protección, resguardo y fortalecimiento.

8.- En el Derecho Interno, se consagra en el Código Civil derecho de prenda general que tiene el acreedor sobre todos los bienes del deudor para hacer exigible el cumplimiento de las obligaciones.

9.- El Código de procedimiento civil, contiene un conjunto de normas que regulan la realización de los bienes del deudor, y particularmente los bienes raíces, el cual, constituye un procedimiento aplicable en

forma supletoria y con modificaciones en otro tipo de causas, como lo es, a manera de ejemplo los procedimientos de la Tesorería.

10.- Lo que se aprecia es la falta de disposiciones que tiendan a delimitar las ejecuciones, estableciendo órdenes expreso de bienes a embargar, y en el caso de los bienes raíces hacer para hacer procedentes los embargos el señalamiento de los mismos expresamente en las solicitudes de los acreedores, acompañando certificados de dominio vigente y de avalúo fiscal para ver la proporcionalidad de las medidas.

11.- Si bien es cierto que el Código de Procedimiento Civil en su artículo 449 señala un orden de embargo, éste procede sólo cuando el acreedor o deudor no ha designado bienes para ello.

12.- Por otra parte, el artículo 447 del Código Adjetivo es el que contiene la norma de proporcionalidad del embargo, en cuanto éste, sólo puede extenderse a bienes necesarios para responder por las demandas.

13.- En nuestro derecho, existe la institución de los bienes familiares, los cuales, fueron creados por la ley 19.334 del año 1994, incluidos en los artículos 141 y siguientes del Código Civil. La misma, sólo se aplica a vínculos matrimoniales -y en lo pertinente a este proyecto- el artículo 148 del cuerpo normativo establece beneficio de excusión, pudiendo cualquiera de los cónyuges exigir antes de que se proceda contra los bienes familiares se persiga el crédito en otros bienes del

deudor, haciendo aplicable, en la especie, el beneficio de excusión de la fianza. Lo anterior, no vulnera de modo alguno el derecho de prenda general de los acreedores.

14.- Lo reseñado debería ocurrir en la generalidad de ejecuciones de bienes raíces, por la importancia que representan estos para la familia, debiendo dirigirse obligatoriamente contra otros bienes del deudor, para luego poder ejecutar bienes raíces, y no ser la declaración de bienes familiares sólo un beneficio privativo de quienes tengan bienes raíces declarados familiares y que se encuentren casados, produciéndose una discriminación para otro tipo de familias distintas a las maritales.

15.- En suma, una iniciativa como esta fortalece el derecho social a la vivienda, indispensable en un estado social y democrático de derecho.

II.- DE LAS NORMAS LEGALES

1.- El artículo 2465 del Código Civil consagra el derecho de prenda general de los acreedores, según el cual: "*Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables, designados en el artículo 1618".*

2.- Artículo 148 Código Civil "*Los cónyuges reconvenidos gozan del beneficio de excusión. En consecuencia**, cualquiera de ellos podrá exigir que antes de proceder contra los bienes familiares se persiga el crédito en otros bienes del deudor.** Las disposiciones del Título XXXVI del Libro Cuarto sobre la fianza se aplicarán al ejercicio de la excusión a que se refiere este artículo, en cuanto corresponda".*

3.- Artículo 447 Código de Procedimiento Civil "*Puede el acreedor concurrir al embargo y designar, si el mandamiento no lo hace, los bienes del deudor que hayan de embargarse, **con tal que no excedan de los necesarios para responder a la demanda**, haciéndose esta apreciación por el ministro de fe encargado de la diligencia, sin perjuicio de lo que resuelva el tribunal a solicitud de parte interesada"*.

4.- Artículo 448 Código Adjetivo "*No designando el acreedor bienes para el embargo, se verificará éste en los que el deudor presente, si, en concepto del ministro de fe encargado de la diligencia, son suficientes o si, no siéndolo, tampoco hay otros conocidos"*.

5.- Artículo 449 Código de Procedimiento Civil "*Si no designan bienes el acreedor ni el deudor, el ministro de fe guardará en el embargo el orden siguiente: 1° Dinero; 2° Otros bienes muebles; 3° Bienes raíces; y 4° Salarios y pensiones".*

III.- DEL PROYECTO DE LEY.

Artículo 1: Agréguese al artículo 447 del Código de Procedimiento Civil, luego del punto final, que será punto seguido la expresión "*Tratándose de bienes raíces deberá acompañarse siempre certificado de dominio vigente, hipotecas y gravámenes, y de avalúo fiscal del inmuebles para los efectos de la proporcionalidad*".

Artículo 2: Reemplácese el artículo 449 del Código de Procedimiento Civil por el siguiente "*Siempre el ministro de fe guardará en el embargo de bienes el orden siguiente: 1° Dinero; 2° Otros bienes muebles; 3° Bienes raíces; y 4° Salarios y pensiones. Tratándose de un bien raíz podrá el deudor, su cónyuge o conviviente**,** podrá exigir que antes de proceder contra los estos bienes que se persiga el crédito en otros bienes del deudor. Las disposiciones del Título XXXVI del Libro Cuarto sobre la fianza se aplicarán al ejercicio de la excusión a que se refiere este artículo, en cuanto corresponda.*