



**Materia:** Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad

**Recurrente:** Harry Alfredo Commentz Bertsch

**Rut:** 6.669.057-1

**Ab. Patrocinante:** Matilde Carmen Flores Aguilera

**Rut:** 18.120.715-9

---

**EN LO PRINCIPAL:** Deduce recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad; **PRIMER OTROSI:** Acompaña documentos; **SEGUNDO OTROSI:** Solicita suspensión del procedimiento; **TERCER OTROSI:** Solicita alegatos; **CUARTO OTROSI:** Solicita oficio; **QUINTO OTROSÍ:** Patrocinio y poder. **SEXTO OTROSÍ:** Se tenga presente. **SÉPTIMO OTROSI:** solicita forma de notificación.

### EXCELENTÍSIMO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.

**MATILDE CARMEN FLORES AGUILERA**, abogada, cédula nacional de identidad 18.120.715-9, en representación de don Harry Commentz Bertsch, cédula nacional de identidad N°6.669.057-1, dueño de casa, domiciliados para estos efectos en Calle San Antonio 385, oficina 201, comuna de Santiago, Región Metropolitana, a S.S. Excma. respetuosamente digo:

Que, vengo en interponer acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, conforme a lo dispuesto en el N° 6 del artículo 96 de la Constitución Política de la República; y el N° 6 del artículo 31 y el artículo 79 y siguientes de la Ley Orgánica Constitucional del Excmo. Tribunal Constitucional (en adelante, “LOCTC”), en relación a la gestión pendiente ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, Rol 15-216-2020, juicio ejecutivo caratulado “BANCO DE CHILE/COMMENTZ” requiriendo que se declare la inaplicabilidad por inconstitucionalidad del artículo 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil que norma jurídica impugnada que señala:

“La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, a menos que el ejecutado solicite que se haga nueva tasación”.

La gestión pendiente en cuya tramitación se aplica el Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil incide en la gestión pendiente que se encuentra en el 29° Juzgado Civil de Santiago bajo el rol N° Rol 15-216-2020, cuya etapa procesal pendiente son las bases del remate, según lo dispuesto en los artículos 92 y 93 número seis de la Constitución Política de la República, y artículos 19 N°2, 3, 24 del mismo cuerpo legal, para que conozca y falle el presente recurso, ello en virtud de los siguientes fundamentos, que paso a exponer.

**A) REQUISITOS PARA ENTABLAR LA ACCIÓN:**

1. Existencia de un asunto contencioso o no contencioso pendiente ante un tribunal ordinario o especial, en este caso el asunto pendiente es la causa promovida ante el **29° Juzgado Civil de Santiago**, ingresado bajo el **Rol C-15216-2020**, incidiendo la norma impugnada en el cuaderno ejecutivo de la gestión pendiente.

2. Existencia de un precepto legal aplicable al caso pendiente que se estime inconstitucional, como se señaló precedentemente el **486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil** en su inciso primero señala que: “La tasación será la que figure en el rol de avalúos que esté vigente para los efectos de la contribución de haberes, a menos que el ejecutado solicite que se haga nueva tasación” es inconstitucional para el caso en virtud de lo que se desarrollará más adelante de esta presentación.

3.- Gestión Judicial Pendiente ante un Tribunal ordinario o especial, en este caso corresponde a la causa sobre Juicio Ejecutivo sobre mutuo con garantía hipotecaria Rol C-15216-2020 seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago caratulado **“BANCO DE CHILE CON COMMENTZ”**. Actualmente la causa se encuentra en etapa de tramitación del cuaderno de apremio en lo que incide la norma impugnada.

4. Legitimidad activa, en este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la LOC TC, es persona legitimada en la cuestión de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de un precepto legal cualquiera de las partes en la gestión judicial pendiente que se sirva de base al requerimiento.

Según consta en la certificación acompañada en uno de los otrosí de esta presentación emitido por el Sr. Secretario Subrogante del 29° Juzgado Civil de Santiago de fecha 09 de febrero del año 2022 que certifica que don Harry Alfredo Commentz Bertsch tiene la calidad de demandado en la causa C-15216-2020. Seguido a esto mi patrocinio y poder para representar al demandado se encuentra al quinto otrosí de esta presentación. Con ello se da cumplimiento, además, al requisito establecido en el inciso segundo del artículo 79 de la LOC TC teniendo esta parte legitimidad activa para presentar el recurso.

5.-Aplicación decisiva del precepto impugnado, ya que la aplicación de la norma impugnada en este requerimiento es decisiva en el proceso en que incide en la misma y que se encuentra pendiente ante el 29°Juzgado Civil de Santiago. En este caso la aplicación del inciso primero del artículo 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, es decisivo para el litigio puesto que hace extremadamente gravosa el cumplimiento de la obligación y haría perder con creces recursos al demandado temiendo que no quede saldado el crédito en su totalidad al tomar en cuenta el avalúo fiscal en vez del comercial, siendo que con este último tendría más posibilidades de librar completamente su obligación con el ejecutante.

De esa forma de aplicarse el precepto impugnado vulneraría la igualdad ante la ley, el debido proceso y el derecho de propiedad como se expone.

**B) OBJETO DE LA ACCIÓN DE INAPLICABILIDAD POR INCONSTITUCIONALIDAD.**

La competencia del Tribunal Constitucional es para resolver "la inaplicabilidad de un precepto legal cuya aplicación (...) resulte contraria a la Constitución" (artículo 93 N°6) y no, como hasta antes de la reforma, la inaplicabilidad de "todo precepto legal contrario a la Constitución" (art. 80, reformado). En consecuencia, desde su jurisprudencia más temprana se puede observar la relevancia que el Tribunal concede a los hechos y circunstancias de las controversias que debe resolver. En otros términos, la nueva inaplicabilidad pone en marcha un proceso jurisdiccional donde la tarea del Tribunal consiste en subsumir los hechos del caso a las normas constitucionales para extraer de allí la solución del conflicto, y no un enjuiciamiento sobre la validez de la norma legal que abstractamente se confronta con la Carta Fundamental.

**C) SINTESIS DE LOS HECHOS QUE INCIDEN EN LA GESTION PENDIENTE:**

1. Mi representado es dueño de la propiedad ubicada en calle El Rodeo N°13971 en la comuna de Lo Barnechea mediante que compró mediante el contrato de mutuo con Banco de Chile S.A. N°211362 por la cantidad de \$89.000.000 en el año 2007.
2. Según consta en los registros del Banco de Chile S.A. hasta el momento el demandado ha pagado más de 120 dividendos pagados durante 13 años **por lo que el recurrente ha pagado con creces el valor original del inmueble**, por lo que es abusivo que el Banco exija pagar de forma adicional \$167.687.268.- más intereses y costas adicionales a todo lo ya pagado mediante el asunto pendiente cuya norma se pide inaplicar.
3. Este contrato de mutuo fue renegociado, como aparece en el documento denominado "Plan" acompañado por la contraria, dando origen al mutuo acompañado al expediente como título ejecutivo.
4. El contrato de mutuo hipotecario del año 2019 que el Banco considera incumplido es una repactación del contrato de mutuo original del año 2007, producto de la crisis económica del país, hecho público y notorio,
5. El Banco sabía de la falta de capacidad de pago del demandado lo que se tradujo en el aumento de la tasa de interés del contrato de repactación, esto se confirma con el documento denominado "Plan" acompañado por la contraria donde aparece que el "Producto" es una Renegociación, lo que confirma además la relación proveedor-cliente.
6. Que con motivo al estado de excepción constitucional el inmueble cuyo remate se pretende fue declarado bien familiar y que los ingresos del demandando alcanzan sólo a lo básico, lo que debe ser analizado en concreto en relación a los documentos que hacen plena prueba respecto a estos hechos como bien lo señala S.S. en el considerando QUINTO de la sentencia definitiva de primera instancia, denotando el notorio desequilibrio de las prestaciones.

7. El contrato del año 2019 que el Banco considera incumplido fue claramente una repactación de la deuda original del año 2007, a pesar de que el Banco sabía de la falta de capacidad de pago del demandado lo que se acredita con el hecho de que el demandado está incluido en el Registro Social de Hogares con una vulnerabilidad del 40%.
8. Con fecha 05 de Octubre de 2020 el Banco de Chile presentó demanda ejecutiva por el cobro de obligaciones con garantía hipotecaria contra mi representado. Luego de notificada la demanda, esta parte opuso dentro de plazo excepciones de falta de legitimidad activa, prórroga del plazo y de nulidad, recibándose la causa a prueba el bien raíz con fecha 27 de Noviembre de 2020.
9. Con fecha 16 de Diciembre de 2021 el 29° Juzgado Civil de Santiago, mediante sentencia definitiva de primera instancia rechazó las excepciones opuestas continuándose con el cuaderno de apremio luego del embargo.
10. Que notificada la sentencia en el cuaderno principal, se interpuso con fecha 03 de Enero de 2021 recurso de apelación para ante la Illtma. Corte de Apelaciones de Santiago, en el sólo efecto devolutivo, rechazándose por dicha Corte la orden de no innovar presentada por el requirente.
11. Que con fecha 07 de Febrero del año 2021 el tribunal de primera instancia resolvió en el cuaderno de apremio que en base al artículo N°486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil precluyó el derecho de nueva tasación en base al avalúo fiscal, dando lugar a las vulneraciones de garantías fundamentales que se pasarán a explicar

## **D) EN CUANTO AL DERECHO Y FUNDAMENTO DE ESTE REQUERIMIENTO**

### **I. Vulneración de la garantía del Art, 19 N° 2 de la Constitución Política.**

El precepto impugnado, el Art 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, vulnera la igual ante la ley, artículo 19 numeral 2 de la Constitución Política de la República, en virtud de lo siguiente respecto al avalúo fiscal:

*Nuestra carta fundamental protege: “2° La igualdad ante la ley. En Chile no hay persona ni grupo privilegiados. En Chile no hay esclavos y el que pise su territorio queda libre. Hombres y mujeres son iguales ante la ley. Ni la ley ni autoridad alguna podrán establecer diferencias arbitrarias”.*

Todo esto en virtud que la aplicación del precepto impugnado estaría vulnerando la adecuada e igualitaria protección de los derechos que le asisten a mi representado, ello al no existir la posibilidad de solicitar en primera instancia el avalúo comercial, siendo distintas las

condiciones de venta del inmueble en remate como del inmueble en propiedad del Banco por orden de un precepto legal cuya inaplicabilidad, por los hechos del caso, se pide declarar in por inconstitucionalidad.

***Por lo anterior debemos considerar los siguientes razonamientos:***

El precepto legal viene a vulnerar gravemente la garantía del 19 N°2 de la Constitución Política de la República, toda vez que al aplicar El Art. 486 del Código de Procedimiento Civil inciso primero vulnera la adecuada e igualitaria protección de los derechos que asisten a mi representado ello al no tener posibilidad alguna al remate de su propiedad al valor de venta en el mercado – su único inmueble habitacional y sin disponer de otro tipo de inmueble- y se vulnera la posibilidad de proponer un valor justo para el remate del inmueble, sumado a que el tribunal de primera instancia toma en cuenta un avalúo que se desprende del valor fiscal en vez de su real valor comercial, por aplicación de la norma impugnada, lo que perjudica notablemente a mi representado, estando el juez impedido de utilizar la tasación comercial propuesta por el Banco de Chile, haciendo uso al mismo tiempo de la norma del Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil.

Por tanto, se podría entender que dicha vulneración se produce en atención a que la aplicación del precepto legal impugnado al caso concreto ya referido al coartar el derecho constitucional de mi representado a ser tratado en igualdad ante la Ley, ya que el Banco usa en la venta el avalúo comercial, lo que importa una clara arbitrariedad en la desigualdad se produce por cuanto la **tasación fiscal propuesta en el cuaderno de apremio no coincide con la propuesta de valor de oferta con fecha 25 de noviembre de 2021 por el Banco al señalar en uno de los escritos del representante del Banco de Chile : “cuyo avalúo comercial – el inmueble embargado- supera los \$200.000.000.” En este caso aplicar el avalúo fiscal constituye una desigualdad de condiciones de venta por normas que no se condicen con las condiciones de igualdad que debe existir entre todas las personas.**

En consecuencia de lo anterior , y como se observará en los párrafos siguientes, en virtud de la necesidad de manifestación del fortalecimiento del control constitucional, aun cuando pueda verificarse la constitucionalidad del precepto legal en cuestión en abstracto, sin reparos, su aplicación al caso concreto expuesta resulta contraria a la Constitución. Es así como la Señora Ministra del Tribunal Marisol Peña Torres, ha sostenido en más de una ocasión y como consecuencia de que somos un país que adquiere nuevas costumbres y vamos mutando siempre hacia un cambio, “ *Las características y circunstancias del caso concreto de que se trate, han adquirido en la actualidad una relevancia mayor de la que debía atribuírseles el año 2005 pues, ahora, la decisión jurisdiccional de esta Magistratura ha de recaer en la conformidad o contrariedad con la Constitución que la aplicación del precepto impugnado pueda tener en cada caso concreto sub lite, lo que no implica, necesariamente una contradicción abstracta y universal con la preceptiva constitucional*”. En relación, mediante sentencia N°549 acumulados a los roles N°537 y N°538, el Tribunal Constitucional ha expuesto que: “*En principio, un precepto legal que se ajusta a la Constitución puede, no*

*obstante, en su aplicación a una situación determinada, resultar contraria a los fines previstos en ella. Es posible que la norma jurídica, estimada en su generalidad, no se contradiga con la Carta Fundamental, pero que en una circunstancia diversa y peculiar del caso provoque, al aplicársele el precepto legal, un resultado inconstitucional”,* como es el caso de autos **donde aplicar el Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil dejaría en notoria desigualdad al estar propuesto un avalúo comercial pero que sin embargo se opta por el avalúo fiscal, disminuyendo de forma injusta los ingresos de mi representado y no sufriendo el Banco daño alguno si se aplica el avalúo comercial.**

El Art. 19 de la Constitución cuenta algunos derechos que implícita, pero claramente se vinculan a la idea de razonabilidad. Se trata del principio de igualdad y sus diversas manifestaciones (Nº s. 2, 20 y 22) y del derecho al debido proceso (Nº s. 3 y 7). En resumen, si bien el principio de razonabilidad no se encuentra expresamente reconocido en nuestra Constitución, éste sí está implícito en los Art. 7º, con relación al 5º, y 19, números 2, 3, 7, 20, 22 y 26.

En este caso concreto, la razonabilidad como criterio de control de la diferenciación; Igualdad y diferenciación. El Art. 19 Nº 2, junto con reconocer el principio de igualdad ante la ley, prohíbe a los poderes públicos “establecer diferencias arbitrarias” (inciso 2º), y por ende, implícitamente exige razonabilidad a cualquier diferenciación que aquéllos efectúen, no siendo razonable aplicar la tasación fiscal **estando reconocido en juicio la tasación comercial – escrito de fecha 25 de noviembre de 2021 en el cuaderno principal de la gestión pendiente Rol 15.216-2020 del 29º Juzgado Civil de Santiago-**

De aplicarse la norma impugnada en este juicio sería contrario a la igualdad por cuanto **el Banco al ser sociedad anónima todos sus actos son comerciales,** por lo que utilizar una herramienta fiscal como lo es el avalúo fiscal para fines comerciales resulta del todo irrazonable. La jurisprudencia de nuestro Tribunal Constitucional ha recogido tradicionalmente la idea de que la razonabilidad es un elemento implícito del principio de igualdad, y que por ende las diferenciaciones que fijen los poderes públicos deben ser razonables, como así mismo a las empresas fiscalizadas que por ley tratan de forma asimétrica al denominarse consumidor. Además, en la doctrina nacional, Fernández ha señalado con razón que la verificación de la razonabilidad forma parte de lo que él denomina “el juicio de igualdad”. Dicha verificación conlleva a su vez la del **examen de proporcionalidad de la actuación pública y de una empresa bancaria que cumple una función pública que es el uso del dinero,** resulta desproporcionado la utilización del avalúo fiscal, siendo el avalúo comercial suficiente para el pago de las obligaciones legales y contractuales que en sí son ley por aplicación del Art. 1545 del Código Civil, que en el caso de mi representando **NO SE ENCUESTRAN EN IGUALDAD DE CONDICIONES CONTRACTUALES** de aplicarse la norma impugnada ya que lo dejaría sin ningún inmueble y sin dinero disponible para costear una alternativa de vivienda.

En términos generales, la igualdad jurídica se traduce en la imposibilidad de establecer diferencias entre iguales, cuestión que nuestra Carta fundamental consagra expresamente en



el artículo 19 N° 2. Esta norma importa una opción del constituyente a fin de que todos los que se encuentran en una misma categoría, situación o circunstancia, sean tratados de manera similar por la norma legal, sin que existan entre ellos privilegios o discriminaciones arbitrarias.

Por lo tanto, todo tratamiento legal diferenciado debe contar con una fundamentación objetiva y razonable, de acuerdo con juicios de valor generalmente aceptados. En la actualidad, la igualdad se construye, sobre todo, como un límite de la actuación de los poderes públicos y como mecanismo de reacción frente a la posible arbitrariedad del poder. Es, por lo tanto, que debe aplicarse el avalúo comercial mediante la inaplicabilidad por inconstitucional del Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil.

## **II. Vulneración de la garantía del Art. 19 N° 3 de la Constitución Política.**

Se vulnera la garantía del **artículo 19 N°3 de la Constitución Política** de la República, denominada “igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos”, toda vez que deja una preocupante situación de desprotección si se considera que en estricto término la norma ni siquiera da pie a esta parte para hacer objeción de los valores en base un avalúo comercial.

De esta forma, se ha señalado que el legislador está obligado a permitir que toda parte o persona interesada en un proceso cuente con medios apropiados de defensa que le permitan oportuna y eficazmente presentar sus pretensiones, discutir las de la otra parte, presentar pruebas e impugnar las que otros presenten, de modo que, si aquéllas tienen fundamento, permitan el reconocimiento de sus derechos, el restablecimiento de los mismos o la satisfacción que, según el caso, proceda; excluyéndose, en cambio, todo procedimiento que no permita a una persona hacer valer sus alegaciones o defensas o las restrinja de tal forma que la coloque en una situación de indefensión o inferioridad. En definitiva, se trata del derecho a no estar nunca a la indefensión, situación que implica el impedimento de acceder a medios de defensa legítimos para defender en el proceso judicial o administrativo la posición jurídica y la pretensión de lo que se busca. **Declarando inaplicable el precepto impugnado daría lugar al avalúo comercial existiendo una real igualdad ante la ley en el uso del dinero, debiendo usarse de forma racional en el eventual remate en la gestión pendiente donde di a conocer que la posición económica se vería aún más dañada de lo que ya está, según el Registro Social de Hogares, según documento adjunto en esta presentación, lo que sería injusto e irracional.**

Así, la Constitución mandata a que el procedimiento legal debe ser racional y justo. Racional para configurar un proceso lógico y carente de arbitrariedad. Justo, para orientarlo a un sentido que cautele los derechos fundamentales de los participantes en un proceso. Con ello se establece la necesidad de un juez imparcial, con normas que eviten la indefensión, que exista una resolución de fondo, motivada y pública, susceptible de revisión por un tribunal

superior y generadora de la intangibilidad necesaria que garantice la seguridad y certeza jurídica propias del Estado de Derecho.

Este derecho a un justo y racional procedimiento también contempla el derecho de las personas a acceder libremente a un tribunal de justicia para la protección de sus derechos, también conocido en la doctrina moderna como derecho a la tutela judicial efectiva, que es uno de los derechos asegurados por el N° 3 del artículo 19 de la Constitución, pues, aunque no esté designado expresamente en su texto escrito, carecería de sentido que la Carta Fundamental se hubiese esmerado en asegurar la igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos, el derecho a la defensa jurídica, el derecho a ser juzgado por el juez natural, el derecho a un justo y racional procedimiento, si no partiera de la base de la existencia de un derecho anterior a todos los demás y que es presupuesto básico para su vigencia, esto es, el derecho de toda persona a ser juzgada, a presentarse ante el juez, a ocurrir al juez, sin estorbos, gabelas o condiciones que se lo dificulten, retarden o impidan arbitraria o ilegítimamente, lo que ocurre con la existencia de una norma que fija como mínimo de venta el avalúo fiscal y no el comercial, entendiendo que la sociedad evoluciona y que prácticas masivas no implican una justificación tácita como la es el remate del inmueble.

### **III. Vulneración de la garantía del Art. 19N° 24 de la Constitución Política.**

Otra norma vulnerada por los artículos aludidos es el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República puesto que por la aplicación de las normas objeto de este recurso dejaría a los recurrentes sin su principal fuente de valor. Además, se desconoce por completo el dominio -10 años ininterrumpido de posesión regular e inscrita-.

Si se permite la aplicación de la norma del Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, se realizaría un bien raíz por debajo de un precio razonable causando un grave atentado contra su propiedad tanto en el valor comercial como en el dominio que posee y cuyo valor puede determinar de forma libre.

Sin embargo aplicando el Art 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil se fija un valor fiscal, lo que claramente atenta contra el verdadero valor comercial del inmueble y que además se vuelve injusta la justificación de que es el “valor establecido por la ley” limitando la oferta a un precio por debajo del real valor de la propiedad, a quien interpretara por aplicar la norma impugnada, por lo que se requiere de su inaplicabilidad por inconstitucionalidad, ya aplicar la norma impugnada altera las normas de mercado de forma injusta lo que atenta contra la igualdad.

**Además en lo patrimonial en valores netos, existe una clara diferencia patrimonial, que alcanza casi los \$80.000.000.-, que de aplicarse la norma impugnada no serían aprovechado ni por el ejecutante ni por el ejecutado.** Siendo la diferencia aproximada de la tasación fiscal y el avalúo comercial.



Haciéndose uso de la norma impugnada se perjudica al deudor al perder la cantidad de dinero señalada solo por aplicación de la norma impugnada, sino también al acreedor que por una premura discriminatoria y arbitraria busca vender un inmueble a un precio que no satisface todo el pago de la deuda, premura que no puede resultar como justificación para vender un inmueble familiar con un avalúo menor que el comercial.

**E) RATIFICACIÓN DE QUE LA APLICACIÓN DEL ART. 486 INCISO PRIMERO VULNERA LOS DERECHOS FUNDAMENTALES DENUNCIADOS RESPECTO AL PRECEPTO DEL CUAL SE REQUIERE SU INAPLICABILIDAD POR INCONSTITUCIONALIDAD.**

**S.S. Excm. podrá ratificar la vulneración de derechos fundamentales respecto a la aplicación del Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, en el Boletín N° 12.917-03 en el cual se plasma en el mensaje del 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** opiniones del propio legislativo sobre la afectación a las garantías del 19n°2, n°24, n°3 y n°24.**

En este mensaje se puede apreciar cómo los legisladores que presentaron dicha normativa dan cuenta de las vulneraciones básicas como el derecho a la igualdad, al igual trato en juicio y al derecho de propiedad.

Procediendo con el relato del mensaje alude que:

“Tanto en el Código Procedimiento Civil como en la Ley General de Bancos, existen importantes obstáculos consagrados como normas procesales que, no obstante, su legalidad, impiden un juicio ejecutivo racional y justo. Evidentemente, en este procedimiento, solo gana y de modo injusto, el acreedor, la entidad bancaria o crediticia de que se trate. Si el acreedor se adjudica el inmueble con cargo al crédito, lo venderá luego en su avalúo comercial, obteniendo utilidades que puede superar dos o tres veces la deuda. Sin embargo, el deudor continúa adeudando la parte que no logre cancelar con el remate de su único bien raíz, su hogar familiar. Es decir, él y todo su grupo familiar quedan en la calle y sigue con deudas.

Del otro lado, estas normas que permiten a los bancos e instituciones crediticias acreedoras embargar y rematar las viviendas de los chilenos y auto adjudicárselas hasta por 2/3 de su avalúo con base en la tasación fiscal, y no su valor comercial real, han permitido no sólo que se hagan dueños de las casas de los chilenos a precios irrisorios.

Ello es una práctica de la banca, y les han posibilitado desarrollar un negocio inmobiliario paralelo al giro bancario propiamente tal- el de préstamo de dinero y servicios financieros para la adquisición de todo tipo de bienes- lo que claramente

constituye un conflicto de intereses. Ninguna causal de insolvencia justifica tamaño despojo que afecta al hogar de nuestras familias, y un enriquecimiento abusivo por parte de la banca.

Por esta razón, no existe ningún interés de los bancos en incentivar renegociaciones o en establecer otros mecanismos de pago alternativos al remate de las propiedades, por ejemplo, la constitución de prenda pretoria o la dación en pago de la propiedad, pero con la extinción total de las deudas.

Los Bancos no usan la prenda pretoria, por tanto, el acreedor pide al Tribunal que decrete remate actuación que debe ser notificada al deudor dejando las copias en el domicilio que se haya acreditado en el proceso.”

Sin embargo, este procedimiento ejecutivo, que en principio aparece justo y razonable, no es tal, en particular tratándose de la ejecución de bienes raíces, respecto de los cuales las normas del Código de Procedimiento Civil sobre ejecución de obligaciones de dar y las de la Ley General de Bancos respecto de juicios hipotecarios, consagran ciertas condiciones y alternativas de acción que resultan desmedidas y abusivas frente a los deudores.

Entre uno de los postulados del proyecto se enuncia la eliminación, en ciertos casos, la facultad del acreedor de solicitar el remate del bien raíz embargado o hipotecado, o la entrega del mismo en prenda con el fin de que la deuda se pague con los frutos que aquél produzca, alternativa que actualmente permite el artículo 103 del Código de Procedimiento Civil. Sólo respecto del deudor que hubiere pagado el cincuenta o más de las cuotas pactadas originalmente, de un bien raíz que constituye su hogar familiar y es el único que posee, se establece que el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien raíz embargado o hipotecado en prenda pretoria, y no el remate del mismo.

Con ello se otorga al deudor la posibilidad de recuperar el bien raíz, una vez cancelado el crédito y, se protege el hogar familiar, disminuyendo con ello los graves problemas psicológicos y sociales que acarrea la pérdida de la propiedad y los recursos financieros que por largo tiempo se han invertido en ello eleva el precio en el cual la vivienda será puesta a remate no calculándolo a partir del avalúo fiscal de la propiedad, sino a partir de su valor real en el mercado inmobiliario o avalúo comercial.

El proyecto agrega entre otras cosas en el artículo 444 el siguiente inciso tercero nuevo, pasando el actual tercero a ser cuarto: " Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia, es única propiedad raíz y el deudor ha pagado el cincuenta por ciento o más del capital adeudado, el acreedor sólo podrá solicitar la entrega del bien raíz embargado en prenda pretoria, y no su remate. Todo pacto en contrario

será nulo. Sin perjuicio de lo anterior, decretada la prenda pretoria por el juez, el deudor podrá renunciar a ella, si a sus intereses conviene".

En el artículo 450 se agrega el siguiente inciso cuarto nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto y así sucesivamente: "Si la ejecución recae sobre un bien raíz, el ministro de fe que practique el embargo deberá certificar si el inmueble constituye la vivienda del deudor y/o su familia y si es la única propiedad raíz del deudor, a efectos de lo establecido en el artículo 444 inciso tercero."

El proyecto que sustenta la acción además elimina los incisos primero, segundo y tercero del artículo 486 que se invoca en este recurso por el siguiente inciso primero "La tasación corresponderá al valor comercial de la bien raíz determinado por el juez, sobre la base de tasación realizada por perito judicial tasador que figuren en las listas a que se refiere el artículo 416 bis, nombrados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416". Terminando por complementarlo con las siguientes modificaciones:

- Sustitúyase el artículo 493 por el siguiente:

"La venta de los bienes raíces embargados en pública subasta tendrá como precio mínimo el equivalente al valor comercial de la misma determinado mediante tasación pericial de conformidad con lo establecido en el artículo 486.

No se admitirá postura inferior al valor comercial del bien raíz embargado. Cualquier convenio expreso o tácito en contra será nulo".

Sustitúyase el artículo 499 por el siguiente:

"Si no se presentan postores en el día señalado, podrá el acreedor solicitar al tribunal que reduzca prudencialmente el avalúo aprobado. La reducción no podrá exceder de un cinco por ciento del avalúo comercial determinado conforme al artículo 486".

Conforme al proyecto de ley transcrito, se puede observar que la correcta interpretación es rematar un inmueble con un mínimo que sea el avalúo comercial o las otras alternativas que la ley establece, por lo que aplicar el Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil vulnera la igualdad ante la ley (Art. 19 N°2) el debido proceso (Art. 19 N°3) y el derecho de propiedad (Art.19 N°24) como se expuso.

**POR TANTO**, Conforme a lo expuesto, normas constitucionales y legales invocadas y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 93 y siguientes de la Constitución Política de la República,

**RUEGO AL EXCMO. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:**

Tener por interpuesta la presente acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, declararla admisible y, en definitiva, acogerla, declarando inaplicable el Art. 486 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, a la gestión pendiente de acción de cobro de obligación, seguida ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, en autos caratulado “BANCO DE CHILE con COMMENTZ”, rol C-15216-2020, pues la aplicación al caso concreto resulta en una vulneración a los derechos fundamentales y preceptos constitucionales que se han denunciado.

**PRIMER OTROSÍ:** Ruego a SS. Excma., tener por acompañados los siguientes documentos:

1. Certificado de Registro Social de Hogares
2. Certificados emitidos por el 29° Jdo. Civil de Santiago en la causa rol C.15216-2020, cuaderno ejecutivo.
- 3.- Escrito de fecha 25 de noviembre de 2021 en el cuaderno principal de la gestión pendiente Rol 15.216-2020 del 29° Juzgado Civil de Santiago.
- 4.-Sentencia definitiva de primera instancia.
- 5.- Fotocopia de Carnet de patrocinado don Harry Commentz Bertsch.

**SEGUNDO OTROSÍ:** De conformidad a lo preceptuado por el número 6 del artículo 93 de la Constitución Política de la República, solicito al Excmo. Tribunal Constitucional que disponga la suspensión del procedimiento de juicio de ejecutivo en que incide esta acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, expediente rol C-15216-2020 en el juicio seguido ante el 29° Juzgado Civil de Santiago, caratulado “Banco de Chile con Commentz”.

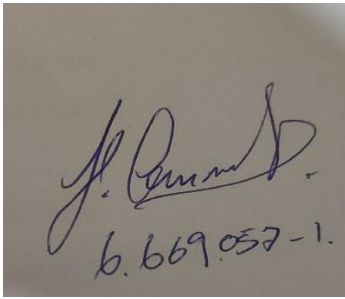
**TERCER OTROSÍ:** De conformidad al artículo 43 de la Ley Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional, solicito a S.S. Excma. que ordene que se oigan alegatos en la vista de esta causa.

**CUARTO OTROSÍ:** Solicitamos a S.S. Excma. que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional, y una vez acogido a trámite el presente requerimiento, se sirva a oficiar al 29° Juzgado Civil de Santiago, con el objeto de solicitarle que remita el expediente judicial rol C-15216-2020, caratulado “BANCO DE CHILE con COMMENTZ”.

**QUINTO OTROSÍ:** Harry Commentz Bertsch, Rut 6.669.057-1, con domicilio en el Rodeo 13,791, comuna de Lo Barnechea, confiero patrocinio y poder a doña **MATILDE CARMEN FLORES AGUILERA**, abogada, cédula nacional de identidad 18.120.717-9, ambos domiciliados para estos efectos en Calle San Antonio 385, oficina 201

**SEXTO OTROSÍ:** Ruego a SS. Excma. tener presente que en mi calidad de abogada habilitada para el ejercicio de la profesión asumiré personalmente el patrocinio del presente recurso.

**SÉPTIMO OTROSÍ:** Solicito al Excmo. Tribunal notificar de todas las resoluciones que se emitan en el presente procedimiento al correo electrónico [mc.floresaguilera@gmail.com](mailto:mc.floresaguilera@gmail.com)



Handwritten signature and the number 6.669.057-1.

**AUTORIZO PODER**

