

**Ministerio del Trabajo y Previsión Social**  
**SUBSECRETARÍA DEL TRABAJO**  
**APRUEBA REGLAMENTO DE ENAJENACIONES Y SUBASTAS DE INMUEBLES**  
**DECOMISADOS O CON ORDEN DE ENAJENACIÓN TEMPRANA EFECTUADOS POR LA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DEL CRÉDITO PRENDARIO Y ESTABLECE REGLAS GENERALES**  
**ASOCIADAS A LAS SUBASTAS ORDENADAS JUDICIALMENTE**

Núm. 12.- Santiago, 20 de enero de 2010.- Vistos:

1.- Lo dispuesto por los artículos 469 y 470 del Código Procesal Penal y por los artículos 40, 45 y 46 de la Ley 20.000, que invisten a la Dirección General del Crédito Prendario en la calidad de organismo auxiliar de la administración de Justicia, encargado de ejecutar patrimonialmente las sentencias penales respecto a las especies decomisadas e incautadas, en el caso de que se ordene su enajenación temprana, o retenidas y no decomisadas, de acuerdo al artículo 470 del Código Procesal Penal;

2.- Lo dispuesto en el artículo 32 N° 6 de la Constitución Política de la República de Chile; en los artículos 48 y siguientes del Decreto con Fuerza de Ley N° 16, de 2 de enero de 1986, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, que fijó el texto refundido, sistematizado y coordinado de las disposiciones legales relativas a la Dirección General del Crédito Prendario,

Considerando:

1.- Que dicha normativa no regula ni dispone el procedimiento por medio del cual se deberán llevar a cabo las subastas públicas de los bienes inmuebles decomisados o con orden de enajenación temprana, los cuales por su naturaleza requieren de una regulación que establezca reglas claras, transparentes y objetivas para su enajenación;

2.- Que las normas citadas en el primer Visto implican la necesidad de incurrir en costos y gastos asociados al sistema de bienes incautados y decomisados, respecto de los cuales no se han asignado recursos para solventarlos.

Teniendo presente: Lo dispuesto en la Constitución Política de la República de Chile; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 16, de 1986, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social,

Decreto:

Apruébase el siguiente Reglamento de Enajenaciones y Subastas de Bienes Inmuebles efectuadas por la Dirección General del Crédito Prendario por mandato de los artículos 469 y 470 del Código Procesal Penal y los artículos 40, 45 y 46 de la Ley 20.000 y reglas generales asociadas a las subastas ordenadas judicialmente:

## CAPÍTULO I Disposiciones generales

**Artículo 1. Regulación aplicable.** Las enajenaciones de bienes inmuebles decomisados o incautados con orden de enajenación temprana que efectúe la Dirección General del Crédito Prendario en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 469 y 470 del Código Procesal Penal y en los artículos 40, 45 y 46 de la Ley 20.000, así como los descuentos aplicables a las subastas de especies tanto muebles como inmuebles, de conformidad a las normas ya citadas, se ajustarán a dichas normas, sus principios y al presente Reglamento.

**Artículo 2. Definiciones.** Para los efectos del presente Reglamento los siguientes conceptos tendrán el significado que a continuación se señala, ya sea en plural o singular:

1. Adjudicatario: El oferente que efectuó la mejor oferta en el procedimiento de enajenación y que así ha sido designado por la resolución de adjudicación respectiva;
2. Audiencia de Subasta: Audiencia encabezada por el encargado de subasta que tiene por finalidad adjudicar el o los inmuebles incluidos en el proceso de enajenación;
3. Avalúo comercial: El fijado por los tasadores y que dice relación con el valor de la propiedad en el mercado inmobiliario;
4. Bien: Cosa corporal o incorporeal, pudiendo ser mueble o inmueble, y que está destinada a ser enajenada por orden de la justicia por la Dirección General del Crédito Prendario;
5. Comiso o decomiso: La pena establecida en el artículo 21 del Código Penal y que consiste en la pérdida de los instrumentos y/o efectos del delito;
6. Enajenación temprana: La efectuada de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 40 de la Ley 20.000, respecto de aquellos bienes sujetos a corrupción, o susceptibles de próximo deterioro, o cuya conservación sea difícil o muy dispendiosa;

7. Encargado de la subasta: El funcionario de la Dirección General del Crédito Prendario o aquel en quien se ha delegado dicha función conforme a la ley y que está encargado de impulsar el procedimiento de enajenación de los bienes inmuebles a subastar;

8. Entrega: Acto material que efectúa la Dirección General del Crédito Prendario, poniendo a disposición del adjudicatario el inmueble, una vez que se haya practicado la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo;

9. Escritura de compraventa: Acto solemne, consistente en el otorgamiento en la forma prescrita por la ley de una escritura pública que contiene el contrato de compraventa sobre el inmueble subastado y que debe ser suscrita por el adjudicatario y por el juez que conoce de la ejecución de la sentencia o que ordenó la enajenación temprana;

10. Formulario de Oferta: Formato único en el cual deben presentarse las ofertas;

11. Gastos y costos del sistema de bienes decomisados o incautados: Erogaciones necesarias para materializar la subasta pública y aquellas destinadas a financiar los traslados y destrucciones de especies que carecen de valor comercial;

12. Inscripción: Solemnidad que debe tramitar el adjudicatario ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo con la finalidad de adquirir el inmueble enajenado;

13. Mínimo de base: Valor que surge de aplicar al avalúo comercial variables que alteran su valor;

14. Mínimo para la Subasta: El valor fijado como mínimo para que se efectúen las ofertas;

15. Oferente: La persona natural o jurídica que participa en el proceso de subasta, ofreciendo un valor de adjudicación que iguala o supera el mínimo;

16. Reglamento: El presente Reglamento;

17. Sitio web institucional: <http://www.dicrep.cl>;

18. Tasadores: Funcionarios de la Dirección General del Crédito Prendario encargados de evaluar comercialmente los inmuebles y de fijar los mínimos para las subastas de los bienes cuya enajenación ha sido dispuesta judicialmente.

**Artículo 3. Principios.** Las subastas de inmuebles que lleve a cabo la Dirección General del Crédito Prendario de acuerdo a la ley y al Reglamento se orientará especialmente por los siguientes principios:

- a) Principio de la Transparencia, conforme al cual toda la información y documentación relativa a la subasta se presume pública;
  
- b) Principio de la No Discriminación, conforme al cual todas las personas pueden participar libremente como oferentes en las subastas que se efectúen de acuerdo al presente Reglamento;
  
- c) Principio de la Oportunidad, de acuerdo al cual todas las actuaciones que deba realizar la Dirección General del Crédito Prendario deben realizarse con la mayor celeridad posible, evitando dilaciones innecesarias y, en todo caso, siempre dentro de los plazos establecidos;
  
- d) Principio de la Responsabilidad, conforme al cual el incumplimiento de los deberes, obligaciones y prohibiciones establecidas en la ley y en el Reglamento generará las responsabilidades y sanciones que determina la ley;
  
- e) Principio de la Impugnabilidad, de acuerdo al cual las actuaciones realizadas dentro del procedimiento fijado por el presente Reglamento son impugnables de manera ordinaria mediante el recurso de reposición ante el Director General del Crédito Prendario conforme al artículo 59 de la Ley 19.880 y de forma extraordinaria mediante los medios impugnatorios constitucionales y legales correspondientes.

## CAPÍTULO II

### **Del procedimiento de enajenación de inmuebles efectuado por la Dirección General del Crédito Prendario**

**Artículo 4. Publicidad.** La enajenación de inmuebles decomisados o con orden de enajenación temprana se anunciará por lo menos dos veces en un diario o periódico de circulación nacional. El primero de los avisos deberá publicarse con al menos veinte días hábiles de anticipación a la fecha de la subasta.

Los avisos serán publicados respecto de los bienes a subastar, con expresa mención de su calidad de decomisados o con orden de enajenación temprana y el de la ley en virtud de la cual se ha pronunciado la sentencia condenatoria.

Además, se deberá publicitar de manera destacada en el sitio web institucional;

**Artículo 5. Menciones del aviso, visitas y contacto.** En los avisos de que trata el artículo anterior se designará, además, la dirección del inmueble, el mínimo fijado para las ofertas, el Rol de avalúo fiscal y las fojas, número y año de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, el porcentaje de la comisión de martillo, el nombre del martillero que llevará a cabo el remate, el plazo para ofertar, el tribunal que ordenó el comiso o la enajenación temprana, la fecha y lugar en que se realizará la subasta, los días y hora en que puede ser inspeccionado y los datos de contacto institucional para dicho fin.

**Artículo 6. Forma de subasta de los inmuebles.** La Dirección General del Crédito Prendario tendrá la facultad de organizar los inmuebles a subastar en unidades o lotes, de manera tal que podrán subastarse dos o más bienes raíces y/o muebles como un solo todo.

**Artículo 7. Del avalúo.** Todo inmueble que se enajene en virtud de las presentes disposiciones debe ser avaluado comercialmente por tasadores pertenecientes al estamento de peritos tasadores de la Dirección General del Crédito Prendario.

**Artículo 8. Fijación del mínimo de base y de subasta.** El mínimo de base corresponde al resultado de aplicar al avalúo comercial fijado conforme a lo dispuesto en el artículo anterior las variables que alteren dicho valor comercial. Estas variables pueden ser los impuestos asociados al inmueble y deudas por gastos comunes, entre otras que fije el Servicio.

Sobre el valor así determinado, los tasadores fijarán el mínimo para la subasta, pudiendo reducir, conforme a los criterios de comercialización determinados objetivamente por el Servicio, hasta en un 10% el valor mínimo de base. En caso de que el inmueble quedare sin oferentes, se reducirá en un tercio el valor anterior, y de mantenerse la ausencia de ofertas para esa segunda subasta, el o los inmuebles del caso serán subastados al mejor postor.

**Artículo 9. Información disponible para los interesados.** Luego de publicitada la venta del o los inmuebles de que se tratare, de conformidad a los artículos 4 y 5 del presente Reglamento, quedará a disposición de los interesados aquella información que esté en poder del Servicio y que resulte relevante para determinar el valor de la oferta, tales como las condiciones particulares del bien, su estado de conservación, sus condiciones jurídicas y el estado de tenencia u ocupación del inmueble. Esta información deberá ser puesta a disposición de los interesados en el sitio web institucional.

**Artículo 10. Presentación de las ofertas.** El interesado en adquirir un bien deberá presentar, en el lugar y hasta la fecha indicada en el aviso, su oferta de compra en sobre cerrado, de acuerdo al formulario que se pondrá a disposición del público en el sitio web institucional. El ministro de fe de la DICREP emitirá un certificado de recepción de la oferta y se encargará de custodiarla hasta el momento de la Audiencia regulada en el artículo siguiente.

La presentación de la oferta presume la plena aceptación del oferente de las condiciones fijadas para la enajenación y de la reglamentación establecida mediante el presente acto y las demás específicas que fije el encargado para el desarrollo de la audiencia de la que trata el siguiente artículo.

**Artículo 11. Audiencia de subasta.** Convocados los oferentes a la audiencia pública de subasta, el encargado de la subasta procederá en presencia de los asistentes a la apertura de los sobres que contienen las ofertas y dará lectura en voz alta al contenido de cada una de ellas. Luego informará a los presentes que disponen de un tiempo máximo para consignar en sobre cerrado una segunda y definitiva oferta, la que deberá ser superior, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente, a la mejor oferta leída por el encargado en el proceso de apertura. Una vez transcurrido el lapso de tiempo fijado por el encargado, éste abrirá los sobres de oferta definitiva, leerá en voz alta su contenido y proclamará el nombre del interesado que ofreció el mejor precio.

Sólo en el caso de existir empate, se le dará la posibilidad a quienes hubieren ofertado el mayor igual valor definitivo para que puedan mejorar su oferta verbalmente ante el encargado de la subasta, con la finalidad de romper la igualdad. De persistir el empate, este procedimiento se repetirá hasta la obtención de sólo una oferta que supere a las demás.

**Artículo 12. Margen mínimo de mejora de oferta.** El encargado de la enajenación determinará al inicio de la audiencia de la que trata el artículo anterior los márgenes mínimos de mejora de ofertas, por debajo de los cuales las ofertas de mejora no serán aceptables. En consecuencia, sólo serán válidas las ofertas de mejora que superen dicho margen.

La Dirección General del Crédito Prendario determinará por medio de resolución los límites mínimos y máximos para la fijación de márgenes mínimos de mejora.

**Artículo 13. Único oferente.** Si sólo hubiere una oferta al momento de la Audiencia de la cual trata el artículo 11, se adjudicará el o los inmuebles a ese único oferente.

**Artículo 14. Consignación previa.** Hasta el inicio de la audiencia de la que trata el artículo 11 del presente Reglamento, el oferente deberá consignar el cinco por ciento (5%) del valor mínimo a favor de la Dirección General del Crédito Prendario, mediante vale vista. En caso de que no se efectúe dicha consignación en la oportunidad señalada, la oferta se entenderá como no presentada. Dicha suma será imputable al precio del inmueble de ser adjudicado a quien la presenta, y se perderán en caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas con la presentación de la oferta. Para el caso de los oferentes cuya oferta no fuere seleccionada se les devolverá, luego de finalizada la subasta, sin que haya lugar al reconocimiento de intereses o indemnizaciones de ninguna especie.

Una vez recibida la oferta por la Dirección General del Crédito Prendario, el oferente en caso de retractarse perderá de pleno derecho el valor consignado a través del vale vista.

**Artículo 15. Personas que pueden ofertar.** Podrán participar ofertando para la adquisición de inmuebles enajenados por orden judicial a través de la Dirección General del Crédito Prendario las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, directamente por el interesado o por medio de un apoderado o mandatario.

**Artículo 16. Obligaciones asociadas al Inmueble.** En el evento de que el bien objeto de venta tenga obligaciones pendientes, el comprador asumirá en adición al valor de la venta el monto de dichas obligaciones hasta la fecha de su pago, asumiendo además la carga de informarse acerca de su existencia y monto.

**Artículo 17. Enunciación del adjudicatario, resolución y promesa de compraventa.** Finalizada la audiencia de subasta o en el caso del artículo 13 del presente Reglamento, el encargado de la subasta proclamará al adjudicatario. Por su parte, la Dirección General del Crédito Prendario tendrá un plazo de diez días hábiles para emitir la resolución de adjudicación correspondiente, la cual será notificada por carta certificada al adjudicatario.

Notificado el adjudicatario, tendrá un plazo de cinco días hábiles para consignar el 15% del valor adjudicado mediante vale vista, el cual se imputará al precio total de la compraventa y servirá además para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que adquiere en su calidad de adjudicatario.

Para el caso de que por cualquier circunstancia que no sea imputable a dolo o culpa del adjudicatario no sea posible suscribir en un plazo de quince días hábiles, luego de la notificación de la resolución de adjudicación la escritura de compraventa, el Servicio podrá, por resolución fundada a solicitud del interesado, extender este plazo por única vez hasta por quince días hábiles adicionales.

En el caso del inciso anterior, la DICREP se encargará de oficiar al tribunal, siendo el juez que firme el instrumento el encargado de fijar los plazos, condiciones y lugar de la suscripción.

**Artículo 18. Del pago.** El pago deberá ser al contado y deberá materializarse por medio de vale vista, transferencia bancaria o depósito en la cuenta corriente de la DICREP. Una vez verificado éste, la Dirección General del Crédito Prendario en un plazo de cinco días hábiles oficiará al tribunal que dispuso el decomiso o enajenación temprana.

**Artículo 19. Escrituración.** En ningún caso se oficiará al tribunal antes del pago total del precio y de las deudas asociadas, de haberlas.

**Artículo 20. Entrega material del inmueble.** Luego de la suscripción de la escritura de compraventa, el comprador será el responsable de gestionar a su costa su inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. La entrega material del inmueble se hará contra la recepción conforme por parte del encargado de la subasta del certificado de dominio vigente en que conste la inscripción. El encargado de la subasta emitirá un acta de entrega material y la Dirección General sancionará el acto mediante la correspondiente resolución.

El inmueble se entregará al comprador en el estado material y jurídico en que se encuentre, y éste será el responsable de iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación, desocupación, reparaciones y/o mejoras del mismo.

### CAPÍTULO III

#### **Disposiciones comunes a los remates efectuados por la Dirección General del Crédito Prendario por orden judicial**

**Artículo 21. Bienes comunes o pro-indiviso.** Cuando deba enajenarse una cuota en el dominio de un bien, se ofrecerá la venta directa de dicha cuota al comunero o comuneros, siendo el precio el valor del avalúo fijado por el tasador.

En la oferta que se le efectúe al comunero o comuneros se deberá indicar el precio fijado, el plazo para el pago y para la suscripción del contrato, y tratándose de un bien inmueble, la advertencia de que si no se recibe respuesta dentro de los treinta días corridos siguientes a la fecha de notificación por carta certificada, se procederá a su enajenación de acuerdo al procedimiento general de subasta.

**Artículo 22. Descuento de costos y gastos asociados a la Subasta.** Los costos y gastos necesarios para poder efectuar la subasta en los cuales la Dirección General del Crédito Prendario deba incurrir, serán descontados del producto del remate, conforme a lo dispuesto en el artículo 57 del D.F.L. N°16, de 1986, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social que fija el texto refundido, sistematizado y coordinado de las disposiciones legales relativas a la Dirección General del Crédito Prendario.

Se entenderán incorporados dentro de los costos y gastos los necesarios para la enajenación, los correspondientes a la correcta administración de los bienes, entendiéndose por tal el mantenimiento y conservación de éstos, de acuerdo a su naturaleza, uso y destino, debiendo procurar mantener su productividad y calidad, para lo cual se deberá inventariar los bienes y conservarlos material y jurídicamente.

**Artículo 23. Descuento de gastos asociados al Sistema de bienes decomisados.** De acuerdo a lo establecido en el artículo 57 del D.F.L. N° 16, de 1986, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social que fija el texto refundido, sistematizado y coordinado de las disposiciones legales relativas a la Dirección General del Crédito Prendario, los gastos por traslado y destrucción de especies incautadas o decomisadas que carecen de valor comercial podrán ser descontados, de forma diferenciada, del producto de los remates de bienes por concepto de los artículos 469 y 470 del Código Procesal Penal y de los efectuados por concepto de los artículos 40, 45 y 46 de la Ley 20.000, para lo cual llevará registros separados de ingresos y egresos asociados al sistema de ejecución patrimonial de especies de las sentencias penales condenatorias.

Anótese, tómese razón, y publíquese.- MICHELLE BACHELET JERIA, Presidenta de la República.-  
Claudia Serrano Madrid, Ministra del Trabajo y Previsión Social.

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.- Marcelo Soto Ulloa, Subsecretario del Trabajo.