

INSTRUCTIVO SUPERIR N.º

MAT.: Instruye sobre enajenación de bienes en procedimientos concursales.

SANTIAGO,

VISTOS: Las facultades que le confieren a la Superintendencia de Insolvencia y Reemprendimiento, en adelante la "Superintendencia", el artículo 337 de la Ley N.º 20.720 de Reorganización y Liquidación de Activos de Empresas y Personas, en sus numerales N.ºs. 2 y 4.

CONSIDERANDO:

1º. Que el artículo 337 N.º 2 de la Ley otorga a la Superintendencia, la facultad de interpretar administrativamente las leyes, reglamentos y demás normas que rigen a los veedores, liquidadores, administradores de la continuación de actividades económicas y martilleros concursales, sin perjuicio de las facultades jurisdiccionales que corresponden a los Tribunales competentes;

2º. Que el artículo 337 N.º 4 de la Ley faculta a la Superintendencia para impartir a los sujetos fiscalizados, instrucciones de carácter obligatorio sobre las materias sometidas a su control;

3º. Que la Superintendencia, en uso de sus facultades, dicta el siguiente:

INSTRUCTIVO

TÍTULO I

Realización impostergable de bienes.

Artículo 1. El liquidador solo podrá proceder a la realización de bienes del deudor expuestos a próximo deterioro o a una desvalorización inminente o los que exijan una conservación dispendiosa, en cualquier momento, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 212 de la Ley N.º 20.720, cuando determinados bienes se encuentren efectivamente en las situaciones contempladas en dicha norma, las que se interpretan administrativamente en los siguientes términos:

a) Se debe entender por bienes expuestos a un próximo deterioro, aquellos con fecha de vencimiento próximo o cuyo consumo o uso debe realizarse en un breve período de tiempo.

En ningún caso se puede considerar próximo deterioro, la existencia de situaciones ambientales, de higiene o de seguridad, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el N.º 1 del artículo 163 de la Ley N.º 20.720, el liquidador debe adoptar de inmediato las medidas conservativas necesarias para proteger y custodiar los bienes del deudor, si estima que peligran o corren riesgos donde se encuentran.

b) Se consideran bienes expuestos a una desvalorización inminente, aquellos que de no ser enajenados antes de la primera junta de acreedores, con posterioridad a ella tendrán un valor muy inferior al que se obtendría al enajenarlos antes de dicha junta, como los juguetes que se deben vender antes de navidad o como la ropa de temporada.

c) Se entenderá por conservación dispendiosa cuando el valor necesario para asegurar la integridad de los bienes, hasta la primera junta de acreedores, sea desproporcionado en relación con su valor de realización.

Artículo 2. En el caso de la enajenación de bienes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 212 de la Ley N.º 20.720 el liquidador deberá cumplir las siguientes instrucciones:

a) A más tardar al día siguiente hábil de aquel en que se adopte la decisión de enajenar los bienes pertenecientes al deudor, en la forma prevista en el artículo 212 de la Ley N.º 20.720 y con una anticipación de al menos 5 días hábiles a la celebración de la venta, el liquidador deberá remitir un informe a esta Superintendencia, por medio de su cuenta en el Portal Sujetos Fiscalizados, el que contendrá un detalle de los bienes que se venderán, forma de enajenación y de los antecedentes que motivaron tal decisión.

En el caso que no se pudiese dar el aviso con 5 días de anticipación, en atención a la situación de deterioro de los bienes, el aviso se deberá dar inmediatamente después de adoptada la decisión;

b) Celebrada la venta, el liquidador deberá informar a esta Superintendencia por medio de su cuenta en el Portal Sujetos Fiscalizados, dentro de un plazo de 5 días y con los antecedentes de respaldo que correspondan, sobre los bienes enajenados, el producto obtenido, el nombre y Rol Único Tributario de la o las personas que adquirieron los bienes, la copia de los respectivos contratos, así como el depósito de los fondos efectuado en la cuenta corriente de la liquidación. Además, deberá acompañar al expediente judicial del respectivo procedimiento concursal, copia de dicho informe y de sus respaldos; y

c) En el caso de venta directa, el liquidador no podrá proponer a la Junta de Acreedores la contratación de ningún intermediario aun cuando su remuneración no sea de cargo de la masa, pues ello influye en el precio final.

TÍTULO II

Enajenación de bienes al martillo.

Párrafo 1º

De los martilleros concursales, concepto y requisitos.

Artículo 3. La enajenación de bienes corporales muebles e inmuebles al martillo, solo podrá ser realizada por un martillero concursal.

Artículo 4. Los martilleros concursales están sujetos a las normas contenidas en la Ley N.º 18.118 y su reglamento, ya que para ejercer como tal deben tener la calidad de martillero público, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2 N.º 20 y 213 de la Ley N.º 20.720. Además, se encuentran sujetos a la fiscalización de esta Superintendencia y le son obligatorias sus Instrucciones en conformidad a lo dispuesto en los numerales 1 y 4 del artículo 337 de la citada Ley N.º 20.720.

Párrafo 2º
Designación de Martilleros Concursales.

Artículo 5. Para la enajenación ordinaria de bienes al martillo, acordada por la Junta de Acreedores, dicho órgano concursal deberá designar al martillero concursal de una terna propuesta por el liquidador, la que deberá ser consignada en el acta de la junta de acreedores que adopte el acuerdo y confeccionada solo con aquellos martilleros concursales incluidos en la nómina llevada por esta Superintendencia, que no se encuentren suspendidos en sus funciones, no pudiendo designar genéricamente a aquellas casas de remate en que se desempeñen dos o más martilleros concursales ni a más de un martillero para un mismo remate.

En la realización sumaria el martillero concursal será designado por el liquidador, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 204 de la Ley N.º 20.720.

Una vez designado el martillero concursal, el liquidador deberá vincularlo al respectivo procedimiento concursal, en el Portal Sujetos Fiscalizados de esta Superintendencia.

El martillero concursal debe desempeñar por sí mismo el encargo y no podrá delegarlo.

Artículo 6. Los liquidadores no podrán proponer ni contratar por sí martilleros concursales de una ciudad distinta a la del lugar donde se incauten los bienes, y a falta de martilleros en dicha ciudad, podrán designar o proponer la contratación de martilleros concursales cuyo domicilio se encuentre en la región donde estén los bienes o en la región contigua, toda vez que el liquidador debe actuar en el interés general de los acreedores y de los derechos del deudor, y el traslado de los bienes o del martillero concursal encarece el procedimiento de liquidación.

Párrafo 3º
Obligaciones comunes a la liquidación ordinaria y sumaria.

Artículo 7. Los martilleros concursales deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N.º 18.118, en orden a recibir los bienes que se le entreguen para la subasta, en calidad de depositario, debiendo otorgar al liquidador acta de recepción de los mismos, debidamente firmada por el martillero y por el liquidador, con indicación del lugar, día y hora en que se suscribió.

Además, en el caso de procedimientos concursales de empresas, el liquidador deberá emitir una guía de despacho del deudor, a nombre del martillero concursal, en conformidad a lo establecido en el número 2 de la Resolución Ex. SII N.º 91 de 25 de octubre de 2013 del Servicio de Impuestos Internos.

Artículo 8. El acta de recepción deberá levantarse de acuerdo al modelo que se adjunta al presente instructivo en el Anexo I, singularizando los bienes en la misma forma en que se encuentren descritos en el inventario de bienes confeccionado en el respectivo procedimiento de liquidación, con indicación de su especie, cantidad, calidad, estado de conservación y todo otro antecedente

o especificación necesaria para su debida singularización, tales como, marca, modelo, número de serie, color, año de fabricación, placa única en el caso de vehículos motorizados, peso y dimensiones aproximadas, según ello sea posible. En el caso de los bienes inmuebles, se singularizarán por su ubicación, su respectivo rol de avalúos y los datos de su correspondiente inscripción de dominio, esto es, fojas, número y año del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, con indicación si están sujetos a gravámenes y/o prohibiciones.

Artículo 9. El martillero concursal será responsable de la custodia y conservación de los bienes entregados por el liquidador, debiendo responder por su pérdida o deterioro, indemnizando a la masa el valor comercial de los bienes, en caso de pérdida, el menor precio que se obtenga en caso de deterioro y de todos los daños y/o perjuicios que por estos hechos sobrevengan y que pudiesen afectar a la masa, salvo que ocurrieren por caso fortuito o por vicio inherente a las cosas.

Por otra parte, los martilleros concursales no podrán cobrar bodegaje por la tenencia de los bienes que reciban para su enajenación, ni gastos operacionales por su enajenación, puesto que dichas actuaciones son connaturales a la actividad que desempeñan, para la cual deben contar con la infraestructura necesaria y perciben una comisión única, en los términos del artículo 215 de la Ley N.º 20.720.

Artículo 10. En el desempeño del encargo el martillero concursal deberá sujetarse estrictamente a lo señalado en las bases de remate previamente aprobadas por la Junta de Acreedores, en el caso de la realización ordinaria o a lo señalado en las bases presentadas por el liquidador, en el caso de la enajenación sumaria. No obstante, si del cumplimiento estricto resultare un daño grave para los bienes o para la masa, será su deber suspender la ejecución del encargo y darle aviso de inmediato al liquidador.

En ningún caso podrá obrar contra las disposiciones expresas y claras de la Junta de Acreedores, en el caso de la realización ordinaria y a las instrucciones del liquidador, en el caso de la realización sumaria.

Artículo 11. En la realización sumaria las bases de remate deben ser confeccionadas por el liquidador, presentadas al Tribunal y publicadas en el Boletín Concursal, en conformidad a lo establecido en la letra b) del artículo 204 de la Ley N.º 20.720.

Por su parte, en la realización ordinaria el liquidador debe proponer las bases de remate a la Junta de Acreedores y una vez aprobadas por dicho órgano concursal, debe publicarlas en el Boletín Concursal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 214 del mismo cuerpo legal.

Párrafo 4º **Publicaciones del remate.**

Artículo 12. Las publicaciones de los remates que deban efectuar los martilleros concursales en los procedimientos en que intervengan, deberán realizarse en el Boletín Concursal y cuando los recursos de la respectiva liquidación lo permitan, podrán efectuarse en medios de circulación regional y/o nacional, cuidando que su costo no sea excesivo en relación a los bienes que se deban enajenar y previo acuerdo de la junta de acreedores, con a lo menos cinco días de anticipación a la fecha del remate, para los bienes muebles y con a lo

menos quince días de anticipación a la fecha de la subasta, para los bienes inmuebles.

Artículo 13. El martillero concursal deberá publicar en el Boletín Concursal todos los avisos que efectúe en los medios de circulación regional o nacional, de acuerdo a lo previsto en el artículo anterior.

Artículo 14. En las publicaciones de las enajenaciones que se efectúen en los procedimientos concursales de liquidación, se deberá indicar lo siguiente:

- a) Nombre del deudor del respectivo procedimiento concursal;
- b) El Tribunal donde se tramita;
- c) El rol de la causa;
- d) Bienes a rematar;
- e) El mínimo para las posturas, si corresponde;
- f) Comisión del martillero;
- g) Bienes grabados con I.V.A., y
- h) El lugar (calle, número, comuna y región), día y hora en que se realizará el remate.

Además, los avisos de remate de procedimientos concursales, solo podrán contener bienes de deudores sujetos a procedimientos concursales, los que deberán estar debidamente identificados en el aviso respectivo.

Artículo 15. El lugar, día y hora en que se realizará el remate no podrá modificarse al arbitrio del martillero concursal. Para dicho efecto deberá contar con la autorización de la Junta de Acreedores, en el caso de la realización ordinaria o del liquidador por escrito, en el caso de la realización sumaria de los bienes, debiendo en este caso realizar nuevamente la publicación regulada en el artículo anterior.

En el evento que un remate publicado no se realice, ya sea por suspensión, falta de postores o cualquier otro motivo, el martillero concursal deberá informar a esta Superintendencia, los motivos por los que el remate no se realizó.

Párrafo 5º **Rendición de cuenta del remate.**

Artículo 16. En relación con la cuenta que deben rendir los martilleros concursales, una vez evacuado el encargo, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 216 de la Ley N.º 20.720 y sin perjuicio de los requisitos contemplados en el Título V de las Normas de Carácter General Nº 7 de 8 de octubre de 2014, los martilleros concursales deberán cumplir las siguientes instrucciones:

1º. En la cuenta se deberá singularizar cada uno de los bienes enajenados en la forma dispuesta en el artículo 8 que precede, con indicación de los ingresos que reportó cada uno de ellos, el monto total obtenido en el remate, los gastos del remate y el resultado final de la subasta. Además, se deberá incorporar copia de todos los avisos de remate publicados con motivo de la enajenación de los bienes de la respectiva liquidación, señalando la fecha y

periódico o medio de difusión de cada uno de ellos;

2º. La cuenta deberá ser respaldada con la planilla del respectivo remate en formato Excel, liquidación facturas, facturas y boletas de venta y servicios que acrediten los gastos efectuados y las comisiones percibidas por el martillero concursal, las escrituras de compraventa o adjudicación de los bienes rematados y cualquier otro documento relativo a la subasta realizada;

3º. La planilla del remate deberá contener al menos, las siguientes columnas:

a) Descripción de los lotes, especificando los bienes enajenados y los pendientes de enajenar, en la forma dispuesta en el artículo 8 que precede;

b) Valor mínimo fijado para cada bien, según bases de remate publicadas en el Boletín Concursal;

c) Valor de adjudicación obtenido en el remate;

d) Individualización del adjudicatario, indicando al menos nombre completo y RUT del comprador, y

e) Además, deberá singularizar los impuestos y gravámenes que afectan al bien a rematar;

4º. En el caso de remates de bienes afectos al Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos que pudieren gravar la enajenación, el martillero concursal deberá entregar los montos recaudados por este concepto al liquidador, junto con el valor obtenido en la subasta, quien, en representación del deudor, declarará y pagará oportunamente dicho impuesto, según lo establecido en el inciso 2º del artículo 22 del Reglamento del D.L. 825;

5º. Emitir las liquidaciones facturas que sustentan el remate, a nombre del respectivo procedimiento concursal. Estas liquidaciones facturas, como las facturas o boletas de ventas y servicios que respaldan la comisión del martillero concursal, deben ser emitidas por este como persona natural;

6º. Los gastos que incluya en su cuenta del remate, deben ser respaldados con los documentos tributarios pertinentes, a nombre del respectivo procedimiento concursal, y deberán estar aprobados por la Junta de Acreedores, en los casos que se requiera.

En el caso de las publicaciones de avisos de remates, en las que dicho gasto habitualmente se distribuye entre varios procedimientos concursales y la empresa periodística solo emite una factura a nombre del martillero concursal, el gasto se debe respaldar con la factura extendida por el martillero concursal al respectivo procedimiento concursal y la factura original de la empresa periodística, emitida a nombre del martillero, con el respectivo detalle del prorrateo, a fin de que sea posible su validación;

7º. Publicar en el Boletín Concursal la cuenta del remate, con todos sus respaldos, en forma completa, clara y legible, y acompañar al expediente judicial del respectivo procedimiento de liquidación, copia de la referida cuenta y de sus respaldos;

8º. Dar inmediatamente aviso al liquidador, entregándole copia de la referida cuenta, los fondos resultantes de la subasta, mediante cheque nominativo o transferencia a nombre del respectivo procedimiento concursal, y los respaldos de los gastos efectuados, en el plazo de 3 días hábiles contados desde

la publicación de la cuenta del remate;

9°. Devolver al liquidador los títulos y demás antecedentes que este le hubiere entregado;

10°. Poner a disposición de los fiscalizadores de este Servicio toda la documentación que respalde su gestión y la que sea necesaria para cumplir la labor fiscalizadora, en especial la planilla de remate en formato Excel, liquidación facturas, facturas, boletas de venta y servicios u otros documentos relativos a la subasta realizada, para su verificación o cotejo.

Artículo 17. En el evento que en las publicaciones se omita señalar el nombre del procedimiento concursal y/o el rol de la causa y tribunal no se considerará como gasto del concurso y no podrá ser rendido como tal, en la liquidación.

Artículo 18. En caso de mora en el cumplimiento de la obligación de rendir cuenta y/o de entregar los fondos resultantes de la respectiva enajenación, el martillero concursal deberá abonar a la masa reajustes y el interés máximo convencional, calculados sobre el monto adeudado, entre la fecha en que debió entregar los fondos y la fecha de su ingreso efectivo a la masa, aumentado en un 50%, conforme lo dispone el artículo 16 de la Ley 18.118.

Artículo 19. El modelo de cuenta del martillero concursal, contenido en el anexo III de la Norma de Carácter General N.º 7 de 8 de octubre de 2014, para su presentación deberá ser complementado con las exigencias contenidas en este párrafo.

Párrafo 6º Comisión del martillero.

Artículo 20. El martillero concursal percibirá una comisión única por la enajenación de los bienes, que no podrá exceder de un 2% sobre el monto total de realización de bienes inmuebles y de un 7% sobre el monto total de realización de bienes muebles, según lo establece el artículo 215 de la Ley N.º 20.720.

Consistiendo la remuneración del martillero concursal en una comisión única, no puede percibir ningún otro estipendio por las enajenaciones que se le hubieren encomendado. En consecuencia, no puede hacer ningún cobro adicional y si lo hiciere deberá restituir a quien corresponda el monto de cualquier provecho directo o indirecto que obtuviere en el desempeño de su mandato, debidamente actualizado, sin perjuicio de la sanción que le pudiere aplicar esta Superintendencia.

En el evento que la persona a quien se le deba efectuar la restitución no sea habida, deberá empozar los fondos en la Tesorería General de la República, debidamente actualizados, a nombre del respectivo interesado.

Artículo 21. Los martilleros concursales deberán respaldar sus comisiones con sus propias boletas o facturas como persona natural, las que se deben emitir en el momento en que la remuneración se perciba o se ponga, en cualquier forma, a disposición del prestador del servicio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 55 del D.F.L. 825 de 1974.

Los martilleros concursales no podrán percibir sus comisiones

y emitir la respectiva boleta o factura por medio de alguna sociedad en que tengan participación ni a través de una empresa individual de responsabilidad limitada.

Párrafo 7º

Prohibiciones a los martilleros concursales.

Artículo 22. Las prohibiciones contempladas en el artículo 17 de la Ley N.º 18.118 y su reglamento, son aplicables a los martilleros concursales, conforme lo dispone el artículo 18 del mismo cuerpo legal. En consecuencia, les estará estrictamente prohibido:

a) Adquirir por sí o por interpósita persona, bienes de terceros o vender bienes de su propiedad en las subastas que se realicen por su intermedio;

b) Adquirir del subastador especies que este se hubiere adjudicado en subastas efectuadas por el mismo martillero;

c) Mantener, poseer, explotar o tener interés, directo o indirecto, en negocios o casas de venta de bienes usados que sean susceptibles de ser vendidos al martillo. Esta prohibición alcanzará a su cónyuge, separado o no de bienes, a sus descendientes y ascendientes legítimos y naturales y a sus consanguíneos hasta al 4º grado colateral, inclusive;

d) Alterar el juego normal de las posturas mediante maniobras de cualquier índole;

e) Subastar especies distintas de aquellas entregadas para la subasta y dar éstas por rematadas, y

f) Subastar especies que se hubieren rematado judicialmente, por estar afectas a prenda de la Ley de Prenda sin Desplazamiento, contenida en el artículo 14 de la Ley N.º 20.190, dentro de los seis meses inmediatamente anteriores.

Todo martillero que reciba para remate especies susceptibles de ser prendadas en los términos de la Ley de Prenda sin Desplazamiento contenida en el artículo 14 de la Ley N.º 20.190, deberá requerir del comitente una declaración jurada que acredite que tales especies no fueron adquiridas en remate judicial dentro de los seis meses anteriores. La falta de esta declaración jurada hará presumir incumplimiento a esta prohibición.

Artículo 23. El liquidador deberá velar porque el martillero concursal dé estricto cumplimiento a las normas contenidas en la Ley N.º 18.118, en su Reglamento y en la Ley N.º 20.720, como asimismo a las disposiciones contenidas en los instructivos emanados de esta Superintendencia.

En caso de mora del martillero en la presentación de la cuenta del remate o en la entrega del producto del mismo o de su saldo, el liquidador le deberá exigir al martillero concursal la presentación de dicha cuenta y el debido cumplimiento de lo instruido en el artículo 18 del presente instructivo.

Párrafo 8º

Reglas especiales para la enajenación de productos farmacéuticos.

Artículo 24. Para proceder a la enajenación de productos farmacéuticos y alimentos de uso médico, los liquidadores y los martilleros concursales deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en el D.S. N° 466 del Ministerio de Salud, publicado en el Diario Oficial de 12 de marzo de 1985, especialmente respecto de lo establecido en las siguientes normas del mencionado D.S.:

"Artículo 88° Toda subasta de productos farmacéuticos y alimentos de uso médico deberá ser comunicada a la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectivo, con 30 días de anticipación, acompañándose copia del inventario de productos que se va a subastar.

Artículo 89° Los productos farmacéuticos y alimentos de uso médico que se subasten sólo podrán ser adjudicados a propietarios de establecimientos farmacéuticos que acrediten su condición de tales ante el Martillero Público.

Artículo 90° Los estupefacientes y productos psicotrópicos y demás sometidos a controles legales especiales, constituirán lotes separados, a los que podrán hacer posturas únicamente quienes presenten, para estos efectos autorización del Instituto de Salud Pública de Chile.

Dichos productos no podrán ser entregados sino mediante recibo firmado por el Director Técnico del establecimiento adquirente, que señale el nombre, características y cantidad de cada producto subastado.

Los recibos serán remitidos por el Martillero Público a más tardar dentro de los diez días siguientes de finalizar el remate, al Instituto de Salud Pública de Chile mediante copia de las respectivas guías de entrega."

Párrafo 9°

Reglas especiales para la enajenación de armas de fuego, explosivos, fuegos artificiales y pirotécnicos, y otros elementos similares sometidos al control, de la Dirección General de Movilización Nacional.

Artículo 25. La enajenación de armas de fuego, explosivos, fuegos artificiales y pirotécnicos, y otros elementos similares sometidos al control, de la Dirección General de Movilización Nacional, bajo cualquier modalidad, solo se podrá efectuar a personas que cumplan con los requisitos contemplados en la Ley N.° 17.798 sobre Control de Armas, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por Decreto Supremo N.° 400 del Ministerio de Defensa Nacional de 6 de diciembre de 1978, publicado en el Diario Oficial de 13 de abril de 1978.

Asimismo, para la enajenación de los bienes indicados, los liquidadores y martilleros concursales deberán dar estricto cumplimiento a los requisitos y formalidades establecidos en la citada Ley N.° 17.798 sobre Control de Armas.

De esta forma, para la enajenación de armas de fuego, deberán exigir a los interesados en adquirirlas, los siguientes antecedentes:

- a) Certificado de antecedentes para fines especiales;
- b) Fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad vigente de la persona que inscribe el arma;

c) Certificado médico emitido por un psiquiatra para acreditar que se encuentra psíquicamente apto, y

d) Declaración jurada simple para acreditar domicilio.

Además, deberán contar con el padrón original del arma del propietario.

TÍTULO III

Enajenación de valores mobiliarios que tengan cotización bursátil.

Artículo 26. Para la enajenación de valores mobiliarios que tengan cotización bursátil, el liquidador deberá encargar a una corredora de valores, debidamente inscrita en la Superintendencia de Valores y Seguros, que proceda a su remate y velará porque la comisión sea de las más bajas del mercado.

Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la liquidación de la enajenación de los valores, el liquidador deberá acompañar al expediente judicial de la liquidación y remitir a esta Superintendencia, copia de ella y del comprobante de depósito en la cuenta corriente de la liquidación, de los fondos obtenidos en la venta.

TÍTULO IV

Enajenación en una forma distinta.

Párrafo 1º

Enajenación como Unidad Económica.

Artículo 27. La Ley N.º 20.720 no señala que se debe entender por Unidad Económica, motivo por el cual esta Superintendencia en el ejercicio de la facultad de interpretar administrativamente la ley, que le confiere el inciso 2º del N.º 2 del artículo 337 de la citada Ley N.º 20.720, la interpreta en el sentido que es Unidad Económica, todo conjunto de bienes que permiten realizar una actividad económica, cualquiera sea su denominación.

De esta forma, cada vez que se acuerde la enajenación de una unidad económica o de un conjunto productivo de bienes o conjunto armónico de bienes, o unidad productiva, o cualquiera otra denominación que se dé a un conjunto de bienes que permitan realizar una actividad económica, se entenderá que se trata de una unidad económica.

Artículo 28. La enajenación de bienes como unidad económica podrá efectuarse por licitación pública, cuyas bases deberán ser aprobadas por la Junta de Acreedores o en remate al martillo de acuerdo a las normas contenidas en el Título II del presente instructivo.

Artículo 29. El término "licitación pública" no se encuentra definido en nuestra legislación concursal, por lo que para fijar su verdadero sentido y alcance debemos atenernos a su sentido natural y obvio, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 20 del Código Civil.

El sentido natural y obvio de una palabra es el significado que a ella da el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, que en la especie señala que "licitación" es el acto de enajenar una cosa mediante subasta;

y "público" es todo aquello que está abierto a todos los habitantes del pueblo.

En consecuencia, una licitación pública debe ser una subasta abierta a todas las personas sin limitación, tanto en cuanto a la facultad de efectuar ofertas, como a la posibilidad de tener plena información sobre las demás ofertas efectuadas, sin que sea necesario que las ofertas se efectúen en sobre cerrado.

Por otra parte, es necesario que tanto las bases de remate como las bases de licitación pública contemplen medidas mínimas para garantizar la seguridad de los oferentes y la transparencia y publicidad del acto.

De esta forma, las bases de remate y licitación deberán contener, a lo menos, la individualización del procedimiento concursal; lugar, fecha y hora del remate o licitación; valor mínimo de adjudicación; garantías; forma de pago; medios de publicidad, y gasto estimado en difusión.

Al respecto, se adjunta modelo referencial en Anexo II del presente instructivo, que contiene las menciones mínimas de las bases de remate.

Artículo 30. Las bases de la enajenación de la unidad económica deberán ser confeccionadas por el liquidador y una vez aprobadas por la Junta de Acreedores, el liquidador deberá publicarlas en el Boletín Concursal.

Artículo 31. En las bases de licitación de toda unidad económica, tiene especial relevancia especificar en ellas la parte del precio total que corresponde a cada uno de los bienes afectos a gravámenes constituidos en favor de terceros, conforme lo dispone el artículo 219 de la Ley N.º 20.720.

Para estos efectos, en las bases de licitación de la unidad económica se deberá estipular el porcentaje que le corresponde cada uno de los bienes afectos a gravámenes, en el precio total de la enajenación y el porcentaje que corresponde a los bienes no gravados en dicho precio total.

Artículo 32. Las enajenaciones como unidad económica, constituyen una forma distinta de enajenación de los bienes del deudor, la que se efectúa de acuerdo a las bases que apruebe la Junta de Acreedores y en este procedimiento no es necesaria la intervención de intermediarios, motivo por el cual los liquidadores deberán abstenerse de proponer a la Junta de Acreedores la contratación de intermediarios.

Artículo 33. Las formas de enajenación distinta contempladas en el artículo 206 de la Ley N.º 20.720, para la realización sumaria y en el numeral 3 del artículo 208 del mismo cuerpo legal, para las realizaciones ordinarias, no podrán implicar sustraer un procedimiento de enajenación de las formas reguladas en el presente instructivo, como por ejemplo la enajenación en remate ante martillero no concursal.

Párrafo 2º

Enajenación de bienes mediante el mecanismo de venta directa.

Artículo 34: En el caso de la venta directa de bienes, por acuerdo de la Junta de Acreedores, adoptado en conformidad a lo dispuesto en el artículo 223 del mismo cuerpo legal, el liquidador deberá cumplir las siguientes instrucciones:

a) Celebrada la venta directa, el liquidador deberá informar a

esta Superintendencia por medio de su cuenta en el Portal Sujetos Fiscalizados, dentro de un plazo de 5 días y con los antecedentes de respaldo que correspondan, sobre los bienes enajenados, el producto obtenido, el nombre y Rol Único Tributario de la o las personas que adquirieron los bienes, la copia de los respectivos contratos, así como el depósito de los fondos efectuado en la cuenta corriente de la liquidación. Además, deberá acompañar al expediente judicial del respectivo procedimiento concursal, copia de dicho informe y de sus respaldos; y

b) En el caso de venta directa, el liquidador no podrá proponer a la Junta de Acreedores la contratación de ningún intermediario aun cuando su remuneración no sea de cargo de la masa.

TÍTULO V

Enajenación de los créditos morosos y activos muebles de difícil realización.

Artículo 35. La Junta de Acreedores tiene la facultad de vender, en la forma y al precio que estime conveniente, los créditos morosos y activos muebles de difícil realización, conforme lo dispone el artículo 228 de la Ley 20.720, cumpliendo los requisitos que en dicha norma se indican.

Para los efectos de esta forma excepcional de enajenación de los bienes y sin perjuicio del debido cumplimiento de los requisitos contemplados en la norma citada, el liquidador deberá cumplir las siguientes instrucciones:

a) Para los efectos de esta instrucción, ha de entenderse que son créditos de morosa o difícil realización, los de vencimiento a largo plazo que dilaten su cobro y consecuentemente la conclusión del procedimiento de liquidación o que impongan la dificultad de un cobro de incierta recuperación.

b) Ningún crédito podrá considerarse de morosa o difícil realización sin que previamente el liquidador llegue a dicho convencimiento, como resultado de una cabal evaluación y examen circunstanciado de las gestiones realizadas y cuentas analizadas, lo que deberá constar en un informe fundado y documentado del liquidador, el que será presentado a la Junta de Acreedores en la reunión que se trate la enajenación de estos bienes.

c) Será de competencia de la Junta de Acreedores calificar la determinación de morosa o difícil realización que el liquidador le atribuya a los créditos o bienes, así como el precio mínimo, forma de pago y demás modalidades que se adopten para su enajenación.

d) Efectuada la enajenación, el liquidador deberá dar cumplimiento a lo instruido en la letra b) del artículo 2 del presente instructivo.

TÍTULO VI

Enajenación simplificada o sumaria del activo.

Artículo 36. Cuando el liquidador proceda a la enajenación sumaria del activo en conformidad a lo dispuesto en los artículos 203 y siguientes de la Ley N.º 20.720, deberá dar cumplimiento a lo instruido en la letra b) del artículo 2 del presente instructivo, indicando la forma en que los bienes fueron enajenados.

Además, deberá velar para que la enajenación de todos los

bienes del deudor se efectúe dentro del plazo de 4 meses, en cumplimiento a lo dispuesto en la letra h) del artículo 204 de la Ley N.º 20.720.

TÍTULO VII

Normas comunes de la enajenación de bienes.

Artículo 37. El liquidador deberá requerir al Tribunal, el alzamiento y/o cancelación de los gravámenes y prohibiciones que afecten a los bienes que se enajenen en los procedimientos concursales bajo su administración. La tramitación de la inscripción de la transferencia de dominio y del alzamiento de los gravámenes y prohibiciones que afecten los bienes, corresponderá al adjudicatario.

Artículo 38. Los liquidadores no podrán incluir en las bases de licitación o remates de los inmuebles que se enajenen en los procedimientos concursales, cláusulas o estipulaciones que impongan a los adquirentes, el pago de honorarios a un determinado profesional ni que impliquen para sus asesores o dependientes, ni para los asesores o dependientes de los martilleros concursales, comisiones, participaciones, honorarios y cualquier otro estipendio que se relacionen con la realización de bienes.

Artículo 39. Los costos de revisión de las escrituras de enajenación y de seguimiento de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, deberán ser solventados por el respectivo liquidador, con cargo a sus honorarios.

Artículo 40. En el evento que sea necesario efectuar contrataciones para la realización del activo, ellas se deberán acordar en conformidad a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N.º 20.720, para cuyo efecto el liquidador deberá presentar a la Junta de Acreedores tres cotizaciones, en las que se incluyan todos los servicios que se prestarán a la masa. El contrato que se celebre al efecto deberá constar por escrito y en él se deberá dejar claramente especificadas la individualización de las partes, el lugar y fecha de celebración, las labores o servicios que incluirá y el valor total de dicha contratación.

Artículo 41. En las bases de remate, licitación o de cualquier otra forma de enajenación de los bienes raíces del deudor, los liquidadores no podrán establecer estipulaciones que hagan de cargo del adquirente el pago de las contribuciones a los bienes raíces, consumos de energía eléctrica, agua potable, gas o cualquier otro, toda vez que ello implica sustraer de la liquidación a acreedores que deben pagarse en ella y afecta el precio final de la enajenación. Lo anterior además, constituye una forma preferente de pago al ser solucionados estos créditos por el adquirente.

No obstante lo anterior, si el adquirente paga voluntariamente las contribuciones a los bienes raíces adeudadas, se podrá subrogar en los términos del número 5 del artículo 1610 del Código Civil.

Si el Conservador de Bienes Raíces respectivo se negare a inscribir la transferencia de un inmueble enajenado en un procedimiento de liquidación, por existir deuda de contribuciones, el liquidador deberá solicitar al Tribunal se oficie a dicho conservador ordenándole la inscripción del inmueble, por tratarse de obligaciones que se deben verificar y pagar en el concurso, de acuerdo a las normas de la Ley N.º 20.720, afectándole las resultas del concurso al Fisco de Chile, como a cualquier otro acreedor.

Artículo 42. Una vez enajenados los bienes del respectivo procedimiento concursal, el liquidador deberá remitir a esta Superintendencia, una conciliación de la totalidad de los bienes incautados con los bienes realizados, basándose en los respectivos inventarios y consignando la forma de enajenación, su fecha, resultado obtenido, ubicación de los bienes en la respectiva liquidación factura y aquellos que se hubiesen excluido del correspondiente inventario, indicando la fecha de la resolución de exclusión.

En el caso de los bienes en leasing que no se hayan enajenado en el concurso, deberá informar su destino, acompañando las actas de entrega y cualquier otro antecedente de ello.

TÍTULO VII

Situación de los bienes del deudor gravados con prenda warrants.

Artículo 43. En relación con los bienes del deudor que se encuentran gravados con prenda warrants, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N.º 18.690 sobre Almacenes Generales de Depósito o Warrants, los liquidadores deberán tener presente las siguientes consideraciones:

1. El artículo 135 de la Ley N.º 20.720 confiere a los acreedores cuyos créditos gozan de garantía real, como son los hipotecarios y prendarios, el derecho para ejecutar individualmente al deudor en los bienes afectos a la seguridad de sus respectivos créditos.

Esta disposición está en armonía con otras normas contenidas en leyes especiales y entre ellas, con los artículos 14 y 16 de la Ley N.º 18.690 sobre Almacenes Generales de Depósitos. En efecto, el citado artículo 14 señala que: *"La subasta de la especie por falta de pago de la obligación garantida con ella no podrá suspenderse en caso de declarado el inicio de un procedimiento concursal o muerte del deudor, ni por otra causa que no sea orden escrita del juez competente, dictada previa consignación del valor de la obligación garantida y de sus intereses, gastos y derechos.*

El producto de la subasta sólo será embargable en lo que exceda de lo que corresponda pagar al acreedor prendario."

Por su parte, el artículo 16 recién citado dispone que: *"El acreedor prendario será pagado con el producto de la subasta con preferencia a cualquier otro acreedor, sin necesidad de acción judicial alguna, deduciéndose previamente lo que se adeudare por impuestos que graven el contrato de almacenaje y los gastos de subasta, como asimismo los valores adeudados al almacenista por los servicios prestados.*

El excedente del producto de la subasta será entregado al tenedor del certificado de depósito."

2. Sin embargo, la situación de los bienes dados en prenda warrants difiere de los demás bienes dados en prenda o hipoteca, puesto que no ingresan a la masa, en conformidad a lo establecido en el N.º 1 del artículo 130 de la Ley N.º 20.720, por ser inembargables, según lo dispone el inciso final del artículo 10 de la citada Ley N.º 18.690 sobre Almacenes Generales de Depósito, y en consecuencia no pueden ser incautados ni enajenados en el procedimiento concursal de liquidación.

En efecto, el remate de las especies depositadas en los Almacenes Generales de Depósito, deberá ser efectuado por encargo del almacenista, a través de martillero público, según lo dispone el inciso primero del

artículo 13 de la referida Ley N.º 18.690 sobre Almacenes Generales de Depósito.

No obstante lo anterior, el producto de la subasta es embargable en lo que exceda de lo que corresponda pagar al acreedor prendario, quien se paga una vez deducido previamente lo que se adeudare por impuestos que graven el contrato de almacenaje y los gastos de subasta, como asimismo los valores adeudados al almacenista por los servicios prestados, según lo disponen los artículos 14 y 16, ya transcritos.

Asimismo, cabe puntualizar que de acuerdo al espíritu y contexto de la Ley sobre Almacenes Generales de Depósito, esta Superintendencia no ve inconveniente en que el producto de la realización de los bienes depositados en el almacén sean entregados al Almacenista para su posterior pago al acreedor, sin perjuicio de la obligación que tiene de informar a los liquidadores de tales circunstancias y poner a su disposición los excedentes si los hubieren.

3. Por otra parte, en relación con los bienes del deudor que se encuentren depositados en Almacenes Generales de Depósito, no afectos a prenda, es necesario tener presente que, de conformidad al número 6 del artículo 129 de la Ley N.º 20.720, en el evento de ser declarada la liquidación de cualquier deudor, la sentencia definitiva impone "*... la orden a las personas que tengan bienes o documentos pertenecientes al Deudor para que los pongan, dentro de tercero día, a disposición del Liquidador*", disposición que en principio no exceptuaría, desde luego, a los almacenistas de Warrants. Para estos efectos se cumple con la obligación, tomando razón en el registro del almacén de que el liquidador es el representante legal del deudor, de cuyo dominio son las especies.

Lo anterior es sin perjuicio de la facultad del liquidador de solicitar el término al contrato de depósito o perseverar en él.

Artículo 44. De acuerdo a lo anteriormente expuesto, se instruye a los liquidadores velar por el cumplimiento de la orden judicial señalada en el número 3 del artículo que precede, oficiando a los almacenistas de warrants a fin de que certifiquen lo siguiente:

a) Si consta en sus registros el depósito de bienes pertenecientes al activo del deudor, y si ellos garantizan obligaciones contraídas con terceros;

b) Si mantiene en su poder fondos provenientes de remates de bienes depositados por el deudor, indicando su cuantía, y

c) Si ha pagado a los acreedores con el producto de las enajenaciones de mercaderías depositadas por el deudor, con expresión del nombre del acreedor, monto pagado, fecha de pago y monto de los excedentes si los hubieren.

TÍTULO FINAL **Entrada en Vigencia.**

Artículo 45. El presente instructivo comenzará a regir, transcurridos que sean 10 días hábiles, contados desde la fecha de su remisión a los sujetos fiscalizados.

Artículo 46. A contar de la fecha de entrada en vigencia del presente instructivo, deróguense las instrucciones contenidas en los Oficios SIR

Nos. 991 de 8 de mayo de 2015, 5689 de 8 de noviembre de 2016 y 6143 de 25 de noviembre de 2016, como asimismo las instrucciones contenidas en los párrafos I y II del Título VI del Instructivo SIR N.º 1 de 6 de octubre de 2015, y en el número 14 del artículo 20 del mencionado instructivo la frase "incluido el bodegaje o depósito de bienes efectuado por el Martillero en los casos que correspondan."

Sin embargo, dichas instrucciones continuarán vigentes para regular las situaciones ocurridas con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente instructivo.

Anótese, comuníquese y archívese.

HUGO SÁNCHEZ RAMÍREZ
SUPERINTENDENTE DE INSOLVENCIA
Y REEMPRENDIMIENTO

KSC/JCMV

3. Bienes Raíces:

a) Ubicación :
Inscripción C.B.R.: Fojas, N.º, año , Conservador
Rol de Avalúo :
Estado de conservación:

b) Ubicación :
Inscripción C.B.R.: Fojas, N.º, año , Conservador
Rol de Avalúo :
Estado de conservación:

c) Ubicación :
Inscripción C.B.R.: Fojas, N.º, año , Conservador
Rol de Avalúo :
Estado de conservación:

Nombre Firma Liquidador Concursal
Cédula de Identidad N.º

Nombre Firma Martillero Concursal
Cédula de Identidad N.º

Anexo II
Menciones mínimas de las bases de remates de bienes muebles o inmuebles.

Procedimiento de Liquidación	
Tipo de Liquidación	
Juzgado	
Rol Causa	
Liquidador Concursal	
Martillero Concursal	
Tipo de Realización	
Fecha de Remate	
Hora de Remate	
Lugar	
Región	
Bienes a Rematar	(Detallar bienes inmuebles, vehículos, tipo de bienes muebles, tales como: muebles de oficina, muebles de hogar, artefactos eléctricos, otros, singularizándolos en la misma forma que se señale en las respectivas actas de incautación.)
Valor Mínimo de Adjudicación	
Forma de Pago	
Comisión	
Publicidad de Remate	(Medios de publicidad)
Número de publicaciones	
Gastos de Publicidad	(Estimados)
Observaciones	

Fecha

Nombre y firma liquidador concursal