PROYECTO DE LEY QUE SUSPENDE LOS JUICIOS EJECUTIVOS TENDIENTES A LA REALIZACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS, POR EL PLAZO QUE INDICA, Y PERMITE LA POSTERGACIÓN POR HASTA SEIS MESES DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

I. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS Y NORMATIVOS

La ley 21.299, que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, buscaba que, en el contexto de la pandemia por COVID-19 que enfrenta el país, las personas puedan postergar el pago de sus dividendos hipotecarios, toda vez que este ítem representa uno de los mayores gastos en el presupuesto de la familia chilena, permitiendo que los dividendos que se acojan a esta ley sean pagados al final del crédito hipotecario.

De acuerdo con las Cuentas Nacionales del primer trimestre 2020 publicadas por el Banco Central de Chile, la deuda total de los hogares alcanza más de un 75% del ingreso disponible de los mismos. El Informe de Estabilidad Financiera de 2020 de la misma institución señala que esta deuda se compone en un 59% de deuda hipotecaria, por lo que los créditos hipotecarios no solo representan un importante porcentaje del gasto mensual que deben realizar las familias, sino que corresponde al mayor gasto que deben realizar las familias en cuanto a deudas se refiere.

En este orden de ideas, la ley 21.299, buscaba constituirse como un elemento de alivio sustancial para las familias de nuestro país, salvaguardando la vivienda.

Así las cosas, con fecha 23 de septiembre del 2020, el Ejecutivo presentó ante la Cámara de Diputados, un mensaje cuyo objetivo era la postergación de créditos hipotecarios mediante un sistema de garantía estatal de la deuda.

La presente iniciativa legislativa estableció que las instituciones acreedoras, esto es, bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores, y compañías de seguros, podrán otorgar créditos de postergación a los deudores de créditos

OFICINA VIRTUAL
22-06-2021 17:38

hipotecarios sobre sus obligaciones asociadas a dichos créditos, cuando dichos deudores lo soliciten.

Finalmente, la iniciativa contempla una garantía estatal que tendrá una vigencia de sesenta meses y sólo podrá caucionar un monto máximo equivalente a seis cuotas del respectivo crédito hipotecario, cuyas cuotas fueren pagadas con el correspondiente crédito de postergación.

II. PROBLEMAS PRÁCTICOS.

Si bien el objetivo que persigue esta norma es idóneo, como se explicó anteriormente, la redacción del articulado se ha trasformado, en la práctica, en un verdadero obstáculo para acceder a la postergación de créditos hipotecarios.

En primer lugar, porque el artículo 1° de la ley, establece que bancos e instituciones financieras "*podrán* otorgar créditos de postergación a sus deudores", cuestión que denota un carácter meramente facultativo, es decir, se traduce en la ausencia de obligación legal. Así, queda entregada la decisión de otorgar un crédito de postergación, o no, al arbitrio de la institución financiera, sin posibilidad de que el deudor pueda exigir el acceso a este sistema de financiamiento.

Segundo, porque la posibilidad de postergar los créditos hipotecarios, no es absoluta. Deben de cumplirse una serie de requisitos para ser consideradas "personas elegibles" para optar a las garantías de la postergación. Así, sólo podrán optar a la garantía de la postergación las personas que cumplan los siguientes requisitos:

1. Personas naturales deudoras de créditos hipotecarios otorgados por Instituciones Financieras (Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Agentes Administradores de Mutuos hipotecarios Endosables, Acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores y Compañías de Seguro).

2. Que al momento de solicitar el crédito de postergación no mantengan otras garantías de postergación de acuerdo a lo señalado en el artículo 14 del Reglamento, de conformidad al registro del Fogape.

3. El crédito hipotecario deberá haber sido contratado con el objeto de financiar la adquisición directa o indirecta de un inmueble.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
22-06-2021
17:38
VIRTUAL

4. El inmueble no podrá tener un valor superior a las 10.000 Unidades de Fomento al momento de contratar el crédito hipotecario.

5. No podrá tener una mora superior a 30 días al momento de solicitar el crédito de postergación.

6. Haber experimentado una baja de al menos el 25% del ingreso mensual con respecto al promedio mensual del año 2020 o 2019. Lo anterior se debe realizar mediante declaración jurada simple. En caso de que el crédito fuese solicitado con renta conjunta basta que una de las personas experimentara la citada merma de ingresos.

Tercero, el reglamento establece que el máximo de cuotas morosas que puede tener un deudor, es una mora de 30 días lo que corresponde a una cuota, lo que evidencia una desconexión absoluta con la realidad de las familias chilenas, quienes ya, después de más de un año y seis meses de crisis económica-sanitaria, tienen a su haber, bastantes más cuotas insolutas y atrasadas.

III. PROPUESTA.

El presente proyecto de ley busca establecer la suspensión temporal de los juicios ejecutivos derivados de las deudas contraídas con instituciones bancarias y financieras, por mutuos hipotecarios. A su vez, y considerando que la ley 21.299 no ha alcanzado el objetivo práctico deseado, y no todos los interesados han podido acceder a la postergación del crédito hipotecario, el presente proyecto de ley consagra la obligación para bancos e instituciones financieras, de otorgar dicha postergación a toda persona que lo solicite.

IV. PROYECTO DE LEY.

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
22-06-2021
17:38
VIRTUAL

Artículo primero: Los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores y compañías de seguros, en adelante "acreedores", deberán otorgar créditos de postergación a sus deudores de obligaciones garantizadas con hipoteca, en adelante "créditos hipotecarios", cuando estos últimos lo soliciten. Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables deberán otorgar los créditos de postergación, por cuenta propia o de a quienes se les hayan endosado los respectivos mutuos hipotecarios endosables, cuando estos últimos lo autoricen.

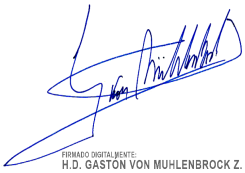
Los créditos de postergación corresponderán a contratos de mutuo de dinero otorgados mediante escritura pública por un acreedor al deudor de un crédito hipotecario, con el exclusivo objeto de pagar determinadas hasta seis cuotas sucesivas de dicho crédito.

Artículo segundo: Los juicios ejecutivos tendientes a la realización de las deudas garantizadas con hipotecas específicas, estarán suspendidos por el plazo de seis meses, contados desde la fecha de publicación de la presente ley.

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
22-06-2021
17:38
VIRTUAL

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. GUSTAVO SANHUEZA D.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JAVIER HERNÁNDEZ H.

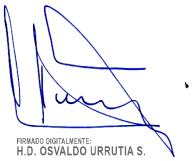


FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. GASTON VON MUHLENBROCK Z.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. NINO BALTOLU R.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CELSO MORALES M.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. RENZO TRISOTTI M.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. OSVALDO URRUTIA S.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. SANDRA AMAR M.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ROLANDO RENTERÍA M.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTHIAN MOREIRA B.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
22-06-2021
17:38
VIRTUAL