



PROYECTO DE LEY QUE INTRODUCE MODIFICACIONES EN LA LEY N° 19.496, SOBRE DERECHOS DEL CONSUMIDOR, Y ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE OTORGAR EN EL SEGURO DE DESGRAVAMEN, UN PERÍODO DE GRACIA PARA EL PAGO DE LA PRIMA, DE LA FORMA QUE INDICA.

I. ANTECEDENTES GENERALES.

En Chile, el mecanismo de financiamiento de la vivienda, por antonomasia, es el crédito hipotecario. Los créditos hipotecarios son contratos de mutuos que se encuentran garantizados por el derecho real de hipoteca constituido sobre algún bien raíz. El reglamento sobre información al consumidor de créditos hipotecarios, define en el artículo 3° a los créditos hipotecarios como *“producto financiero en virtud del cual una parte denominada proveedor, entrega o se obliga a entregar una cantidad cierta de dinero a otra parte denominada consumidor, que se obliga a pagarla en cuotas y en un plazo determinado, incluyendo la suma de dinero que resulte de la aplicación de una tasa de interés establecida al momento de su contratación, y a asegurar el pago constituyendo una hipoteca sobre el inmueble adquirido u otro que lo garantiza, y cuya finalidad es la adquisición, construcción, ampliación o reparación de inmuebles o la libre disposición del dinero entregado por el Proveedor”*.

La funcionalidad de esta clase de contrato descansa en el hecho de que el deudor puede acceder a una mayor cantidad de dinero en préstamo de la que hubiera accedido sin la constitución de hipoteca, mientras que el acreedor ve garantizado el cumplimiento del pago de dicho crédito con el bien inmueble afecto por la hipoteca y los derechos que ésta le otorga, a saber, derecho de perseguir el inmueble en manos de quien se encuentre y pagarse preferentemente con el producido de la venta en pública subasta.



Es innegable que, en nuestro país, el crecimiento económico de los últimos años ha estado ligado, en parte, al crecimiento de la industria inmobiliaria. En efecto, ha existido un aumento del stock vigente de créditos hipotecarios, existiendo alrededor de 1.553.675 créditos al año 2018, según los datos manejados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras¹.

Por su parte, y en lo que dice relación con el nivel de endeudamiento de los hogares chilenos, debe tenerse presente que el 37,4% de los compromisos financieros de las familias corresponden a créditos hipotecarios, cuestión que da cuenta de la importancia que tiene este instrumento financiero en nuestro país.

II. SEGURO DE DESGRAVAMEN.

En estricta relación con lo anterior, el ordenamiento jurídico vigente impone la obligación, para el deudor hipotecario, de contratar un seguro de desgravamen que deberá operar en caso de fallecimiento del deudor. Este seguro, no tiene otro fin más que garantizar el pago de la deuda al banco o institución financiera correspondiente, de modo que el bien en cuestión, de transfiere a los continuadores legales correspondientes, libre de gravámenes.

Ahora, este tipo de seguros, tiende a estar asociado a una cláusula que establece limitaciones en la cobertura ante el incumplimiento del pago del seguro. Este tipo de cláusulas, suele estar acompañada a su vez, por un período de gracia que se concede al asegurado, durante el cual la póliza, a pesar de no contar con la prima pagada al día, seguirá vigente, como se ve en el siguiente ejemplo:

Plazo de Gracia. Para el pago de la prima se podrá conceder un plazo de gracia, que será el señalado en las Condiciones Particulares de la póliza, el cual será contado a partir del primer día del mes de cobertura no pagado, de acuerdo a la forma de pago convenida.

1 https://www.cmfchile.cl/porta/estadisticas/617/articles-47122_doc_pdf.pdf



Durante este plazo, la póliza permanecerá vigente. Si alguno de los Asegurados fallece durante dicho plazo de gracia, se deducirá de la indemnización a pagar la prima vencida y no pagada correspondiente al asegurado fallecido.

Efecto del no pago de la prima. La Compañía podrá, en el evento de mora o simple retardo en el pago de todo o parte de la prima, reajustes o intereses, una vez expirado el plazo de gracia señalado en las condiciones particulares, si lo hubiere, dar por terminado el contrato e informar por cualquier medio establecido en el artículo 16 o en las bases de licitación, a la entidad crediticia y al asegurado.

El término del contrato operará al vencimiento del plazo de 30 días corridos, contados desde la fecha del envío de la comunicación, de acuerdo a los establecido en el artículo 16, a menos que antes de producirse el vencimiento de ese plazo sea pagada toda la parte de la prima, reajustes e intereses que estén atrasados, incluidos los correspondientes para el caso de mora o simple retardo. Si el vencimiento del plazo de 30 días recién señalado, recayere en día sábado, domingo o festivo, se entenderá prorrogado para el primer día hábil inmediatamente siguiente, que no sea sábado.

Es decir, en la medida que el pago de la prima del seguro de desgravamen se encuentre vigente, el seguro otorgará cobertura. Sin embargo, la mora en el pago, tiene como consecuencia la pérdida de dicha cobertura, cuestión que no deja espacio para ponderar distintas adversidades por las que puede atravesar un deudor hipotecario, y que sin duda afectan su capacidad de pago, como lo es: la pérdida de trabajo, problemas de salud, entre otros.

Estos problemas económicos que aquejan a una gran parte de los chilenos, pueden devenir en la lamentable consecuencia de pérdida del inmueble, ante un fallecimiento inesperado, aún cuando el deudor haya tenido buen comportamiento de pago por importantes períodos. Lo anterior, es especialmente crítico si consideramos que el bien inmueble puede constituir el hogar de residencia principal de la familia.



Así las cosas, creemos que resulta esencial disponer un aumento del plazo de gracia que suele contemplarse dentro de las pólizas, permitiendo a la compañía aseguradora descontar del pago de la indemnización, las cuotas impagas y los reajustes correspondientes.

III. PROPUESTA LEGISLATIVA.

Introducir una modificación a la ley del consumidor, estableciendo la obligación de establecer en las pólizas del seguro de desgravamen, un plazo de gracia de un año, que extienda la cobertura aún cuando la prima se encuentre impaga, permitiendo a la aseguradora descontar de la indemnización, las primas pendientes y los reajustes correspondientes.

IV. PROYECTO DE LEY.

Agréguese un nuevo inciso final al artículo 17 D de la ley N.º 19.496 del consumidor, de acuerdo al siguiente texto:

“Los seguros de desgravamen asociados a créditos caucionados con garantía hipotecaria específica, deberán contar con un plazo de gracia de a lo menos un año, que extienda la cobertura de este seguro ante el retardo del pago de la prima. Con todo, la compañía aseguradora podrá deducir del pago de la indemnización, las cuotas impagas de la prima del seguro.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTIAN LABBÉ M.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. IVAN NORAMBUENA F.

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

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. SERGIO BOBADILLA M.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. NINO BALTOLU R.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JOAQUÍN LAVÍN L.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN ANTONIO COLOMA A.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN FUENZALIDA C.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. NICOLÁS NOMAN G.

FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. PABLO PRIETO L.

