



## PROYECTO DE LEY QUE INTRODUCE MODIFICACIONES A LA LEY GENERAL DE BANCOS, Y ESTABLECE ESPECIALES EXIGENCIAS EN MATERIA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

### I. Ideas generales.

El crédito hipotecario constituye un mercado amplio que registra una rápida expansión y que es una parte vital de la estructura económica y social. Esto, se replica en distintas partes del mundo. Países pertenecientes a la Unión Europea, dan cuenta de la importancia que tiene el crédito hipotecario al interior de sus economías, y en Chile no estamos ajenos a esta realidad.

En efecto en nuestro país, el crecimiento económico de los últimos años ha estado ligado, en parte, al crecimiento de la industria inmobiliaria. Esto, se ha traducido en un aumento del stock de créditos hipotecarios vigentes en nuestro país, existiendo alrededor de 1.553.675 créditos en el año 2018, según los datos manejados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Lo anterior ha incidido enormemente en el aumento del endeudamiento de los hogares chilenos, el que alcanzando su récord histórico llegó al 71,1%, donde el 37,4% de los compromisos financieros de las familias corresponden a créditos hipotecarios.

Sumado a lo anterior, debe tenerse a la vista que la estabilidad económica del país, contribuyeron a la creación de condiciones materiales propicias para tener tasas de interés históricamente bajas, cuestión que se tradujo consiguientemente, en el aumento del stock de créditos hipotecarios.

Sin embargo, resulta vital generar una legislación adecuada en materia hipotecaria. Tanto en lo que dice relación con costos de constitución, alzamiento de hipotecas,



funcionamiento del crédito, entre otras, como también con la idónea protección del consumidor, especialmente si se tiene a la vista que este crédito es por antonomasia el sistema de financiamiento de la vivienda, para una inmensidad de personas, asumiéndose un compromiso financiero de largo plazo, y que engloba el sueño de la casa propia.

En este sentido, los diputados suscribientes del presente proyecto de ley, venimos en establecer obligaciones de información en favor del deudor hipotecario, así como también, mayores exigencias para el acreedor hipotecario ante el incumplimiento del crédito, a objeto de proteger la vivienda familiar.

## II. Considerando:

El crédito hipotecario representa, para muchos, la única vía que permite a miles de chilenos acceder a la vivienda. A pesar de la importancia que tiene el crédito hipotecario en nuestra sociedad y el impacto en la misma, la regulación legal vigente es escueta en lo que a protección del consumidor refiere, especialmente cuando sabemos que a lo largo de la vida del deudor hipotecario, pueden devenir circunstancias extraordinarias que afecten la economía del hogar, y por consiguiente produzcan la imposibilidad de pagar determinadas cuotas del crédito.

Sumado a lo anterior, creemos que la mayor transparencia sobre aspectos fundamentales relativos a los productos hipotecarios existentes no sólo mejorará la eficacia del mercado sino que también incrementa el grado de confianza. Especialmente, cuando estamos ante uno de los contratos que la doctrina nacional denomina contrato de adhesión, esto por cuanto las cláusulas del contrato no pueden ser modificadas, ya que vienen dadas por una de las partes quien las redacta de forma unilateral.

Así las cosas, las cláusulas de un contrato hipotecario vienen siempre dadas, no permitiéndose a los contratantes mayores espacios de libertad contractual para alterar cláusulas. En este contexto, toma especial relevancia la protección del deudor, quien en una posición de desventaja, puede verse víctima de condiciones abusivas, poco transparentes o bien, poco claras, que pueden llevar al deudor a tomar decisiones sin



entender cabalmente las consecuencias que ello implica, o bien, incluso en condiciones desfavorables.

Por lo anterior, consideramos esencial la transparencia y la claridad en la información. Debe de adoptarse un rol proteccionista que defienda al consumidor, y que le dé garantías mínimas en el proceso de contratación de este crédito hipotecario.

Así las cosas, los diputados suscribientes del presente proyecto de ley, venimos en proponer dos grandes modificaciones a la ley general de bancos. La primera de ella, se relaciona con el deber de información que recae sobre un proveedor, estableciéndose la obligación para el proveedor del crédito hipotecario, de informar de forma previa, las condiciones más favorables que existan para el consumidor. Esta información deberá ser completa, y tendrá que otorgarse por escrito, debiendo hacer referencia cómo mínimo: (i) la modalidad del crédito hipotecario; (ii) la tasa de interés y la consecuencia de que sea fija, variable o mixta; (iii) conocimiento sobre la carga anual equivalente; (iv) derechos y obligaciones; (v) consecuencias del retardo del pago; y (vi) del alza de la hipoteca y los costos de la misma.

En segundo lugar, se añaden mayores requisitos y exigencias para hacer valer las acciones ejecutivas ante el incumplimiento del deudor en el pago del dividendo. Así, se propone que los acreedores no puedan ejercer las acciones ejecutivas o declarativas, tendientes a perseguir el bien inmueble, si no se han cumplido determinados requisitos: (i) Si el deudor se encuentra pagando la primera mitad del crédito, para que el acreedor pueda ejercer alguna acción legal, se deberá adeudar a lo menos, 10 cuotas o bien el 3% del total del crédito; (ii) Si el deudor se encuentra pagando la segunda mitad del crédito, se deberá adeudar, a lo menos, 15 cuotas o bien el 7% del total del crédito.

### III. Contenido del proyecto de ley

Se introducen dos artículos nuevos a la ley de bancos, el primero de ellos -artículo 106 bis- con el objeto de establecer requisitos adicionales para el ejercicio de las acciones ejecutivas que emanan del incumplimiento del pago del dividendo. Y en segundo lugar, -artículo 111 bis- que establece la exigencia de informar las condiciones más favorables.



IV. Proyecto de ley.

Artículo único: introdúzcanse las siguientes modificaciones a la ley general de bancos:

1. Agréguese un nuevo artículo 106 bis, del siguiente tenor:

“Los subastadores de propiedades en juicios regidos por el procedimiento que señala esta ley, deberán acreditar la concurrencia de los siguientes requisitos, previo al ejercicio de la acción hipotecaria:

- A. El deudor hipotecario deberá adeudar a lo menos, 10 cuotas impagas o bien el 3% del total del crédito, si se encontrare haciendo pago de la primera mitad del crédito.
- B. El deudor hipotecario deberá adeudar a lo menos, 5 cuotas impagas o bien el 7% del total del crédito, si se encontrare haciendo pago de la segunda mitad del crédito.”

2. Agréguese un nuevo artículo 111 bis, del siguiente tenor:

“El acreedor hipotecario deberá informar, por escrito, al consumidor, las condiciones más favorable para la contratación de un crédito hipotecario, señalando como mínimo:

- A. La modalidad del crédito hipotecario,
- B. La tasa de interés y las consecuencias que derivan de que sea fija, variable o mixta,
- C. Conocimiento sobre la carga anual equivalente,
- D. Derechos y obligaciones,
- E. Consecuencias del retardo del pago,
- F. Del alza de la hipoteca y los costos de la misma.



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. ENRIQUE VAN RYSSELBERGHE H.

FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. JOAQUÍN LAVÍN L.

FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. OSVALDO URRUTIA S.

FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. NICOLÁS NOMAN G.

FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. ROLANDO RENTERÍA M.

