



PROYECTO DE LEY QUE CREA LA HIPOTECA INVERSA

Vistos:

Lo dispuesto en los Artículos 63° y 65° de la Constitución Política de la República; en la ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y en el Reglamento de la H. Cámara de Diputados.

Considerando:

1.- Dentro del ordenamiento jurídico chileno se encuentra la figura de la Hipoteca. La Hipoteca en materia civil puede representar tanto un derecho real como un contrato.

2.- El Código Civil, en su artículo 2407, define la hipoteca como: "*un derecho de prenda sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor*".

En este sentido la hipoteca, al igual que la prenda, es un derecho real de garantía, pero que, a diferencia de esta última, recae sobre bienes inmuebles y no implica el desplazamiento del bien desde el constituyente al acreedor.

Si se tuviese que complementar la definición legal para expresar la esencia de la hipoteca, diríamos que *es aquel derecho real de garantía que recae sobre un inmueble que permanece en poder del que lo constituye y que da derecho al acreedor para perseguirlo*



en manos de quien se encuentre y a pagarse preferentemente con el producido de la venta en pública subasta.¹

3.- En cuanto a la hipoteca como contrato puede definirse como aquel acto jurídico en virtud del cual una parte – *el deudor de la obligación principal o un tercero* – se obliga para con otra – *acreedor de la obligación principal* – a constituir a su favor el derecho real de hipoteca sobre un inmueble de su propiedad, que permanece en su poder, con el objeto de asegurar el cumplimiento de dicha obligación.

4.- Ahora, más allá de los términos jurídicos mencionados, la hipoteca o el crédito hipotecario es un instrumento financiero que, en palabras simples, se utiliza comúnmente en la venta de inmuebles, donde el banco u otra institución financiera, le da un crédito hipotecario al deudor, con un cronograma de pagos pautado (se establece plazos y tasas de interés) para la adquisición de un bien inmueble. Si el deudor no cumple con sus pagos, el banco podrá ejecutar la hipoteca y hacerse pago con el inmueble en cuestión, para poder saldar la deuda. Una vez abonado todo el capital y los intereses, la hipoteca queda sin efecto o procede su alzamiento.²

También podría entenderse como un préstamo que hace un banco a una persona o empresa, cuya garantía es el valor de un inmueble (...). De esta manera, el propio inmueble adquirido se ofrece como garantía del pago.³

5.- Una vez otorgado el crédito hipotecario, el deudor se obliga a pagar un determinado número de cuotas, incluida una tasa de interés – cuota que puede ser fija o variable – por un determinado plazo de tiempo, que va por lo general, entre los 5 y 30 años. Estos últimos elementos son los que caracterizan a este instrumento en nuestro país y que difieren además de otras figuras relacionadas, presentes en derecho comparado.

6.- Ese es el caso de la figura de la hipoteca inversa o revertida.⁴ Se trata de un producto financiero, de carácter voluntario, diseñado exclusivamente para adultos mayores, que faculta a quienes son dueños de un inmueble para obtener un crédito garantizado con hipoteca cuyo monto es desembolsado mediante el pago, ya sea de

¹ Apuntes de la Cátedra de Derecho Civil, Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Profesores Álvaro Vidal y María Graciela Brantt.

² <http://www.terminosfinancieros.com.ar/definicion-hipoteca-87>

³ <http://wiki-finanzas.com/index.php?seccion=Contenido&id=2011C0192>

⁴ Wilkins Binder, James. “Hipoteca Inversa: Principales elementos regulatorios en España y Perú”. Asesorías Parlamentarias BCN. Agosto de 2018. Pág. 2.



una sola suma de dinero (al contado), por medio de una línea de crédito, y/o mediante pagos periódicos por un periodo determinado. Aquí su nombre en particular, pues los pagos no los hace el deudor del crédito al banco, sino el banco o institución financiera al deudor, hasta la muerte de este último, por ello también se le llama hipoteca vitalicia.

En otras palabras, cuando hablamos de hipoteca inversa, nos referimos a la facultad, no obligación, que podría tener un adulto mayor dueño de un inmueble, para darlo en garantía a un banco o institución financiera, para que éste le otorgue un crédito ya sea mediante un monto fijo o por cuotas, que le ayude a solventar sus gastos.

La amortización del capital y el pago de los intereses se exigen, precisamente, al fallecimiento del deudor y a la sucesión de éste; y su monto no puede exceder el valor de la propiedad garantizada mediante la hipoteca.

7.- Para lograr el objetivo recién expuesto, la hipoteca inversa o revertida ha adoptado las siguientes características generales:

- El titular del crédito garantizado con hipoteca es una persona, generalmente mayor de 65 años;
- El titular del crédito constituye una hipoteca sobre un bien raíz cuyo dominio se encuentra radicado en un 100 por ciento en su patrimonio;
- El acreedor, es decir el banco o institución financiera, le otorga un crédito por una suma inferior al valor de tasación del bien raíz;
- El monto del crédito es entregado por el acreedor – banco – al deudor – adulto mayor que quiera constituir la hipoteca – al contado, en cuotas mensuales o poniendo a disposición el dinero en una línea de crédito;
- El pago del capital y de los intereses se hace exigible a la muerte del deudor adulto mayor y respecto de su sucesión o herederos; y
- Si los herederos no pueden concurrir a su pago, el acreedor o banco puede ejecutar la hipoteca, es decir puede quedarse con el bien inmueble y rematarlo.

Insistimos que la figura de la hipoteca inversa sería un instrumento voluntario a disposición de los adultos mayores para poder obtener mayores ingresos a través de la suscripción de esta herramienta financiera con el banco, y que la opción de remate



de la propiedad se daría luego del fallecimiento del titular del crédito o duelo del bien inmueble y en el caso que los herederos no puedan pagar el crédito.

8.- El presente instrumento hasta la fecha no ha tenido asidero en Chile, no obstante en otras legislaciones opera como una atrayente alternativa para sacar un mayor provecho a los bienes inmuebles de adultos mayores cuya propiedad se encarece con el paso del tiempo.

9.- La primera figura jurídica equivalente a esta institución, nació en el Reino Unido y posterior a ello ha sido desarrollada en Estados Unidos, Francia, Holanda, Bélgica, Canadá, Japón, Nueva Zelanda y México. Sin embargo, las legislaciones que más se asemejan a la nuestra y que han adoptado este instrumento son España y Perú.

10.- En España la figura de la hipoteca inversa permitiría hacer líquido el valor de la vivienda, es decir convertir su avalúo a un precio determinado, mediante un préstamo o crédito hipotecario, del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución. Alcanzado dicho porcentaje, se deja de disponer de la renta, sin perjuicio que la deuda siga generando intereses. Por su parte, el acreedor o institución bancaria, recuperará el monto del crédito y sus intereses, una vez fallecido el propietario, ya sea en virtud del pago de la deuda por parte de los herederos, o por la ejecución de la garantía hipotecaria por parte del acreedor (Preámbulo de la Ley N° 41/2007).⁵

En definitiva, se estimó que la figura que se introducía y el consecuente desarrollo de un mercado en torno a la misma, permitiría a los mayores utilizar parte de su patrimonio inmobiliario, aumentando así su renta, con los beneficios económicos y sociales que ello significaba.

Además de lo mencionado, la ley dispone de las siguientes franquicias asociadas a este producto:

- Exención de la cuota gradual del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados;

⁵ Ob. Cit. Wilkins Binder, James. BCN. Pág. 3.



- Los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se calcularán considerando los aranceles correspondientes a los "Documentos sin cuantía";
- Los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se calcularán tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

11.- Por su parte el 28 de marzo del año, se publicó la Ley N° 30.741, que regula la hipoteca inversa en Perú. De acuerdo a su artículo 1º, su objetivo es "(...) normar el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito".⁶

Además, al igual que el régimen español, la ley peruana somete este instrumento financiero a reglas especiales de transparencia, publicidad y asesoramiento, las que la ley delega en un reglamento, que debe considerar, al menos, los siguientes elementos:

- La publicidad de las características del producto, incluyendo los riesgos que éste implica. El suministro de información comprende, al menos, la entrega de folletos, modelo de contrato y demás información que requiera el consumidor, incluyendo la absolución de consultas que formule; y
- El asesoramiento del cliente implica que previo al otorgamiento del crédito, el solicitante debe acreditar que ha recibido asesoría de un profesional especializado, registrado ante la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, el que debe ser ajeno a la acreedora. El asesoramiento tendrá en cuenta, entre otros, la edad y situación financiera del solicitante así como los riesgos y consecuencias económicas de la operación.

12.- Ahora, podríamos encontrar algunas trabas legislativas al momento de querer implementar la figura en Chile, como por ejemplo la actual exigencia impuesta al deudor hipotecario de mantener un seguro de desgravamen por un monto equivalente al saldo insoluto de la deuda, el que se hará efectivo, al fallecimiento del deudor. Esta exigencia es incompatible con la hipoteca inversa, pues la muerte del titular es, precisamente, el hecho

⁶ Ob. Cit. Wilkins Binder, James. BCN. Pág. 4.



que pone fin al contrato y hace exigible el pago del capital y los intereses de la hipoteca, es decir del dinero prestado por el banco.⁷

Por otro lado, la Ley General de Bancos establece una serie de limitaciones a los bancos, dentro de los cuales destaca el dispuesto en la letra b) del numeral 5 del artículo 84, en cuya virtud se obliga a estas entidades a enajenar los inmuebles adquiridos en remate judicial en pago de deudas vencidas previamente y contraídas a su favor. Esta limitación, podría traducirse en una traba para la figura en análisis, en atención a que ésta supone la exigibilidad de la deuda una vez fallecido el solicitante y la ejecución de la hipoteca dependerá de la voluntad de la sucesión de servir la deuda o de pagar el crédito.

13.- No obstante lo dicho en los párrafos precedentes y aún cuando existen diferencias entre las exigencias de una hipoteca inversa respecto de una hipoteca tradicional, si tomáramos en consideración el concepto dado para la hipoteca como derecho real - *derecho real de garantía que recae sobre un inmueble que permanece en poder del que lo constituye y que da derecho al acreedor para perseguirlo en manos de quien se encuentre y a pagarse preferentemente con el producido de la venta en pública subasta* - ésta no diferiría de lo indicado para la hipoteca inversa, debiendo solamente especificar las condiciones particulares para constituir la.

14.- Por otro lado, la figura en comento vendría a ser una alternativa viable para todos aquellos casos en que adultos mayores deben enajenar sus bienes inmuebles, principalmente por motivos económicos, con el fin de evitar que ello ocurra; y proporcionarles una entrada de dinero adicional sin necesidad de abandonar su bien inmueble, el que muchas veces representa su casa y su hogar de toda una vida.

15.- Lo dicho ocurre particularmente con personas adultas mayores, afectadas por las alzas de las contribuciones, debido a los re-avalúos fiscales de sus propiedades, cuyo emplazamiento se encuentra en comunas que en antaño no representaban mayor plusvalía, pero que hoy se enmarcan en centros urbanos de alta densidad habitacional y cuya oferta se ha encarecido con los años.

⁷ Ob. Cit. Wilkins Binder, James. BCN. Pág. 6.



Según informaciones del Servicio de Impuestos Internos (SII) para el proceso de re avalúo 2018, Las Condes, Lo Barnechea y Santiago, fueron las comunas que más aumentaron el valor fiscal (medido en millones de pesos) de la totalidad de sus propiedades no agrícolas.

A nivel comunal, dentro de las diez mayores alzas de avalúo que están afectos al impuesto territorial, ocho están en la Región Metropolitana.⁸

En Vitacura esa cifra llega incluso a un 99,6%. En Las Condes, un 98% de los predios está afecto al impuesto. De hecho, en esta última comuna el municipio ha dispuesto el apoyo a través de un fondo municipal para aquellos vecinos adultos mayores que fueron afectados por el alza de las contribuciones.⁹

A nivel regional, el mayor incremento en el avalúo total se registró en Coquimbo, con un 65,3% de avance. En esta zona, un 65% de los predios están exentos de pagar el impuesto. Luego le sigue Arica y Parinacota, con un incremento de 56,3% y un 77% de bienes raíces no agrícolas exentos. Luego se ubica Arica y Parinacota, con crecimiento de 56,3%. En tercer lugar de incrementos está Aysén, con 52,6%.¹⁰

16.- En base a lo anterior y considerando que muchas personas, especialmente adultos mayores serían afectadas por el alza de las contribuciones, fue que el actual gobierno moderó el alza aplicando un valor porcentual de aumento de la carga impositiva de 7% en vez de 10%, que beneficiaría a 1 millón 200 mil contribuyentes.^{11 12}

17.- Sin embargo la medida y otros beneficios otorgados a propósito del tema en particular, como por ejemplo la dictación en el año 2014 de la Ley N° 20.732¹³ que estableció la rebaja de contribuciones para personas mayores de 60 años en caso de los varones y de 65 en caso de las damas que sean vulnerables económicamente, el pago del impuesto territorial por parte de adultos mayores, sumado a otros egresos como gastos médicos y de farmacia, alimentación, transporte y vestimenta, impiden en muchos casos llevar una vejez plena. Considerando además lo exigüos que pueden llegar a ser los ingresos por concepto de pensiones.

⁸ <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=437451>

⁹ <https://www.lascondes.cl/noticias/las-condes-al-dia/detalle/198/fondo-de-ayuda-a-los-adultos-mayores-para-pago-del-alza-en-las-contribuciones>

¹⁰ <http://www.economiaynegocios.cl/noticias/noticias.asp?id=437451>

¹¹ <http://www.t13.cl/noticia/negocios/video-hacienda-significa-alza-contribuciones-sea-7>

¹² <http://www.t13.cl/noticia/negocios/hacienda-reduce-via-decreto-alza-planeada-contribuciones>

¹³ http://www.sii.cl/destacados/reavaluo/2018/beneficio_adultomayor_rav.html



Este año nos encontramos ante un nuevo re avalúo de propiedades, por tanto el tema y la opción de esta nueva figura financiera, está aún vigente. Ante ello insistimos que la alternativa de la hipoteca inversa se presenta como una alternativa válida y eficaz para que los adultos mayores puedan sacar mayor provecho de los bienes raíces de que son propietarios, sin tener que abandonarlos ni enajenarlos para hacer frente a su mantención.

18.- Ahora, como señala Hernán Corral podría haber una dificultad, más cultural que jurídica, al momento de implementar la figura de la hipoteca inversa en nuestro país, y ella es la frustración de las expectativas de los herederos que no llegarán a suceder en la propiedad del inmueble hipotecado, salvo que paguen el crédito otorgado a su causante (...) pues serán ellos quienes asumirán como deudores al fallecimiento del adulto mayor que adquirió el crédito.¹⁴ Sin embargo estamos hablando tal como se señalara, de una mera expectativa, pues el principio jurídico imperante es que toda persona dueña de un bien, en este caso un bien raíz, puede hacer uso de todas las facultades de la propiedad, es decir, usar, gozar y disponer del bien mientras viva. Además, al ser una figura de carácter voluntario no existe obligatoriedad de constituirlo.

19.- Por último, es dable mencionar que nuestro ordenamiento jurídico mantiene vigentes figuras que podrían asemejarse a la hipoteca inversa, además de la hipoteca tradicional, como es el caso del usufructo oneroso y del leasing.

Respecto del usufructo hablamos de un derecho por el que una persona puede usar los bienes de otra y disfrutar de sus beneficios, con la obligación de conservarlos y cuidarlos como si fueran propios, expirándose el derecho al fallecimiento del usufructuario. Si nos vamos a la situación en que los herederos del deudor de hipoteca inversa no quieran pagar el crédito o no tengan como hacerlo, el banco o institución financiera acreedora, se entenderá como propietaria del bien inmueble, pudiendo entender la figura como un usufructo oneroso donde el deudor aparece como usufructuario beneficiario al momento de constituir el instrumento, y el acreedor como propietario que mantiene la nuda propiedad y recupera el uso de la misma al fallecimiento del beneficiario.

¹⁴ <http://www.elmercurio.com/legal/movil/detalle.aspx?Id=904204&Path=/0D/CC/>



Por su parte en el caso del leasing, la figura trata de un contrato de arriendo, a un plazo previamente pactado, en el cual el arrendatario cancela cuotas mensuales que en su totalidad amortizan el valor total de los bienes y que está acompañado de una cláusula de opción de compra. Fallecido el propietario del inmueble – deudor en la hipoteca inversa – y no siendo cancelada la deuda por sus herederos, el banco o institución financiera se hace dueño de dicho bien raíz pudiendo disponer de él, al igual que en el leasing.

20.- En base a todo lo mencionado la idea de la presente iniciativa es crear una normativa especial para la figura de hipoteca inversa, con requisitos similares a los contemplados en las legislaciones española y peruana ya vistas, adicionando algunas exigencias particulares como por ejemplo que la vivienda tenga un valor superior a las 1000 UF o que entre los herederos no se encuentren personas con discapacidad, a manos que la hipoteca se constituya a favor de ellos. Además de modificar otros cuerpos legales ya vigentes, a fin de mantener la armonía de nuestro ordenamiento jurídico sobre la materia.

21.- Por tanto, y en mérito de lo expuesto los diputados que suscriben, vienen en someter a vuestra consideración el siguiente proyecto de ley.

PROYECTO DE LEY QUE REGULA LA HIPOTECA INVERSA

De la Hipoteca Inversa

*Artículo 1º Concepto. La hipoteca inversa es aquel crédito garantizado mediante derecho real de hipoteca constituida sobre un bien inmueble de propiedad del solicitante, otorgado a éste mediante el pago, ya sea de una suma de dinero; por medio de una línea de crédito o mediante pagos periódicos por un plazo determinado; y que caduca al fallecimiento del solicitante o beneficiario, pudiendo el acreedor **verificar el pago respecto** de sus herederos o pagarse preferentemente con el producido de la venta del bien inmueble asegurado, en pública subasta.*

El bien inmueble, por su parte, podrá operar asimismo como objeto del contrato de seguro en caso de constituirse una renta vitalicia a favor del beneficiario.



Artículo 2º Objetivo. El crédito otorgado tendrá como finalidad complementar las rentas o estipendios que el solicitante o beneficiario percibieren hasta el fallecimiento de éste. En dicho periodo el bien inmueble garantizado permanecerá bajo la propiedad del solicitante sin que exista obligación de enajenarlo a favor de la institución acreedora.

Artículo 3º Beneficiarios. La hipoteca inversa podrá constituirse a favor de la persona del solicitante o de un tercero que éste señale, quien deberá cumplir asimismo con los requisitos establecidos en el artículo 5º. En el caso que la hipoteca se constituya a favor de un tercero, el crédito será de cuenta y riesgo del solicitante quien debe ser ascendiente o descendiente del tercero beneficiario.

Artículo 4º Entidades autorizadas a otorgar hipoteca inversa. Los créditos hipotecarios a que se refiere esta normativa, sólo pueden ser concedidos por los bancos e instituciones financieras de crédito y por las compañías de seguros autorizadas para operar, de acuerdo a lo establecido por la Comisión para el Mercado Financiero y por la Superintendencia de Valores y Seguros respectivamente. También podrán constituir hipoteca inversa las Cajas de Compensación de Asignación Familiar.

Artículo 5º Requisitos. La hipoteca inversa se podrá constituir cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) que el solicitante o beneficiario sea una persona de edad igual o superior a 60 años; o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al treinta por ciento;*
- b) que el solicitante sea propietario de un bien inmueble cuya tasación fiscal sea igual o superior a mil unidades de fomento;*
- c) que el bien inmueble que garantizará el crédito sea la residencia habitual del solicitante o del beneficiario.*

Artículo 6º Solicitud. La hipoteca inversa deberá solicitarse directamente en la institución financiera, compañía de seguro o caja de compensación de asignación familiar que otorgará el crédito o renta vitalicia, presentando los siguientes documentos:

- a) Cédula de identidad del solicitante y del beneficiario si fuera una persona distinta al primero, la que acreditará la edad de la persona a cuyo favor se constituirá la hipoteca inversa;*
- b) Certificado de discapacidad emitido por el Registro Civil e Identificación, en caso que corresponda;*



- c) Certificado de asesoramiento independiente que considere la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción del crédito o renta vitalicia;*
- d) Certificado de dominio vigente de la propiedad a garantizar con hipoteca inversa a nombre del solicitante;*
- e) Certificado de avalúo fiscal de fecha no superior a 30 días;*
- f) Declaración jurada simple con la individualización de los futuros herederos o legitimarios del solicitante responsable del crédito;*
- g) Contrato de seguro contra todo tipo de daños que proteja el bien inmueble sobre el cual se constituirá hipoteca inversa en caso que se haya contratado de manera independiente.*

La declaración jurada simple a que hace referencia la letra f) del presente artículo, considerará a los herederos llamados a suceder de acuerdo al orden de sucesión establecido en el artículo 988 del Código Civil, y a aquellos que sucedan al futuro causante por derecho de representación.

En el caso de existir testamento vigente que establezca disposiciones especiales respecto de la cuarta de mejoras y la cuarta de libre disposición, deberá incluirse asimismo a quienes han sido llamados a suceder por esa vía si no se encuentran individualizados de acuerdo al orden de sucesión correspondiente. Misma exigencia en caso de establecerse un legado sobre el bien inmueble objeto de la hipoteca.

Artículo 7º Asesoría Independiente. La asesoría a que hace referencia la letra c) del artículo anterior, será un servicio que tendrán a disposición de cada cliente, los bancos, instituciones financieras, compañías de seguros o cajas de compensación de asignación familiar, para efectos de transparencia, información y protección de los derechos de los consumidores de servicios financieros.

Dichos servicios deberán llevarse a cabo de acuerdo a las disposiciones que determine un reglamento especial el que además establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones.

Esta asesoría constituirá una etapa previa y obligatoria para quienes soliciten la hipoteca inversa y se tramitará en la misma institución que constituirá el crédito o renta vitalicia o en otra en que se haya hecho efectivo el asesoramiento acreditado mediante el certificado a que hace mención la letra c).



También podrá prestar asesoría el Servicio Nacional del Consumidor a través de la División de Consumo Financiero.

Artículo 8° Tasación. Una vez iniciado el proceso de solicitud de hipoteca inversa se procederá a tasar el bien inmueble objeto de la garantía, sin perjuicio del avalúo fiscal el que se considerará solo para efectos de presentación de la solicitud de hipoteca. En base a la tasación comercial se determinará el monto del crédito a otorgar y la forma de pago, ya sea de una suma de dinero única; por medio de una línea de crédito, y/o mediante pagos periódicos por un plazo determinado.

El plazo a que hace alusión el inciso anterior se determinará de acuerdo a la tabla de mortalidad para el cálculo de pensiones, regulada por la Superintendencia de Pensiones.

Artículo 9° Seguro. Para efectos de resguardar el bien inmueble objeto de la hipoteca inversa, éste deberá estar asegurado contra todo daño mediante un contrato de seguro independiente. El seguro será de cargo del solicitante, pudiendo gestionarlo previo a la solicitud de hipoteca inversa o junto con la solicitud de hipoteca ante la entidad de que se trate.

Artículo 10 Contrato de hipoteca inversa. El contrato de hipoteca inversa contendrá al menos la individualización de las partes y del beneficiario en su caso y del bien inmueble que garantizará la hipoteca; la modalidad de pago del crédito, el plazo en que se otorgará y la tasa de interés aplicable.

Además deberá contener una cláusula que permita al deudor pagar total o parcialmente el crédito de forma anticipada y de manera voluntaria, sin que exista sanción alguna o derive en el pago de indemnización por parte del deudor.

Otras estipulaciones del contrato serán determinadas por el reglamento de la presente ley, el que deberá ser dictado por el Ministerio de Hacienda.

Artículo 11 Normas sobre operaciones de crédito. Una vez otorgado el crédito y constituida la hipoteca, ésta se regirá por las disposiciones de la ley N° 18.010 sobre operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero para efectos de pago y tasa de interés.

Artículo 12 Reemplazo del bien inmueble. Mientras se encuentre vigente la hipoteca inversa el deudor hipotecario no podrá vender o ceder el bien inmueble hipotecado, a menos que ofrezca garantía suficiente por medio de otro bien inmueble de igual o superior valor de acuerdo a la tasación establecida en el artículo 8°. El reemplazo del bien inmueble deberá



contar con los demás requisitos establecidos en la presente ley y se deberá hacer con la expresa autorización de la entidad acreedora.

Artículo 13 Vencimiento anticipado del contrato. En caso que la entidad acreedora no manifieste su consentimiento a reemplazar el bien inmueble asegurado en los términos del artículo anterior, ésta podrá declarar el vencimiento anticipado del contrato y exigir el pago total de la deuda más intereses. Misma situación operará en caso que el deudor ponga en arriendo el bien inmueble, o lo entregue en comodato o constituya cargas o gravámenes que afecten las facultades de su propiedad sin expresa autorización de la entidad acreedora.

Artículo 14 Pago del crédito otorgado. Al fallecimiento del deudor hipotecario, sus herederos podrán cancelar el monto adeudado y los intereses pactados en un plazo no superior a un año contado desde la fecha de defunción, debiendo haber tramitado previamente la posesión efectiva para efectos de acreditar de forma definitiva los herederos del causante deudor.

En caso que la hipoteca esté constituida a favor de un tercero distinto del deudor, éste o sus herederos se harán cargo del pago en los términos firmados en el contrato de hipoteca.

Si los herederos o el mismo deudor no pueden o no quieren cancelar el crédito adeudado, la entidad acreedora podrá hacerse pago con la venta en pública subasta del bien inmueble que asegura la hipoteca, no pudiendo perseguir lo adeudado en los demás bienes del deudor o de la masa hereditaria.

Ejecutado el bien inmueble y de existir un saldo remanente, la entidad acreedora deberá entregarlo al deudor, a los herederos o a los legatarios, en su caso.

Artículo 15 Renta Vitalicia. Sin perjuicio de las normas precedentes las que serán aplicables en lo que sea atingente, en caso que la entidad otorgante de los pagos periódicos sea una compañía de seguros, dichos pagos se otorgarán bajo la modalidad de renta vitalicia inmediata, la que opera desde la constitución del contrato hasta el fallecimiento del beneficiario.

El valor de tasación del bien inmueble de propiedad del solicitante, sustituye en el contrato de renta vitalicia a la prima, pudiendo hacerse efectivo solo al fallecimiento del beneficiario.

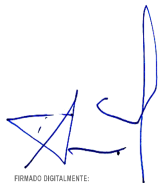
Artículo 16 Aplicación de normas supletorias. En lo no previsto en la presente ley, la hipoteca inversa se registrará por las normas de la hipoteca convencional de acuerdo a lo preceptuado



en los artículos 2407 y siguientes del Código Civil, decreto ley 3.500 sobre otorgamiento de rentas vitalicias y demás disposiciones generales que le sean aplicables.

Carlos Abel Jarpa Wevar
H. Diputado de la República




FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CARLOS A. JARPA W.

