

FORMULA INDICACIONES AL PROYECTO DE LEY QUE SUSPENDE EL COBRO DE CUOTAS DE CRÉDITOS DE DIVERSO TIPO EN LA FORMA Y CONDICIONES QUE INDICA, EN RAZÓN DE LA EMERGENCIA SANITARIA, MIENTRAS DURE EL ESTADO DE EXCEPCIÓN CONSTITUCIONAL DE CATÁSTROFE (BOLETINES N° 13.328-03, 13.362-03, 13.371-03, 13.394-03, 13.391-03 y 13.392-03, REFUNDIDOS).

Santiago, 01 de septiembre de 2020.

N° 163-368/

Honorable Cámara de Diputados:

A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADOS

En uso de mis facultades constitucionales, vengo en formular las siguientes indicaciones a los boletines de la referencia, a fin de que sean consideradas durante la discusión del mismo en el seno de esta H. Corporación.

AL ARTÍCULO 1°

1) Para reemplazar el artículo 1, por el siguiente:

"Artículo 1.- Créditos de postergación y mandato. 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", podrán 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 podrán otorgar los créditos de postergación, por cuenta propia o de 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 a su deudor de crédito hipotecario, con el exclusivo objeto de pagar determinadas cuotas del crédito hipotecario del deudor, que producirá todos los efectos jurídicos regulados en esta ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá otorgar un mandato irrevocable al acreedor, para que este último, en representación del deudor, celebre el contrato de crédito de postergación, pague las cuotas del crédito hipotecario singularizado en el contrato de crédito de postergación, solicite la respectiva inscripción que ordena el artículo 6 de la presente ley ante el Conservador de Bienes Raíces competente y practique cualquier diligencia adicional que al efecto se requiera, incluida la corrección de errores numéricos o relativos a la individualización de las partes, los datos del mandato, del crédito hipotecario, del crédito de postergación o de la respectiva garantía hipotecaria. El otorgamiento del mandato o del crédito de postergación no constituirá novación.

Los créditos de postergación estarán exentos del pago de impuesto de timbres y estampillas del decreto ley N° 3.475, que modifica la ley de timbres y estampillas contenida en el decreto ley N° 619, de 1974 y en especial de los trámites y requisitos previstos en su artículo 24 N° 17.

Para efectos de esta ley, se entenderá que las cuotas del crédito hipotecario que se pagan con el crédito de postergación, incluyen los intereses, amortizaciones y seguros u otros gastos asociados al mismo, que correspondan ser pagados por el deudor al acreedor.”.

AL ARTÍCULO 2°

2) Para reemplazar el artículo 2, por el siguiente:

“Artículo 2.- Condiciones y contenidos mínimos del crédito de postergación. Los contratos de créditos de postergación deberán ser celebrados por escritura pública y especificar las cuotas a ser pagadas con los fondos del crédito de postergación, los datos del mandato a que hace referencia el artículo siguiente, los datos de la escritura pública del respectivo contrato de crédito hipotecario y los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces competente y señalar que son otorgados en virtud de esta ley.

Dichos créditos solo podrán usarse para pagar cuotas completas y consecutivas de un crédito hipotecario y no podrán tener una tasa de interés superior a la tasa del correspondiente crédito hipotecario.

Los deudores y acreedores deberán acordar la forma de pago de los créditos de postergación, los cuales solo podrán pagarse:

a) En cuotas mensuales de un mismo valor a pagarse con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario respectivo; o

b) En cuotas mensuales de un mismo valor, distribuidas en un plazo que no podrá superar el plazo residual del respectivo crédito hipotecario.

Con todo, cuando el crédito de postergación contemple su pago con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario, y las partes hayan celebrado con anterioridad contratos de mutuo de dinero o de otras operaciones de crédito para pagar cuotas del mismo crédito hipotecario, el crédito de postergación deberá considerar un plazo de gracia, con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario, de manera de evitar el cobro simultáneo de las obligaciones de los referidos contratos ya celebrados y del crédito de postergación.”.

AL ARTÍCULO 3°

3) Para reemplazar el artículo 3, por el siguiente:

“Artículo 3.- Contenido y condiciones mínimas del mandato para celebrar créditos de postergación. El deudor podrá otorgar un mandato al acreedor para que celebre el crédito de postergación, el cual podrá ser otorgado a través de medios físicos o digitales, sin necesidad de firma electrónica avanzada.

El mencionado mandato deberá señalar explícitamente que se otorga para celebrar un contrato de crédito de postergación y deberá especificar a lo menos:

- a)** Las partes del crédito de postergación;
- b)** La tasa de interés del crédito de postergación;
- c)** El monto del crédito de postergación;
- d)** El plazo del crédito de postergación;

- e) Las cuotas a ser pagadas con los fondos del crédito de postergación;
- f) Los datos de escritura pública del respectivo contrato de crédito hipotecario;
- g) Los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca;
- h) La forma y fechas de pago del crédito de postergación, de conformidad al artículo anterior; y
- i) La facultad y obligación del acreedor de, en representación del deudor, celebrar el respectivo contrato de crédito de postergación, pagar las cuotas correspondientes y solicitar la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces competente.

El reglamento del artículo 9 de esta ley podrá regular los medios para otorgar el referido mandato.”.

AL ARTÍCULO 4°

4) Para reemplazar el artículo 4, por el siguiente:

“Artículo 4.- Pago de cuotas con los fondos del crédito de postergación y efectos del pago. Una vez celebrado el contrato de crédito de postergación, y dentro del plazo de diez días hábiles bancarios contado desde dicha celebración, el acreedor deberá, en cumplimiento del respectivo mandato, pagar las cuotas del crédito hipotecario especificadas en el mandato y el contrato de postergación con los fondos de este último. Adicionalmente, deberá rendir cuenta al deudor respecto de las gestiones indicadas en el inciso tercero del artículo 1 de esta ley, dentro del plazo de quince días hábiles bancarios contado desde el mencionado pago.

Al momento del pago de las referidas cuotas, la hipoteca que

garantiza el crédito hipotecario cuyas cuotas fueron pagadas, pasará a garantizar también, por el solo ministerio de la ley y de forma indivisible, la totalidad de las obligaciones del crédito de postergación, en beneficio del acreedor. En virtud de lo anterior, no se requerirá del consentimiento establecido en los artículos 142 y 1749 del Código Civil.

Adicionalmente, con el mencionado pago la hipoteca pasará también a garantizar, en los mismos términos que el inciso anterior, a las obligaciones de los contratos de mutuo de dinero, o de otras operaciones de crédito de dinero, que hayan sido celebrados entre el deudor y el acreedor con el objeto de pagar cuotas de obligaciones garantizadas con la respectiva hipoteca. Lo anterior será aplicable solo a contratos de mutuo de dinero, o de otras operaciones de crédito de dinero, que hayan sido celebrados entre el 1 de julio de 2020 y la entrada en vigencia de esta ley, y hayan sido debidamente singularizados en el correspondiente contrato de crédito de postergación.

En consecuencia, los efectos jurídicos a que hace referencia este artículo no requerirán de inscripción o anotación marginal en los registros del Conservador de Bienes Raíces competente, ni de ninguna otra gestión adicional ante notarios o Conservadores de Bienes Raíces, sin perjuicio de la escritura pública del crédito de postergación y de lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta ley respecto de los terceros.

El crédito hipotecario cuyas cuotas fueren pagadas de conformidad a este artículo, se mantendrá vigente en los términos que se encontraba pactado, sin perjuicio del pago de las respectivas cuotas del crédito hipotecario.

Para todos los efectos legales, el pago de las cuotas hipotecarias mediante un crédito de postergación no se entenderá como un prepago, ni dará lugar al pago de comisiones de prepago acorde al artículo 10 de la ley N° 18.010.”.

AL ARTÍCULO 5°

5) Para reemplazar el artículo 5, por el siguiente:

“Artículo 5.- Hipoteca sin cláusula de garantía general y terceros afectados. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, en caso de que el crédito hipotecario, cuyas cuotas se pagan con el crédito de postergación, esté caucionado por una hipoteca sin cláusula de garantía general, los efectos del artículo anterior serán inoponibles a terceros acreedores hipotecarios de grado posterior existentes con anterioridad al referido pago, o a terceros que hubieren otorgado la respectiva hipoteca, a menos que hubieren dado su consentimiento.”.

AL ARTÍCULO 6°

6) Para reemplazar el artículo 6, por el siguiente:

“Artículo 6.- Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Pagadas las cuotas especificadas en el mandato y en el crédito de postergación, el acreedor deberá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente, solo para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes de la correspondiente constancia de pago de cuotas con el respectivo crédito de postergación, debiendo para ello exhibir el contrato de este último.

Adicionalmente, la referida inscripción deberá dejar constancia del consentimiento de los terceros mencionados en el artículo anterior, cuando este hubiere sido otorgado. Para ello el acreedor deberá presentar al Conservador de Bienes Raíces competente el respectivo consentimiento debidamente protocolizado ante notario.

La mencionada inscripción no afectará la fecha original de la inscripción de la hipoteca.”.

AL ARTÍCULO 7°

7) Para reemplazar el artículo 7, por el siguiente:

“Artículo 7.- Gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces. Los notarios únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa del otorgamiento de la escritura pública del crédito de postergación, el monto indicado en el párrafo primero del numeral 1) del artículo 1 del decreto exento N° 587, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión. Asimismo, únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa del otorgamiento de la protocolización del consentimiento de los terceros mencionados en el artículo 5 y 6 de esta ley, el monto indicado en el numeral 17) del artículo 1 del decreto exento N° 587, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión.

Los Conservadores de Bienes Raíces únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa de la inscripción referida en el artículo anterior, los derechos correspondientes a las inscripciones referidas en el primer párrafo de la letra a) del numeral 1.- del artículo 1 del decreto exento N° 588, de

1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión.”.

ARTÍCULO 8°, NUEVO

8) Para incorporar el siguiente artículo 8, nuevo:

“Artículo 8.- Garantía estatal. Las obligaciones de los créditos hipotecarios, créditos de postergación y de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4 de esta ley se podrán garantizar, adicionalmente a la correspondiente hipoteca, con una garantía estatal otorgada por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios, de conformidad al reglamento del artículo 9 de esta ley.

Dicha garantía tendrá una vigencia de sesenta meses y solo podrá garantizar un monto máximo equivalente a seis cuotas del respectivo crédito hipotecario cuyas cuotas fueren pagadas con el correspondiente crédito de postergación.”.

ARTÍCULO 9°, NUEVO

9) Para incorporar el siguiente artículo 9, nuevo:

“Artículo 9.- Reglamento de postergación de cuotas y garantía estatal. Un reglamento dictado por el Ministerio de Hacienda podrá regular las demás características, plazos y condiciones del crédito de postergación, del mandato regulado en el artículo 1 y 3 de esta ley, de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4 de esta ley, del pago del crédito hipotecario, del consentimiento de los terceros, y de la inscripción del artículo 6 de esta ley.

Asimismo, el reglamento podrá regular la forma de funcionamiento del Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios en relación a la garantía estatal del artículo 8 de esta ley, incluyendo materias tales como requisitos para obtener dicha garantía, los requisitos para ser beneficiario, considerando tanto deudores como acreedores hipotecarios, el financiamiento de la garantía, forma de otorgar la garantía, características y límites de la garantía, transferencia de la garantía junto con la cesión del crédito de postergación caucionado y de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4, comisiones, forma de cobro y pago de la garantía, información a ser entregada por los acreedores y requisitos o condiciones mínimas de determinadas bases de licitación, entre otros.

El mencionado reglamento podrá regular otras materias cuando ello sea necesario para la adecuada aplicación de las disposiciones de esta ley.”.

ARTÍCULO 10, NUEVO

10) Para incorporar el siguiente artículo 10, nuevo:

“Artículo 10.- Agréganse los siguientes artículos séptimo y octavo transitorios, nuevos, al decreto ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios en el siguiente sentido:

“Artículo séptimo transitorio.- Intercálase el siguiente inciso segundo entre el inciso primero y segundo del artículo 1° del presente decreto ley, pasando el actual inciso segundo a ser tercero, desde la entrada en vigencia de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos

hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y hasta el término de vigencia de esta última:

"Adicionalmente, el Fondo estará destinado a garantizar créditos de postergación, créditos hipotecarios y otros contratos de mutuo de dinero o de operaciones de crédito de dinero, de conformidad a la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y su respectivo reglamento."

Artículo octavo transitorio.-
Agrégase el siguiente artículo 12, nuevo, al presente decreto ley, desde la entrada en vigencia de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y hasta el término de vigencia de esta última:

"Artículo 12.- El Fondo podrá otorgar garantías para caucionar obligaciones de créditos de postergación, créditos hipotecarios y otros contratos de mutuo de dinero o de operaciones de crédito de dinero, de conformidad a la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y su respectivo reglamento.

No serán aplicables a esta garantía los artículos 3 y 4 del presente decreto ley y el inciso cuarto del artículo 5 del mismo.

Las garantías referidas en este artículo se regirán por las normas del presente decreto ley y el reglamento de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas."

ARTÍCULOS TRANSITORIOS, NUEVOS

11) Para incorporar los siguientes artículos transitorios, nuevos:

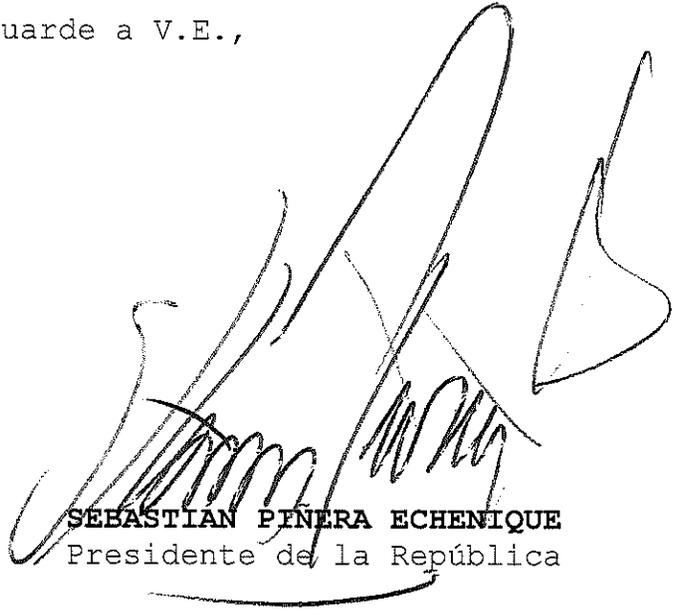
"Artículo primero.- La presente ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado en el Diario Oficial el reglamento señalado en el artículo 9 de esta ley y estará vigente por un plazo de sesenta y dos meses contado desde dicha fecha. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo la facultad de cobro, del Fondo de Garantía del Pequeño y Mediano Empresario respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

El reglamento a que se refiere el artículo 9 de la presente ley deberá dictarse dentro del plazo de quince días contado desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial.

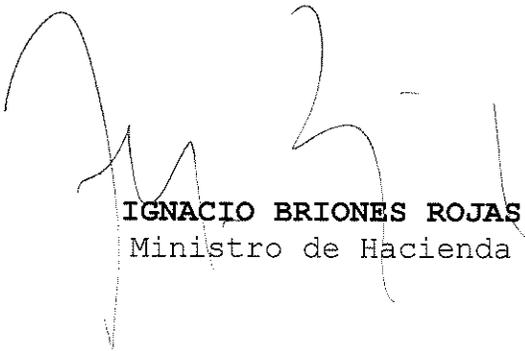
El referido reglamento no podrá tener una vigencia superior a la vigencia de esta ley. El cumplimiento de dicho plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo de Garantía del Pequeño y Mediano Empresario respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

Artículo segundo.- Los contratos de crédito de postergación solo podrán celebrarse dentro del plazo de dos meses contado desde la entrada en vigencia de esta ley."."

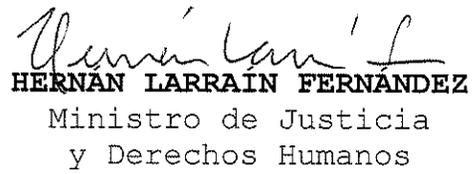
Dios guarde a V.E.,



SEBASTIAN PIÑERA ECHENIQUE
Presidente de la República



IGNACIO BRIONES ROJAS
Ministro de Hacienda



HERNÁN LARRAIN FERNÁNDEZ
Ministro de Justicia
y Derechos Humanos