Modifica la ley N°19.496 Sobre protección de los derechos de los consumidores, asignando de cargo del proveedor del crédito hipotecario, los gastos operacionales derivados de su repactación o renegociación

Boletín N° 12858-03

I. IDEAS GENERALES.

De acuerdo con la normativa vigente, un crédito o mutuo hipotecario es "*un 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 en el momento de su contratación, constituyendo una hipoteca sobre un inmueble, y cuya finalidad es la adquisición, construcción, ampliación o reparación de un inmueble 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.

II. CONSIDERANDO.

1. Que, la constitución de un crédito hipotecario está asociada a una importante cantidad de gastos operacionales que son de cargo del deudor del crédito. Estos gastos son definidos como *"todas aquellas obligaciones de dinero, derivados de la contratación de un Crédito Hipotecario y devengados a favor del Proveedor, que no corresponden a tasa de interés ni a capital y que deben ser pagados por un Consumidor"* y corresponden a:

   - Tasación de la propiedad: Estudio que permite conocer el valor comercial de un bien inmueble que se hipotecará. Los honorarios que se cobran por la tasación oscilan entre 2 a 7 unidades de fomento según el valor de la propiedad[1].
   - Servicios legales: Se comprenden los gastos asociados a la elaboración de un estudio de títulos y los honorarios de un abogado por la redacción del contrato de compraventa. Su valor oscila entre 0 y 8,5 Unidades de Fomento (UF).
   - Gastos notariales: Honorarios o derechos del notario por la formalización del contrato de compraventa de un inmueble a través de la suscripción de escritura pública en una notaria. El valor de estos gastos oscila entre 1,3 y 7 UF.
   - Impuesto de timbres y estampillas: Es un tributo que grava las operaciones de créditos hipotecarios en Chile. Si la compraventa corresponde a una vivienda social, se encuentra exenta de este impuesto. Por su parte, si la propiedad corresponde a DFL2, debe pagar el 0,2% respecto del total del crédito otorgado. Si la vivienda no corresponde a ninguna de las categorías anteriores, su porcentaje equivale a 0.8% respecto del total.
   - Inscripción ante Conservador de Bienes Raíces: Derechos del Conservador de bienes raíces por la inscripción de la escritura pública dentro del registro de propiedad. Este gasto puede alcanzar valores de hasta 12 Unidades de Fomento.

1 Escala de tasaciones de Banco Estado. Disponible en: https://www.bancoestado.cl/bancoestado/inteditorformularios/genera.asp?datos=111

2. Sin embargo, dichos gastos deben pagarse no sólo al momento de constituir el crédito hipotecario, sino que por cada renegociación o repactación del crédito. Lo anterior, a nuestro juicio, constituye un abuso, especialmente considerando que las personas que acuden a la repactación del crédito hipotecario lo hacen generalmente por verse agobiados ante la deuda, la que por diversas razones, se ha vuelto insostenible en dichas condiciones. Así las cosas, el principal beneficiado con los créditos hipotecarios, son los acreedores, es decir, bancos e instituciones financieras.
3. Lo anterior considerando especialmente el 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[2]. Ello ha repercutido directamente en el aumento del endeudamiento de los hogares chilenos, el que alcanzando su récord histórico[3] llegó al 71,1%, donde el 37,4% de los compromisos financieros de las familias corresponden a créditos hipotecarios.
4. En este contexto nace el presente proyecto de ley, que busca traspasar los gastos operacionales por repactación o renegociación del crédito hipotecario al proveedor del mismo, por razones de equidad o justicia.

2 Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, stock de créditos hipotecarios disponibles en febrero 2018. Disponible en: https://www.sbif.cl/sbifweb/servlet/InfoFinanciera?indice=4.1&idCategoria=564&tipocont=703.

3 Alza en el endeudamiento de hogares chilenos. Disponible en: https://www.biobiochile.cl/noticias/economia/actualidad-economica/2018/04/19/hogares-alcanzan-record-historico-de-deuda-por-aumento-de-prestamos-bancarios.shtml

III. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY.

El presente proyecto de ley agrega un nuevo inciso 7 dentro del artículo 17 D de la ley N.º 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores, que establece que los gastos operacionales derivados de la renegociación de la deuda o la repactación del crédito serán de cargo del proveedor.

IV. PROYECTO DE LEY.

Artículo único: agréguese un nuevo inciso 7° dentro del artículo 17D de la ley N.º 19.496 sobre protección de los derechos de los consumidores, pasando el actual 7° a 8° y así sucesivamente, de acuerdo al siguiente texto:

En los créditos caucionados con hipoteca específica, los gastos operacionales derivados de la repactación o renegociación de la deuda, serán de cargo del proveedor.