Modifica la ley General de Bancos, en materia de pago de obligaciones hipotecarias con letras de crédito

Boletín N°10032-03

I.- IDEAS GENERALES.

Como sabemos para la adquisición de un bien raíz, se requiere la concurrencia de un conjunto de actos tanto en notaría como en el conservador de bienes raíces, trámites que implican la inversión de tiempo y recursos para que se lleven a efecto de una manera exitosa. En consecuencia nos encontramos ante un acto jurídico importante cuyos efectos son múltiples para quien adquiere la propiedad, como también para quien la vende; hecho que por su magnitud en la mayoría de los casos requieren de la intervención de una tercera entidad, constituida generalmente por una institución bancaria.

Es así como en estos casos la referida institución actúa como prestamista, quien a través de un crédito hipotecario celebra un contrato con el comprador del bien raíz, quien se obliga al pago de la deuda en parcialidades, generalmente a un plazo no inferior a 20 años.

Como se trata de un contrato originado con ocasión de otro principal (la Compraventa del bien raíz) ambas convenciones se encuentran ligadas jurídica y económicamente, razón por la cual si la compraventa fracasa también lo hará el crédito. En este sentido y de conformidad a la legislación que regula el contrato de compraventa una de las obligaciones que surge para el vendedor es la entrega del bien objeto del contrato, de tal suerte que si no se verifica el cumplimiento de ella, el contrato podrá ser resuelto de la conformidad a la ley. Dicha situación implica el surgimiento de la llamada Condición Resolutoria Tácita en virtud de la cual le otorga a aquel contratante que ha cumplido con sus obligaciones a solicitar que el contrato quede sin efecto o pedir su cumplimiento, con derecho además a una indemnización de perjuicios si estos se produjesen.

Volviendo a la obligación del vendedor del bien raíz de entregar la propiedad, esta situación, según la jurisprudencia implica dos cosas: En primer lugar una entrega jurídica la cual significa efectuar la inscripción del contrato a nombre del nuevo propietario en el conservador de bienes raíces competente y en segundo lugar una entrega material, constituido por el hecho de poner el vendedor a disposición del comprador el bien, de conformidad a las estipulaciones del contrato.

Pues bien, la presente iniciativa legislativa se hace cargo de una situación no normada convenientemente ni en el código civil, ni tampoco en la ley del consumidor, constituida por la situación que no verificándose aún la transferencia del dominio mediante la entrega jurídica o

efectiva del bien objeto del contrato de compraventa, aún así comienzan a correr los cobros al comprador del crédito hipotecario que convino éste para la compra de la propiedad.

II.- CONSIDERANDO.

1.- Que, los contratos son los vehículos jurídicos encargados de otorgarle a sus partes los bienes y servicios destinados a satisfacer sus necesidades, entendemos al mismo tiempo que ellos tiene una finalidad práctica la que si no se verifica en los hechos las relaciones jurídicas anexas no podrían materializarse.

2.- Que, la ley del consumidor establece una serie de normas vinculadas a la protección de ellos frente a la situación de otorgamiento de un crédito, en tal sentido pensamos que este principio protector es incompatible con la situación que describe el presente proyecto de ley, razón por la cual amerita un cambio en esta relación jurídica y armonizarlo con la actual normativa que rige a los consumidores.

3.- Que, la actual situación que vive una persona que desea adquirir una propiedad es claramente injusta, toda vez que para su adquisición ha debido de endeudarse, hecho que agrava aún más su situación financiera y jurídica si en los hechos aún no es dueño de la propiedad que pretende adquirir y que originó la deuda.

4.- Que, es por lo anterior que el presente proyecto de ley viene en consagrar una medida destinada a proteger la situación económica de aquella persona que adquiriendo una propiedad, el proceso sufre imponderables que dilatan de un modo excesivo la adquisición de la propiedad, esto es hasta llegar a la fase de inscripción del título de compraventa en el conservador de bienes raíces respectivos.

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

Bajo este orden de ideas el proyecto propone que el contrato de compraventa y el contrato de mutuo hipotecario por el cual se financia la compra del bien, se encuentre íntimamente vinculados, en el sentido de no proceder al cobro de los dividendos sino una vez que todas y cada una de las obligaciones establecidas en la compraventa se hayan cumplido, particularmente la obligación que pesa sobre el vendedor de entregar material y jurídicamente la propiedad.

IV.- PROYECTO DE LEY.

Artículo Único: Incorpórese un nuevo inciso tercero en el artículo 95 de la Ley General de Bancos, en el siguiente sentido:

"***El deudor de una obligación de letras o mutuo hipotecario originada con ocasión de la celebración de un contrato de compraventa de un bien raíz no estará obligado al pago de las cuotas sino una vez inscrito el título en el registro conservatorio correspondiente***"

CLAUDIA NOGUEIRA F.

DIPUTADA