Modifica la ley N° 19.496, que Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, para exigir a los notarios la certificación sobre el entendimiento de las cláusulas del crédito hipotecario, por parte del deudor

Boletín N°12295-03

I. IDEAS GENERALES.

El contrato de hipoteca es definido como un contrato solemne que se celebra entre el acreedor de una obligación principal y un constituyente, que puede ser el propio deudor o un tercero, en virtud del cual este último contrae la obligación de efectuarle la tradición del derecho real de hipoteca sobre un inmueble de su propiedad, que permanece en su poder, con el objeto de garantizarle el cumplimiento de una obligación principal.

Así las cosas, la hipoteca tiene carácter de caución y es el antecedente para la constitución del derecho real de hipoteca. La utilidad de este contrato viene dada porque permite al deudor acceder a un crédito que de otra forma no obtendría, esto, porque el acreedor tiene asegurado el crédito por el inmueble en cuestión.

Así, el crédito hipotecario se perfila en nuestro país como el sistema de financiamiento por excelencia para la adquisición de propiedades. En efecto, el stock de créditos hipotecarios vigentes en Chile, a septiembre

del año 2018, alcanza la cifra de 1.553.700[1], según los indicadores entregados por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Así, el crédito hipotecario consiste en un préstamo o mutuo de dinero al deudor, el que adquiere un bien inmueble, el que queda gravado por la hipoteca, en favor del banco, asegurando el pago de la obligación dineraria derivada del mutuo.

II. CONSIDERANDO.

1. El crédito hipotecario constituye un contrato complejo y que es de difícil entendimiento por la generalidad, cuestión que conlleva afirmar que no necesariamente los contratantes son capaces de comprender a cabalidad las consecuencias del contrato suscrito.
2. En efecto, este contrato puede revestir distintas modalidades, a saber: (i) Mutuo endosable, (ii) mutuo no endosable, (iii) letras de crédito. Las consecuencias de optar por uno u otro son distintas. Así, si el crédito hipotecario reviste la forma de crédito hipotecario con letras de cambio, el precio que se obtiene por la venta de las letras varía de acuerdo a las condiciones de mercado, por lo que se puede generar una diferencia entre el valor de la letra ("valor par") y el precio al que ésta se transa en el mercado, diferencia

[1]https://www.sbif.cl/sbifweb/servlet/InfoFinanciera?indice=4.1&idCategoria=564&tipocont=703#accordion12062

que será asumida por el cliente o el Banco, según lo pactado en la escritura.

Si, en cambio toma la forma de mutuo endosable, estos préstamos están sustentados en una escritura de contrato, la cual se vende en el mercado a través de un endoso que permite al titular del contrato de pago entregarlo a terceros para su financiamiento.

En cambio, si es un mutuo hipotecario no endosable, el banco financia el préstamo con recursos propios y no puede ser transferido mediante endoso. Su regulación queda circunscrita a lo que se pacte en el respectivo contrato[2].

3. Respecto a la tasa de interés, estas pueden ser (i) variables, la tasa de interés cambia de acuerdo a un índice de referencia, (ii) fijas, donde la tasa de interés aplicada al crédito permanece invariable a lo largo del plazo pactado, (iii) mixtas, donde el crédito tiene una tasa de interés fija por un período y luego variable.
4. Que, además, debe tenerse a la vista que el contrato de crédito hipotecario es de aquellos contratos que la doctrina denomina 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.

[2] Información proporcionada por Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, a través de portal Cliente bancario. Disponible en https://www.clientebancario.cl/clientebancario/credito-hipotecario-tipos-de-credito.html

5. Que, los considerando anteriores sólo son una breve ejemplificación de lo compleja que puede ser el proceso de contratación de un crédito hipotecario, y que las cláusulas del mismo revisten consecuencias particulares para una u otra modalidad. Es por esto, que el presente proyecto de ley busca otorgar al notario, en su calidad de ministro de fe, certifique que quien ha contratado para suscribir un crédito hipotecario, tiene cabal entendimiento de las cláusulas que acepta y de las consecuencias de las mismas. Para esto, se busca que se certifique el conocimiento de aquellas cláusulas más relevantes del contrato, como lo son, (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, (vi) del alza de la hipoteca y los costos de la misma.

   Dicha certificación deberá ser expedida por el notario sin costo alguno asociado.

III. PROYECTO DE LEY.

Agréguese un nuevo inciso sexto, en el artículo 17 D, de la ley 19.496 Sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, pasando el actual 6° a ser 7°, y así sucesivamente, de acuerdo al siguiente texto:

Los notarios deberán certificar que el deudor entiende las cláusulas suscritas en el crédito hipotecario, especialmente en lo que refiere a la modalidad del crédito hipotecario, la tasa de interés, el cae, y las principales derechos y obligaciones que derivan del contrato. Dicha certificación será gratuita.