Modifica la ley N°19.496, que Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, para incorporar una instancia de conciliación previa al inicio del juicio ejecutivo por deuda hipotecaria

Boletín N°12503-03

I.- IDEAS GENERALES.

Nadie discute que el progreso y desarrollo económico de nuestro país implica también una profunda modernización de nuestro sistema crediticio, el masivo acceso de las personas a los bienes y servicios se erige como un factor clave para el dinamismo de la economía, elemento central para el progreso económico no sólo a nivel macro, sino también como relevante en la economía doméstica de los chilenos.

Lo anterior, además ha implicado el fortalecimiento de nuestro sistema bancario y junto a ello, el surgimiento de un proceso de mayor endeudamiento de las personas, particularmente en lo que respecta a la solicitud de créditos hipotecarios, cuestión cuyo interés es manifiesto en la generalidad de la población y, en especial, en los más jóvenes.

Clásicamente, nuestro derecho, contempla mecanismos para la garantía de obligaciones, denominadas más técnicamente como "*cauciones*" que según nuestro Código Civil es cualquier obligación que se contrae para seguridad de una obligación propia o ajena. Así las cosas entre estas cauciones exitentes en nuestro sistema encontramos a las hipotecas, institución de vital importancia en la economía de cualquier país, especialmente de Chile, una nación todavía en vías de desarrollo y cuyos deudores requieren de un sistema crediticio moderno que mire las necesidades especiales de éstos.

Así las cosas, la ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, establece una serie de facultades a las personas y consagra una institucionalidad protectora de los intereses y derechos de los consumidores, habida cuenta de la relación de desigualdad existente entre consumidores y proveedores de bienes y servicios.

De acuerdo a lo anterior, y en consideración a la problemática que se suscita entre deudores y acreedores hipotecarios, es que los diputados firmantes de esta moción promovemos este iniciativa legislativa. En efecto, el surgimiento de controversias, originadas por el no pago de las deuda hipotecarias, constituye un funesto precedente, cuyos afectados en múltiples oportunidades son constreñidos al pago de las cuotas vencidas, previo proceso de aceleración de la deuda, so pena de verse expuesto a perder el bien más preciado como es la casa, el bien raíz que en múltiples ocasiones sirve como residencia principal de la persona y su familia, por lo que vemos que este proceso se erige como un lastimoso drama, que de alguna manera la presente moción pretende morigerar.

II.- CONSIDERANDO.

1. Que, la existencia de juicios hipotecarios, constituye un funesto antecedente que mina las opciones del deudor hipotecario de analizar las mejores opciones para salir de este grave inconveniente, y más aún sus posibilidades en el mundo financiero en lo sucesivo; por lo que la existencia de tratativas previas entre la institución acreedora y el deudor constituye un paso adelante e indispensable, en torno a evitar descalabros personales y familiares tan funestos como el embargo y remate de su propiedad.
2. Que, así las cosas, las desgraciadas implicancias de todo juicio ejecutivo hipotecario, representan aspectos del todo perjudiciales para los afectados. La evidencia empírica es palmaria al respecto si miramos casos como el español, lugar en que la proliferación de juicios hipotecaros generó graves descalabros en la economía local con ocasión de la llamada “burbuja inmobiliaria”.
3. Que, bajo la orientación de la Ley del Consumidor, los parlamentarios suscriptores, estamos contestes en consagrar mayores niveles de protección al deudor hipotecario que por desventuras de orden económico, en calificadas oportunidades no tuvo la posibilidad de pagar regularmente el crédito hipotecario, por lo que antes de proceder compulsivamente en su contra, se hace preciso establecer una instancia previa de negociación y de esta manera

solucionar la difícil situación crediticia en virtud de un acuerdo fructífero entre la entidad bancaria y la persona.

III.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

De acuerdo a lo indicado el presente proyecto establece que en caso de no pago de cuotas correspondiente a un crédito hipotecario, se abra una instancia previa entre el acreedor hipotecario y el deudor a efectos de agotar todas las alternativas de solución y de esta manera evitar un juicio ejecutivo.

IV.- PROYECTO DE LEY.

Artículo Único: Incorpórese un nuevo inciso final en el artículo 17 D) de la ley 19.496 sobre Protección de los Derechos del Consumidor, de conformidad al siguiente texto:

"***En el caso de los créditos hipotecarios, el acreedor en caso de incumplimiento del deudor, antes de iniciar cualquier gestión judicial en su contra, deberá abrir un proceso de conciliación cuyo objeto será buscar alternativas de solución al juicio ejecutivo, proceso que una vez terminado, deberá ser comunicado al Servicio Nacional del Consumidor".***

ENRIQUE VAN RYSSELBERGHE H.
DIPUTADO