Modifica la ley N°19.496, que Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, para radicar en el acreedor los costos de constitución del crédito hipotecario, y establecer condiciones para la ejecución forzada de la deuda hipotecaria.

Boletín N°12502-03

I. IDEAS GENERALES.

En nuestro ordenamiento jurídico, cuando se contrae una obligación, el acreedor cuenta con el derecho de garantía general que lo habilita a perseguir el cumplimiento del crédito en todo el patrimonio del deudor, según lo dispuesto en el artículo 2465 del Código Civil. No obstante lo anterior, esta garantía puede resultar insuficiente, dado que el deudor no pierde la facultad de disposición sobre su patrimonio y puede, por consiguiente, contraer nuevas obligaciones, mermando el patrimonio hasta llegar al punto de ser éste insuficiente para hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Es por lo anterior, que nuestro sistema contempla la constitución de garantías que permiten mejorar la posición del acreedor frente al incumplimiento. Dentro de estas garantías encontramos las cauciones, que son definidas por nuestro Código Civil en el artículo 46 como "*cualquier obligación contraída, para la seguridad de otra obligación propia o ajena".*

La hipoteca por tanto, es una especie de caución real y puede definirse como un *"derecho real de garantía que recae sobre un inmueble que no deja de permanecer por eso en manos de quien lo constituye, y da derecho al acreedor para perseguirlo en manos de quien se encuentre y a pagarse preferentemente con el producido de la venta en pública subasta."*

II. CONSIDERANDO.

1. El mecanismo de financiamiento de la vivienda, por antonomasia, es el crédito hipotecario. Los créditos hipotecarios son contratos de mutuos que se encuentran garantizados por el derecho real de hipoteca constituido sobre algún bien raíz. El reglamento sobre información al consumidor de créditos hipotecarios, define en el artículo 3° a los créditos hipotecarios como "*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 al momento de su contratación, y a asegurar el pago constituyendo una hipoteca sobre el inmueble adquirido u otro que lo garantiza, y cuya finalidad es la adquisición, construcción, ampliación o reparación*

de inmuebles o la libre disposición del dinero entregado por el proveedor.”

2. 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.
3. No obstante lo anterior, la regulación de créditos hipotecarios contemplan un sinnúmero de otras pequeñas medidas que se tornan proteccionistas del acreedor, dejando a este en una posición de privilegio respecto del deudor. Ejemplos de lo anterior lo constituyen los gastos iniciales que debe solventarlos el deudor, que incluyen: (i) gatos de tasación del bien raíz hipotecado, (ii) estudio de título y redacción de escritura, (iii) gasto notarial, (iv) impuestos de timbre y estampilla, (v) derecho de inscripción en Conservador de Bienes Raíces, (vi) primas de seguro. Otro ejemplo lo representan los gastos de cobranza, gastos que pueden hacerse exigibles ante retrasos en el pago de las cuotas, aplicando sobre el monto de la deuda a la fecha del atraso, la siguiente escala progresiva: en obligaciones de hasta 10 UF, 9%, por la parte que

exceda 10 UF y hasta 50 UF, 6%, por la parte que exceda de 50 UF, 3%.

Así las cosas, el principal beneficiado con los créditos hipotecarios, son los acreedores, es decir, bancos e instituciones financieras.

4. Es innegable que, en nuestro país, el crecimiento económico de los últimos años ha estado ligado, en parte, al crecimiento de la industria inmobiliaria. Esto, se ha traducido en un 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[1]. Lo anterior ha incidido enormemente en el aumento del endeudamiento de los hogares chilenos, el que alcanzando su récord histórico[2] llegó al 71,1%, donde el 37,4% de los compromisos financieros de las familias corresponden a créditos hipotecarios.
5. A pesar de la importancia que tiene el crédito hipotecario en nuestra sociedad y el impacto en la misma, la regulación legal vigente es escueta en lo que a protección del consumidor refiere. En este sentido, este proyecto tiene por objeto introducir una serie

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

[2] 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

de modificaciones legales que permitan equilibrar la situación entre deudores y acreedores.

6. Así, y teniendo a la vista la regulación española en esta materia, es que se ha determinado que los costos asociados a la obtención y constitución de crédito hipotecario, deberán ser de cargo del acreedor, vale decir, de bancos e instituciones financieras.
7. Por su parte, y considerando que ésta es la única vía que permite a miles de chilenos acceder a la vivienda, es que se vuelve necesario reconocer que pueden devenir circunstancias extraordinarias que afecten la economía del hogar, y por consiguiente produzcan la imposibilidad de pagar determinadas cuotas del crédito. Así, se propone que los acreedores no puedan ejercer las acciones ejecutivas o declarativas, tendientes a perseguir el bien inmueble, si no se han cumplido determinados requisitos: (i) Si el deudor se encuentra pagando la primera mitad del crédito, para que el acreedor pueda ejercer alguna acción legal, se deberá adeudar a lo menos, 10 cuotas o bien el 3% del total del crédito; (ii) Si el deudor se encuentra pagando la segunda mitad del crédito, se deberá adeudar, a lo menos, 15 cuotas o bien el 7% del total del crédito.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO.

El presente proyecto tiene por objeto introducir dos modificaciones a la ley N.º 19.496 sobre protección de los Derechos de los Consumidores. La primera, agrega un nuevo inciso 6° en el artículo 17 D, y establece que los costos vinculados a la constitución de la hipoteca y los demás gastos asociados, serán de cargo del acreedor.

La segunda, establece que acreedores hipotecarios no podrán ejercer acciones tendientes a la ejecución forzada de la deuda o la realización del bien, si es que no se han cumplido determinados requisitos. El objetivo de esta modificación legal es proteger a deudores y el acceso a la vivienda.

IV. PROYECTO DE LEY.

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

"En el caso de créditos caucionados con hipoteca específica, el proveedor deberá, a su cargo y costo, tasar el bien inmueble, realizar el estudio de título, otorgar la escritura pública de constitución de hipoteca y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido al efecto, además de

cubrir los gastos notariales relacionados. A su vez deberá ingresar la escritura pública correspondiente para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.”

Artículo segundo: Agréguese un nuevo inciso séptimo en el artículo 17 D de la ley N° 19.496 de Protección de los Derechos de los Consumidores, de acuerdo al siguiente texto:

El proveedor del crédito caucionado con hipoteca específica, no podrá ejercer acciones legales tendientes a la ejecución forzada de la deuda, si no se cumple alguna de las siguientes causales:

i. Que el deudor se encuentre pagando la primera mitad del crédito hipotecario y adeude a lo menos 10 cuotas, consecutivas o no, o bien el 3% del total del crédito.

ii. Que el deudor se encuentre pagando la segunda mitad del crédito hipotecario y adeude a lo menos 15 cuotas, consecutivas o no, o bien el 7% del total del crédito.