Modifica la ley General de Bancos con el objeto de establecer medidas en favor de los deudores hipotecarios que no han pagado las cuotas o dividendos en el plazo estipulado, en los casos que indica

Boletín N°11219-03

Considerando

La economía de nuestro país depende mucho del cobre explotado y exportado en su mayoría como concentrado, esto nos obliga a tomar medidas oportunas cuando uno de los principales países compradores del metal rojo muestra síntomas de contracción de su economía y por ende disminuye su demanda por nuestro producto. La situación de los últimos años en China sin duda ha sido una mala noticia para nuestro país; como principal comprador de cobre la baja de su demanda de estos productos está ocasionando un enorme deterioro a la economía nacional.

Esta situación golpea especialmente a las ciudades del norte de nuestro país quienes han visto el deterioro de sus economías locales, no solo por el efecto directo en las empresas mineras y sus medidas de ajuste sino en las consecuencias que ello trae en los proveedores de la minería y en sectores relacionados como la vivienda, que debe satisfacer la demanda de los numerosos trabajadores. Así estas ciudades han visto paralizados importantes proyectos inmobiliarios que proveerían oferta de vivienda, las cuales

se sustentas con el movimiento de población debido a la minería.

Informes de la Cámara Chilena de la Construcción, como de la asociación de Desarrolladores Inmobiliarios muestran que se avecinan días complicados para este sector.

Por otro lado el boom inmobiliario reciente, debido a los excelentes precios del cobre del periodo previo al 2012, estimuló a muchos chilenos a adquirir vivienda, no solo en las ciudades del Norte de Chile sino que en todo el país. Hoy existe una gran cantidad de viviendas ofrecidas en arriendo o venta que se encuentran vacantes, hay una gran cantidad de trabajadores que perdieron su trabajo dependiente y hoy perciben recursos precarios principalmente por desarrollar actividades de autoempleo.

El efecto obvio es que la posibilidad de cumplimiento en el pago de los créditos hipotecarios por parte de quienes adquirieron casas y departamentos.

Es por todo esto, que se hace necesario establecer medidas para propender a la protección de los deudores hipotecarios, quienes por situaciones extraordinarias, temporalmente se encuentran en insolvencia y/o cesantía que les dificulta cumplir oportunamente con sus obligaciones hipotecarias.

Propuesta destinada a proteger el patrimonio familiar

1.- Esta propuesta legislativa busca establecer principios de equidad y proporcionalidad en resguardo de los derechos de deudores hipotecarios, que producto de circunstancias excepcionales, se encuentren temporalmente en una situación

de insolvencia que les dificulte cumplir de modo oportuno con sus obligaciones hipotecarias.

2.- El proyecto busca explicitar sin lugar a dudas la facultad ya existente del Juez a cargo del Procedimiento de Ejecución Hipotecaria, establecido en la Ley de Bancos e Instituciones Financieras[i], para que en armonía con la legislación de protección a los derechos del consumidor, califique las circunstancias que llevan al deudor a la situación de mora en el pago de sus obligaciones hipotecarias.

De esta forma, previo al juicio declarativo, el juez a cargo del proceso, podrá valorar y determinar si las clausulas del Contrato Hipotecario dejan en una situación de desventaja al deudor hipotecario, decretando medidas que cautelen los derechos del consumidor.

3.- Las denominadas clausulas de aceleración, podrían constituirse en verdaderas clausulas abusivas, sobre todo cuando se está frente a contratos de larga duración, en los que un tardanza o mora en los pagos no reviste un carácter esencial, sino que una cuestión transitoria derivada de circunstancias excepcionales.

4.- De acuerdo a las estadísticas proporcionadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, al mes de enero de este año estaban vigentes 1.184.262 operaciones de mutuos hipotecarios no endosables y 115.193

endosables considerando tanto los otorgados como los administrados por las instituciones sujetas a fiscalización y 162.127 letras de crédito, lo que da un total de 1.442.473 operaciones, equivalentes a $MM 39.508.185[ii], lo que da cuenta de la gravitación social y económica del mercado hipotecario en nuestro país.

5.- Aunque no existe información consolidada oficial sobre el número de remates hipotecarios que ocurre cada año hay antecedentes que permiten confirmar la relevancia social que tiene el remate de propiedades sin consideración de las condiciones económicas del deudor. Por ejemplo, se ha informado que el Banco Estado, que es el principal gestor de créditos con subsidio, tuvo que reprogramar el 77% de su cartera[iii], en tanto que la propia Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras ha señalado que uno de cada tres deudores bancarios se encuentra moroso, concentrándose las deudas en las rentas más bajas[iv]. Por último, la Superintendencia publicó que el 14,4% de las deudas hipotecarias se encontraba impaga a junio de 2014[v].

6.- Po último, y con el fin de evitar el abuso de una norma que apunta a proteger el patrimonio familiar sin que se

---

[i]https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=83135
[ii]http://www.sbif.cl/sbifweb/servlet/InfoFinanciera?indice=4.1&idCategoria=564&tipocont=703
[iii]http://www.elmostrador.cl/mercados/2014/07/24/banco-estado-reprogramo-el-77-de-su-cartera-hipotecaria-subsidiada-aplicando-mas-zanahoria-que-garrote-banco-estado-reprogramo-el-77-de-su-cartera-hipotecaria-subsidiada-aplicando-mas-zanahoria-que/
[iv]http://www.latercera.com/noticia/informe-de-sbif-uno-de-cada-tres-deudores-bancarios-tiene-algun-credito-impago/
[v]https://www.sbif.cl/sbifweb3/internet/archivos/publicacion_10620.pdf

eludan las responsabilidades crediticias libremente contraídas, se ha considerado necesario establecer algunas restricciones que aseguren que se logre el objetivo propuesto, como precisar que la ley operará sólo para el bien raíz utilizado como vivienda por la familia del deudor, darle la oportunidad a este de mantener la propiedad del bien aun en caso de que se llegue al remate de la vivienda y premiar su buen comportamiento histórico como deudor permitiéndole la readquisición del bien raíz, en el contexto de las disposiciones sobre retroventa contenidas en el Código Civil[vi].

I. Proyecto de Ley

Artículo 1º: Modificar el Artículo 103 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 3 de 1997 del Ministerio de Hacienda que fija el texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y de Otros Cuerpos Legales, de la siguiente forma:

a) En el primer inciso, reemplazar la expresión “decretará” por “podrá decretar”.

b) En el segundo inciso, a continuación de la palabra “días” y antes de la coma, la expresión “hábiles”.

[vi] https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=172986 Artículos 1881 a 1896

Artículo 2º Intercalar las siguientes disposiciones en la Ley General de Bancos:

Artículo 103 Bis: Cuando concurran circunstancias excepcionales, oportunamente acreditadas y calificadas ante el tribunal, y el deudor no hubiere satisfecho las cuotas o dividendos acordados en el plazo estipulado y requerido judicialmente no los pague en el término de diez días, el juez podrá determinar la suspensión de remates, desalojos y otras medidas en curso.

Tratándose de adultos mayores, el juez instará al deudor y al acreedor a pactar una renegociación o hipoteca revertida.

Se entenderá por circunstancias excepcionales aquellas ocasionadas por motivos de fuerza mayor u otros hechos ajenos a la voluntad del deudor, tales como crisis financieras globales, quiebras derivadas de acciones temerarias debidamente calificadas que escapan a su control y responsabilidad y que generan una situación de insolvencia y baja significativa en los ingresos del grupo familiar.

Artículo 103 Ter: El Juez que conoce de un proceso declarativo como es el Juicio Hipotecario, podrá apreciar las circunstancias excepcionales señaladas que dificultan el pago de las cuotas hipotecarias morosas, pudiendo determinar el carácter desproporcionado y abusivo de la ejecución hipotecaria y adoptar medidas cautelares que garanticen la plena eficacia de la decisión que restablezca el sentido de la Justicia, incluyendo la suspensión de remates y desalojos.

Conforme los antecedentes que, tanto el demandante como el demandado presenten ante el Tribunal, será el juez a cargo del proceso declarativo competente para resolver previamente si se está en presencia de una acción desproporcionada, pudiendo declarar como abusiva la clausula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo y desechar la petición de la institución acreedora.

El juez deberá tomar en consideración que el deudor del bien raíz cuyo pago moroso se encuentre en litigio cumpla las siguientes condiciones:

a) Que el bien raíz esté siendo habitado por la familia del deudor.

b) Que el deudor no obtenga ningún tipo de ingreso pecuniario por la posesión del bien.

c) Que el deudor no haya contraído otro crédito hipotecario en los 12 meses anteriores ni esté tramitando uno al momento de invocar esta ley.

En estos casos no procederá el remate o desalojo de las familias, cuando el demandado se encuentre en estado de insolvencia producto de circunstancias excepcionales., considerando especialmente la concurrencia de los siguientes hechos:

a) Por una sola vez en la extensión del plazo para el pago del crédito, cuando se trate de una situación que comprometa la vivienda de uso familiar.

b) Cuando el deudor hipotecario tenga más del 70% de su crédito cancelado.

c) Conjuntamente con lo anterior, el deudor deberá acreditar que producto de las circunstancias excepcionales, los ingresos familiares hayan disminuido a menos del 50% desde el momento que se entró en mora, producto de situaciones de cesantía o causas de fuerza mayor o que la cuota hipotecaria resulta superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta Ley podrá ser acreditada por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez encargado del Procedimiento de Juicio Hipotecario.

En caso que el deudor no aporte antecedentes que permitan al Juez calificar si se está frente a situaciones o circunstancias excepcionales, se decretará el remate del inmueble, teniendo como base el valor mínimo que resulte del promedio de las tasaciones que acompañen tanto deudor como acreedor.

La falsedad de los antecedentes entregados por cualquiera de las partes será sancionada como fraude o estafa, conforme a la legislación penal correspondiente.

Dra. MARCELA HERNANDO PÉREZ
H. DIPUTADA DE LA REPÚBLICA