Regula la oportunidad para exigir el pago de dividendo en materia de créditos hipotecarios

El adquirir una propiedad puede significar para su comprador un hecho que implica la culminación de un proceso de ajustes en su economía doméstica, debiendo ahorrar durante muchos años, para ser tangible ese esfuerzo financiero en una propiedad.

Para el común de los chilenos, sin embargo, la compra de un bien raíz no implica la culminación de un proceso, sino muy por el contrario, significa el comienzo del mismo, toda vez que para la adquisición de una casa o departamento se debe recurrir al sistema bancario para que estas instituciones otorguen el correspondiente crédito; y en consecuencia surge una obligación a no con el dueño de la propiedad sino más bien con la institución bancaria.

Es de esta forma es que el comprador percibe íntegramente el pago del precio de la propiedad; pese a lo anterior, el comprador debe pagar la deuda adquirida con la institución bancaria que subsiste como una suerte de contribución a las deudas en donde las obligaciones surgidas a partir del proceso de compra de una propiedad gravarán definitivamente el patrimonio del comprador.

Así las cosas el sistema crediticio nacional, según los especialistas, ofrece múltiples beneficios para las personas, especialmente para la clase media nacional, promoviendo con ello un mayor dinamismo en el sector inmobiliario.

Sin embargo es también cierto que tales procesos crediticios pueden traer aparejados un sin número de inconvenientes ocasionados, a veces por la negligencia de los agentes bancario y en otras ocasiones por nefastos imponderables.

Pues bien en ambos casos el perjudicado es el comprador, quien en muchas oportunidades se ve en la necesidad de incurrir en onerosos desembolsos pecuniarios a partir del hecho, que no obstante tener aprobado el crédito bancario, no ha podido cerrarse el negocio acordado con anterioridad.

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.

De esta forma los firmantes de la presente iniciativa legal proponemos un proyecto sencillo, pero con sentido práctico evidente y que consiste fundamentalmente en que el comprador no estará obligado a pagar el dividendo, sino en el medida que el título se encuentre debidamente inscrito en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Pensamos que este proyecto de ley va dirigido a resguardar la situación económica de los compradores, que en la mayoría de las veces y previa a la adquisición de la propiedad, se encuentran arrendando otra, debiendo en muchas oportunidades incurrir en dobles pagos; vale decir pagar la renta de arrendamiento y al mismo tiempo pagar el dividendo correspondiente al crédito hipotecario, situación a todas luces inconveniente y perjudicial para las personas.

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Incorpórese en el artículo 95 de la Ley General de Bancos un nuevo inciso final el que a continuación se reproduce:

"En todo caso el deudor de una obligación de letras o mutuo correspondiente a un crédito hipotecario no podrá hacérsele exigible su pago si no una vez cumplidas todas las obligaciones que impone* la *convención que dio lugar al crédito, especialmente la inscripción del titula en el Conservador de Bienes Raíces respectivo"