

INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, FOMENTO, MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA, PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE PERMITE LA POSTERGACIÓN DE CUOTAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y CREA GARANTÍA ESTATAL PARA CAUCIONAR EL PAGO DE LAS CUOTAS POSTERGADAS.

BOLETIN N° [13.809-03](#).

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Economía, Fomento, Micro, Pequeña y Mediana Empresa, Protección de los Consumidores y Turismo viene en informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de ley de la referencia, de origen en un mensaje de S.E. el Presidente de la República, con urgencia calificada de "suma".

Durante el análisis de esta iniciativa, la Comisión contó con la asistencia y colaboración de las siguientes personas, señora y señores: El Ministro de Hacienda, señor Ignacio Briones, junto al Subsecretario de Hacienda, Francisco Moreno, al asesor, Juan José Obach y la Coordinadora de Mercado de Capitales del Ministerio de Hacienda, Catherine Tornel.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

1.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

Las ideas centrales del proyecto se orientan al siguiente objetivo:

Se busca que las personas puedan postergar el pago de sus dividendos hipotecarios, en el marco de la pandemia por COVID-19 que afecta a nuestro país, para lo cual se crea un crédito especial denominado "crédito de postergación" y estos contratos se garantizan además de la hipoteca que cauciona al crédito hipotecario con una nueva garantía estatal otorgada por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios.

Para materializar lo anterior, se crea una nueva normativa jurídica y además, se modifica el [decreto ley N° 3.472](#), de 1980, que crea el Fondo de Garantía Para Pequeños Empresarios.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.

El proyecto no contiene normas con ese carácter.

3.- NORMAS QUE REQUIEREN TRÁMITE DE HACIENDA.

El inciso cuarto del artículo 1º y los artículos 8, 9 y 10 del texto aprobado por la Comisión.

El informe Financiero N° 156/23.09.20207 concluye que "El presente proyecto de ley no irrogará un mayor gasto fiscal.

Con todo, la ejecución de las garantías estatales establecidas en el presente proyecto de ley, podrán generar incobrables los que se contabilizarán con cargo al Fondo de Garantías Para Pequeñas y Medianas Empresas – FOGAPE.”

4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL POR MAYORÍA DE VOTOS.

Votaron **a favor** la diputada Sofía Cid y los diputados señores Alejandro Bernales, Renato Garín, Harry Jürgensen, Joaquín Lavín, Cosme Mellado, Miguel Mellado, Jaime Naranjo, Rolando Rentería y Enrique van Rysselberghe. **En contra** lo hizo el diputado señor Boris Barrera. (10x1x0).

5.- ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS.

ARTÍCULOS RECHAZADOS:

No hubo.

INDICACIONES RECHAZADAS:

Del **diputado señor Boris Barrera:**

1.- Para reemplazar el título del Proyecto de ley que emplea el FOGAPE como garantía estatal para caucionar créditos que otorga la banca privada durante cinco años.

2.- para reemplazar en el artículo 1, inciso primero, el término “podrán” por “deberán”.

3.- Para suprimir el inciso segundo del artículo 1.

4.- Para reemplazar el inciso tercero del artículo 1°, el término “podrá” por “deberá”.

5.- Para suprimir en el artículo 1, el inciso cuarto.

6.- Para reemplazar en el artículo 2, el inciso segundo por el siguiente:

“Dichos créditos solo podrán usarse para pagar cuotas completas y consecutivas de un crédito hipotecario y tendrán la tasa de interés más baja entre la tasa al momento de realizar este trámite o la tasa del crédito hipotecario”.

7.- Para suprimir en el artículo 4°, el inciso tercero.

8.- Para suprimir el artículo 10

9.- Para suprimir el artículo segundo transitorio.

6.-. SE DESIGNA **DIPUTADO INFORMANTE** AL SEÑOR **JAIME NARANJO ORTIZ**.

II.- ANTECEDENTES Y FUNDAMENTOS DEL PROYECTO.

Precisa como fundamento el Ejecutivo que la crisis sanitaria y financiera que está enfrentando todo el mundo debido a la pandemia por COVID-19 ha tenido profundos impactos en Chile y, dentro de sus principales efectos, se encuentra una merma importante de los ingresos que reciben una gran cantidad de personas que viven en nuestro país.

Para salir en su auxilio, en los últimos meses se han presentado distintas iniciativas enfocadas, por un lado, en apoyar el ingreso disponible de las familias, la liquidez de las empresas y, por otro lado, aliviar los gastos que ellas tienen. Dentro del primer grupo, podemos mencionar como ejemplos la ley N° 21.229, que aumenta el capital del Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios y flexibiliza temporalmente sus requisitos, destinada a micro, pequeñas, medianas y grandes empresas; la ley N° 21.227, que faculta el acceso a prestaciones del seguro de desempleo de la ley N° 19.728, en circunstancias excepcionales, que busca proteger la fuente laboral de los trabajadores y trabajadoras; la ley N° 21.230, que concede un ingreso familiar de emergencia, la cual ha sido complementada por las leyes N°s 21.243 y 21.251; y la ley N° 21.242, que establece un beneficio para los trabajadores independientes que indica, entre otras. Dentro de las iniciativas que buscan aliviar los gastos de las familias, se encuentra la ampliación del subsidio al arriendo, que busca reducir el monto mensual que los hogares deben pagar por concepto de arriendo de viviendas.

Este proyecto de ley se enfoca en este segundo grupo, pues busca que, en el contexto de la pandemia por COVID-19 que enfrenta el país, las personas puedan postergar el pago de sus dividendos hipotecarios, que representa uno de los mayores gastos en el presupuesto de la familia chilena, permitiendo que los dividendos que se acojan a esta ley sean pagados al final del crédito hipotecario o bien repartiendo su valor en el plazo pendiente del crédito hipotecario, según se acuerde con la respectiva entidad financiera.

De acuerdo con las Cuentas Nacionales del primer trimestre 2020 publicadas por el Banco Central de Chile, la deuda total de los hogares alcanza más de un 75% del ingreso disponible de los mismos. El Informe de Estabilidad Financiera de 2020 de la misma institución señala que esta deuda se compone en un 59% de deuda hipotecaria, por lo que los créditos hipotecarios no solo representan un importante porcentaje del gasto mensual que deben realizar las familias, sino que corresponde al mayor gasto que deben realizar las familias en cuanto a deudas se refiere. En esta línea, el proyecto de ley que se presenta a continuación busca posponer esta importante carga e ir en ayuda a las familias de nuestro país.

Para efectos de posponer la obligación de pago de dividendos, el proyecto de ley contempla la creación de un crédito especial denominado “crédito de postergación”, el cual no pagará impuesto de timbres y estampillas, podrá celebrarse a través de mandato otorgado de forma electrónica y no podrá tener un interés superior al interés del crédito hipotecario cuyas cuotas se pagan, de manera que su celebración sea simple y no implique mayores costos para el deudor.

Adicionalmente, con el objeto de incentivar la oferta y contratación de créditos de postergación, ya que el proyecto de ley no impone la obligación de celebrar dichos contratos, respetando así los derechos adquiridos de las partes y la autonomía de voluntad de las mismas, el proyecto de ley establece que los mencionados contratos serán garantizados por la hipoteca que cauciona al crédito hipotecario cuyas cuotas se pagan y por una nueva garantía estatal otorgada por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios.

En relación con la estructura y contenido del mensaje propuesto, se establece que las personas que tengan deudas garantizadas por una hipoteca con determinados acreedores pueden solicitar un crédito especial denominado “crédito de postergación” con el objeto de pagar cuotas de sus créditos hipotecarios, permitiendo que dichos deudores no tengan que pagar las cuotas hipotecarias durante el actual periodo de crisis financiera.

Con la finalidad de asegurar el propósito del proyecto de ley, éste regula en detalle los créditos de postergación estableciendo que:

1.- Solo pueden ser otorgados por bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores, y compañías de seguros.

2.- Deben tener por objeto exclusivo el pago de determinadas cuotas de un crédito hipotecario vigente con el mismo acreedor.

3.- Pueden ser celebrados mediante mandato al acreedor otorgado a través de medios físicos o digitales, de manera de facilitar su contratación, considerando la actual situación de pandemia.

4.- Deben especificar en su contrato las cuotas a ser pagadas con los fondos del crédito, los datos de escritura pública del contrato de crédito hipotecario cuyas cuotas serán pagadas, los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces competente y señalar que son otorgados en virtud de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas.

5.- Estarán exentos del pago de impuesto de timbres y estampillas del decreto ley N° 3.475, que modifica la ley de timbres y estampillas contenida en el decreto ley N° 619, de 1974 y en especial de los trámites y requisitos previstos en su artículo 24 N° 17.

6.- Solo podrán usarse para pagar cuotas completas y consecutivas de un crédito hipotecario y no podrán tener una tasa de interés superior a la tasa del correspondiente crédito hipotecario.

7.- Solo podrán pagarse:

a).-En cuotas mensuales de un mismo valor, distribuidas en un plazo que no podrá superar el plazo residual del respectivo crédito hipotecario; o

b) En cuotas mensuales de un mismo valor a pagarse con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario respectivo. En este último caso, se establece que, si las partes ya celebraron con anterioridad otro crédito para pagar cuotas del mismo crédito hipotecario, el crédito de postergación deberá considerar un plazo de gracia para efectos de evitar el cobro simultáneo de cuotas.

8.- Solo podrán celebrarse dentro del plazo de dos meses contado desde la entrada en vigencia de la ley.

El proyecto de ley establece que el deudor le podrá otorgar un mandato irrevocable al acreedor, a través de medios físicos o digitales, para que este último, en representación del deudor, celebre el contrato de postergación mediante escritura pública, pague las cuotas que correspondan del crédito hipotecario vigente y solicite la inscripción de la constancia, solo para efectos de publicidad y oponibilidad con terceros, en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Celebrado el crédito de postergación, el acreedor tendrá diez días hábiles bancarios para pagar las cuotas del crédito hipotecario.

Con el propósito de evitar que las personas tengan que asistir a la notaría a firmar nuevas escrituras públicas, se establece que, además de permitir que el mandato para celebrar el crédito de postergación sea otorgado en forma digital, con el pago de las cuotas del crédito hipotecario con los fondos del crédito de postergación la hipoteca pasa, de pleno derecho, a garantizar también al crédito de postergación.

Asimismo, se señala que con el mencionado pago la hipoteca también garantizará a otras operaciones de crédito de dinero que se hayan celebrado a partir del 1 de julio de 2020 con el mismo acreedor, con el objeto de pagar cuotas del respectivo crédito hipotecario.

Una vez reducido a escritura pública el crédito de postergación y pagadas las cuotas correspondientes del crédito hipotecario, el acreedor deberá solicitar, solo para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, la inscripción de la constancia correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Adicionalmente, para efectos de evitar dudas y limitar el costo de la operación, el proyecto de ley señala que los notarios solo podrán cobrar un máximo de dos mil quinientos pesos por la escritura pública del contrato de crédito de postergación, sin recargo, y que los Conservadores de Bienes Raíces solo podrán cobrar dos mil pesos por la correspondiente inscripción, sin recargo.

Por último, con el objeto de incentivar la oferta y contratación de créditos de postergación, además de señalar que dichos créditos serán garantizados por la correspondiente hipoteca, el proyecto de ley establece que el crédito de postergación, el crédito hipotecario, y las operaciones de crédito de dinero que hayan sido celebradas con anterioridad para pagar cuotas hipotecarias, se podrán caucionar con una garantía otorgada por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios (FOGAPE).

La mencionada garantía estatal podrá caucionar un monto máximo equivalente al valor de seis cuotas del correspondiente crédito hipotecario y tendrá una vigencia máxima de sesenta meses. Esta garantía se regulará por el decreto ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios, con excepción de sus artículos 3, 4 y el inciso tercero del artículo 5 y por un reglamento dictado por el Ministerio de Hacienda.

El proyecto de ley entrará en vigencia en la fecha en que se publique en el Diario Oficial su reglamento, el cual deberá ser dictado en un plazo de quince días desde la publicación de la ley, y estará vigente por un plazo de sesenta y dos meses.

III.- RELACIÓN DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

El proyecto consta de 10 artículos permanentes y dos transitorios.

A través de los artículos 1 al 7 se regula todo lo concerniente al crédito de postergación.

Los artículos 8 al 10 abordan la garantía estatal que puede caucionar estos créditos de postergación mediante el Fondo de Garantía Para Pequeños Empresarios, por lo que se propone modificar el decreto ley N° 3.472, de 1980. que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios.

El artículo primero transitorio establece la entrada en vigencia de la ley.

El artículo segundo transitorio consagra el plazo en que deberán celebrarse los contratos de créditos de postergación.

IV.- DISPOSICIONES LEGALES QUE EL PROYECTO MODIFICA.

La iniciativa presidencial en estudio primeramente hacer nacer un nuevo texto jurídico e introduce modificaciones en el decreto ley N° 3.472, de 1980. En la forma reseñada en el acápite anterior.

V.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN DEL PROYECTO.

A.- DISCUSIÓN GENERAL.

El **Ministro de Hacienda, don Ignacio Briones** explica el contexto en que se remite este proyecto de ley. Precisa en primer lugar que debido a la crisis sanitaria y sus consecuencias económicas, muchas familias han visto reducidos sus ingresos y que uno de los mayores gastos de los hogares es el pago de los créditos hipotecarios.

Señala que existe más de un millón de deudores hipotecarios que mensualmente destinan cerca del 28 por ciento de su ingreso disponible a pagar dividendos hipotecarios, en torno a US\$ 450 millones mensuales. Informa también, que los bancos y otros intermediarios han postergado más de un millón de créditos por más de US\$40 mil millones.

Este proyecto de ley crea un mecanismo simplificado para posponer temporalmente el pago de dividendos de créditos hipotecarios para vivienda., favorece la postergación a través de ofrecer un mecanismo para que los acreedores puedan garantizar las cuotas postergadas del crédito hipotecario a través del FOGAPE por un plazo de 5 años

Como un resumen de la implementación de medidas de postergación de cuotas en bancos, comunica que respecto de créditos hipotecarios, en operaciones cursadas son poco más de 337 mil clientes con colocaciones superiores a los 21 mil millones de pesos, sobre una cartera total de un poco más de 1 millón doscientos mil clientes, que a su vez equivale a poco más 55 mil millones de pesos como total de colocaciones.

Esto representa un 28,1 por ciento respecto del total de clientes hipotecarios y un 38, 4 por ciento del total de colocaciones.

Respecto al proyecto de ley, señala que el cliente podrá solicitar un “crédito de postergación”, crédito que tiene las siguientes características: se podrá celebrar mediante mandato otorgado por medios físicos o digitales; se podrá celebrar hasta dos meses después de la entrada en vigencia de la ley y que estará libre de impuestos.

Aclara que deberá destinarse exclusivamente al pago de cuotas hipotecarias y tendrá una tasa máxima equivalente a la tasa del crédito hipotecario postergado.

Las cuotas postergadas podrán pagarse distribuyendo sus cuotas en el plazo restante del crédito hipotecario o un plazo menor posterior al crédito hipotecario, considerando un periodo de gracia en caso de que existan otros créditos que se hayan contratado anteriormente para pagar cuotas del mismo crédito hipotecario.

Precisa en todo caso que el acreedor deberá pagar las cuotas del crédito hipotecario.

Una vez contratado el crédito de postergación, el acreedor tendrá hasta 10 días hábiles bancarios para pagar las cuotas del crédito hipotecario con dichos fondos, luego, el acreedor deberá llevar el contrato al Conservador de Bienes Raíces competente

y solicitar la inscripción de la constancia de pago de cuotas hipotecarias con el crédito de postergación, para efectos de publicidad y oponibilidad con terceros.

Se establecen cobros máximos para los notarios de 2.500 pesos por la escritura pública del contrato de crédito de postergación y para el Conservador de Bienes Raíces será de 2.000 pesos por la inscripción.

Sobre la garantía de créditos, expone que el crédito hipotecario, el crédito de postergación y cualquier otro crédito que se haya contratado con anterioridad (desde el 01/07/2020) para pagar cuotas hipotecarias, quedará resguardado por la hipoteca original que garantizó el crédito hipotecario.

En caso que terceros se vean afectados por esta modificación a la hipoteca, también deben aceptar los efectos del nuevo crédito.

Luego expresa que se consagra una garantía estatal otorgada por el FOGAPE con vigencia máxima de 60 meses, con límite de garantía equivalente al valor de 6 cuotas del respectivo crédito hipotecario. Se mantiene la tasa del crédito hipotecario original, regulada mediante reglamento dictado por el Ministerio de Hacienda.

El debate íntegro de la discusión general se adjunta [digitalmente](#).

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en el mensaje y las opiniones y observaciones planteadas por el señor Ministro de Hacienda, la y los señores diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia.

Puesta en **votación general** la idea de legislar, se **APRUEBA** por mayoría de votos, en la forma descrita en las constancias reglamentarias previas.

B.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR.

El texto del mensaje que se discute y vota en particular a continuación consta de 10 artículos permanentes y dos artículos transitorios y tuvo el siguiente tratamiento, conforme a los acuerdos adoptados por la Comisión:

Previo al debate del articulado de la iniciativa presidencial, se formula la siguiente indicación

1.- Del diputado Barrera, para reemplazar el título del Proyecto de ley por el siguiente "Emplea el FOGAPE como garantía estatal para caucionar créditos que otorga la banca privada durante cinco años".

Tras un breve debate respecto de si el título del proyecto de la indicación reflejaba realmente cuál era su alcance, se pone en votación.

Puesta en votación la indicación, **se rechaza** por mayoría de votos. Votan **a favor** los diputados Boris Barrera y Renato Garín. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Rolando Rentería; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Se **abstiene** el diputado Jaime Naranjo. (2x7x1).

Por ende, la Comisión **aprueba** mantener el texto del título del proyecto de ley.

Artículo 1°.

Artículo 1.- Créditos de postergación y mandato. Los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores, y compañías de seguros, en adelante "acreedores", podrán otorgar créditos de postergación a sus deudores de obligaciones garantizadas con hipoteca, en adelante "créditos hipotecarios", cuando estos últimos lo soliciten. Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables podrán otorgar los créditos de postergación, por cuenta propia o de a quienes se les hayan endosado los respectivos mutuos hipotecarios endosables, cuando estos últimos lo autoricen.

Los créditos de postergación corresponderán a contratos de mutuo de dinero, otorgados mediante escritura pública por un acreedor a su deudor de crédito hipotecario, con el exclusivo objeto de pagar determinadas cuotas del crédito hipotecario del deudor, que producirá todos los efectos jurídicos regulados en esta ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá otorgar un mandato irrevocable al acreedor, para que este último, en representación del deudor, celebre el contrato de crédito de postergación, pague las cuotas del crédito hipotecario singularizado en el contrato de crédito de postergación, solicite la respectiva inscripción que ordena el artículo 6 de la presente ley ante el Conservador de Bienes Raíces competente y practique cualquier diligencia adicional que al efecto se requiera, incluida la corrección de errores numéricos o relativos a la individualización de las partes, los datos del mandato, del crédito hipotecario, del crédito de postergación o de la respectiva garantía hipotecaria. El otorgamiento del mandato o del crédito de postergación no constituirá novación.

Los créditos de postergación estarán exentos del pago de impuesto de timbres y estampillas del decreto ley N° 3.475, que modifica la ley de timbres y estampillas contenida en el decreto ley N° 619, de 1974 y en especial de los trámites y requisitos previstos en su artículo 24 N° 17.

Para efectos de esta ley, se entenderá que las cuotas del crédito hipotecario que se pagan con el crédito de postergación, incluyen los intereses, amortizaciones y seguros u otros gastos asociados al mismo, que correspondan ser pagados por el deudor al acreedor

Indicaciones.

Se presentaron las siguientes indicaciones del diputado Boris Barrera

2.- Para reemplazar en el artículo 1, inciso primero, el término "podrán" por "deberán".

Puesta en votación la indicación, se **rechaza** por no alcanzar el quórum de aprobación. Votan a **favor** los diputados Boris Barrera; Renato Garín; Jaime Naranjo y Pedro Velásquez. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Miguel Mellado y Enrique van Rysselberghe. Se **abstienen** los diputados Joaquín Lavín y Rolando Rentería. (4x4x2).

3.- Indicación del diputado Boris Barrera, para suprimir el inciso segundo del artículo 1.

Puesta en votación **la indicación, se rechaza por mayoría de votos.** Votan **a favor** los diputados Boris Barrera; Renato Garín y Cosme Mellado. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Jaime Naranjo; Rolando Rentería y Enrique van Rysselberghe. Se **abstiene** el diputado Pedro Velásquez. (3x6x1)

4.- Indicación del diputado Boris Barrera, para reemplazar el inciso tercero del artículo 1°, el término “podrá” por “deberá”.

Puesta en votación la **indicación, se rechaza** por no alcanzar el quórum de aprobación. Votan **a favor** los diputados Boris Barrera; Renato Garín; Cosme Mellado; Jaime Naranjo y Pedro Velásquez. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado y Enrique van Rysselberghe. (5x5x0)

5.- Indicación del diputado Boris Barrera para suprimir el artículo 1, el inciso cuarto.

Puesta en votación esta indicación, se **rechaza por mayoría de votos**. Votan **a favor** los diputados Boris Barrera, Renato Garín y Cosme Mellado. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Jaime Naranjo; Rolando Rentería; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. (3x8x0)

Finalmente, puesto en **votación el artículo 10 del proyecto de ley, se aprueba por mayoría de votos**. Votan **a favor** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Jaime Naranjo; Rolando Rentería; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Vota **en contra** el diputado Boris Barrera. Se **abstienen** los diputados Alejandro Bernales; Renato Garín y Cosme Mellado. (8x1x3).

Artículo 2

Artículo 2.- Condiciones y contenidos mínimos del crédito de postergación. Los contratos de créditos de postergación deberán ser celebrados por escritura pública y especificar las cuotas a ser pagadas con los fondos del crédito de postergación, los datos del mandato a que hace referencia el artículo siguiente, los datos de la escritura pública del respectivo contrato de crédito hipotecario y los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces competente y señalar que son otorgados en virtud de esta ley.

Dichos créditos solo podrán usarse para pagar cuotas completas y consecutivas de un crédito hipotecario y no podrán tener una tasa de interés superior a la tasa del correspondiente crédito hipotecario.

Los deudores y acreedores deberán acordar la forma de pago de los créditos de postergación, los cuales solo podrán pagarse:

a) En cuotas mensuales de un mismo valor a pagarse con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario respectivo; o

b) En cuotas mensuales de un mismo valor, distribuidas en un plazo que no podrá superar el plazo residual del respectivo crédito hipotecario.

Con todo, cuando el crédito de postergación contemple su pago con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario, y las partes hayan celebrado con anterioridad contratos de mutuo de dinero o de otras operaciones de crédito para pagar cuotas del mismo crédito hipotecario, el crédito de postergación deberá considerar un plazo de gracia, con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario, de manera de evitar el cobro simultáneo de las obligaciones de los referidos contratos ya celebrados y del crédito de postergación.

Indicación.

6.- Indicación del diputado Boris Barrera para reemplazar en el artículo 2º, el inciso segundo, por el siguiente:

“Dichos créditos solo podrán usarse para pagar cuotas completas y consecutivas de un crédito hipotecario y tendrán la tasa de interés más baja entre la tasa al momento de realizar este trámite y la tasa del crédito hipotecario.

Puesta en votación la indicación, **se rechaza** por no alcanzar el quórum de aprobación. Votan **a favor** los diputados Boris Barrera; Alejandro Bernal; Renato Garín; Cosme Mellado; Jaime Naranjo y Pedro Velásquez. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Rolando Rentería y Enrique van Rysselberghe. (6x6x0).

Votación del artículo 2º y de los artículos 3º, 5º, 6º, 7º y 8º y el artículo primero transitorio del proyecto de ley.

Al momento de poner en votación el artículo 2 propuesto por el proyecto de ley, **el diputado Jaime Naranjo (Presidente Accidental) propone votar simultáneamente los artículos que no han sido objeto de indicaciones, a saber los artículos 2º, 3º, 5º, 6º, 7º y 8º y el artículo primero transitorio.**

La Comisión así lo acuerda.

Artículo 3.- Contenido y condiciones mínimas del mandato para celebrar créditos de postergación. El deudor podrá otorgar un mandato al acreedor para que celebre el crédito de postergación, el cual podrá ser otorgado a través de medios físicos o digitales, sin necesidad de firma electrónica avanzada. El mencionado mandato deberá señalar explícitamente que se otorga para celebrar un contrato de crédito de postergación y deberá especificar a lo menos:

- a) Las partes del crédito de postergación;
- b) La tasa de interés del crédito de postergación;
- c) El monto del crédito de postergación;
- d) El plazo del crédito de postergación;
- e) Las cuotas a ser pagadas con los fondos del crédito de postergación;
- f) Los datos de escritura pública del respectivo contrato de crédito hipotecario;
- g) Los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca;
- h) La forma y fechas de pago del crédito de postergación, de conformidad al artículo anterior; y
- i) i) La facultad y obligación del acreedor de, en representación del deudor, celebrar el respectivo contrato de crédito de postergación, pagar las cuotas correspondientes y solicitar la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces competente.

El reglamento del artículo 9 de esta ley podrá regular los medios para otorgar el referido mandato.

Artículo 5.- Hipoteca sin cláusula de garantía general y terceros afectados. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, en caso de que el crédito hipotecario, cuyas cuotas se pagan con el crédito de postergación, esté caucionado por una hipoteca sin cláusula de garantía general, los efectos del artículo anterior serán inoponibles a terceros acreedores hipotecarios de grado posterior existentes con anterioridad al referido pago, o a terceros que hubieren otorgado la respectiva hipoteca, a menos que hubieren dado su consentimiento.

Artículo 6.- Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Pagadas las cuotas especificadas en el mandato y en el crédito de postergación, el acreedor deberá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente, solo para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes de la correspondiente constancia de pago de cuotas con el respectivo crédito de postergación, debiendo para ello exhibir el contrato de este último.

Adicionalmente, la referida inscripción deberá dejar constancia del consentimiento de los terceros mencionados en el artículo anterior, cuando este hubiere sido otorgado. Para ello el acreedor deberá presentar al Conservador de Bienes Raíces competente el respectivo consentimiento debidamente protocolizado ante notario.

La mencionada inscripción no afectará la fecha original de la inscripción de la hipoteca.

Artículo 7. - Gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces. Los notarios únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa del otorgamiento de la escritura pública del crédito de postergación, el monto indicado en el párrafo primero del numeral 1) del artículo 1 del decreto exento N° 587, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión. Asimismo, únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa del otorgamiento de la protocolización del consentimiento de los terceros mencionados en el artículo 5 y 6 de esta ley, el monto indicado en el numeral 17) del artículo 1 del decreto exento N° 587, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión.

Los Conservadores de Bienes Raíces únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa de la inscripción referida en el artículo anterior, los derechos correspondientes a las inscripciones referidas en el primer párrafo de la letra a) del numeral 1. - del artículo 1 del decreto exento N° 588, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión.

Artículo 8.- Garantía estatal. Las obligaciones de los créditos hipotecarios, créditos de postergación y de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4 de esta ley se podrán garantizar, adicionalmente a la correspondiente hipoteca, con una garantía estatal otorgada por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios, de conformidad al reglamento del artículo 9 de esta ley.

Dicha garantía tendrá una vigencia de sesenta meses y solo podrá garantizar un monto máximo equivalente a seis cuotas del respectivo crédito hipotecario cuyas cuotas fueren pagadas con el correspondiente crédito de postergación.

Artículo transitorio.

Artículo primero.- La presente ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado en el Diario Oficial el reglamento señalado en el artículo 9 de esta ley y estará vigente por un plazo de sesenta y dos meses contado desde dicha fecha. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo la facultad de cobro, del Fondo de Garantía del Pequeño y Mediano Empresario respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

El reglamento a que se refiere el artículo 9 de la presente ley deberá dictarse dentro del plazo de quince días contado desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial.

El referido reglamento no podrá tener una vigencia superior a la vigencia de esta ley. El cumplimiento de dicho plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo de Garantía del Pequeño y Mediano Empresario respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

La **Comisión según lo acordado** pone en votación única y simultánea los artículos 2°, 3°, 5°, 6°, 7° y 8° y el artículo primero transitorio del proyecto de ley, **que se aprueban por mayoría de votos**. Votan **a favor** los diputados Alejandro Bernaldes; Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Cosme Mellado; Miguel Mellado; Rolando Rentería; Jaime Naranjo; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Se **abstiene** el diputado Boris Barrera. (10x0x1).

Artículo 4°-

Artículo 4. - Pago de cuotas con los fondos del crédito de postergación y efectos del pago. Una vez celebrado el contrato de crédito de postergación, y dentro del plazo de diez días hábiles bancarios contado desde dicha celebración, el acreedor deberá, en cumplimiento del respectivo mandato, pagar las cuotas del crédito hipotecario especificadas en el mandato y el contrato de postergación con los fondos de este último. Adicionalmente, deberá rendir cuenta al deudor respecto de las gestiones indicadas en el inciso tercero del artículo 1 de esta ley, dentro del plazo de quince días hábiles bancarios contado desde el mencionado pago.

Al momento del pago de las referidas cuotas, la hipoteca que garantiza el crédito hipotecario cuyas cuotas fueron pagadas, pasará a garantizar también, por el solo ministerio de la ley y de forma indivisible, la totalidad de las obligaciones del crédito de postergación, en beneficio del acreedor. En virtud de lo anterior, no se requerirá del consentimiento establecido en los artículos 142 y 1749 del Código Civil.

Adicionalmente, con el mencionado pago la hipoteca pasará también a garantizar, en los mismos términos que el inciso anterior, a las obligaciones de los contratos de mutuo de dinero, o de otras operaciones de crédito de dinero, que hayan sido celebrados entre el deudor y el acreedor con el objeto de pagar cuotas de obligaciones garantizadas con la respectiva hipoteca. Lo anterior será aplicable solo a contratos de mutuo de dinero, o de otras operaciones de crédito de dinero, que hayan sido celebrados entre el 1 de julio de 2020 y la entrada en vigencia de esta ley, y hayan sido debidamente singularizados en el correspondiente contrato de crédito de postergación.

En consecuencia, los efectos jurídicos a que hace referencia este artículo no requerirán de inscripción o anotación marginal en los registros del Conservador de Bienes Raíces competente, ni de ninguna otra gestión adicional ante notarios o Conservadores de Bienes Raíces, sin perjuicio de la escritura pública del crédito de postergación y de lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta ley respecto de los terceros.

El crédito hipotecario cuyas cuotas fueren pagadas de conformidad a este artículo, se mantendrá vigente en los términos que se encontraba pactado, sin perjuicio del pago de las respectivas cuotas del crédito hipotecario.

Para todos los efectos legales, el pago de las cuotas hipotecarias mediante un crédito de postergación no se entenderá como un prepago, ni dará lugar al pago de comisiones de prepago acorde al artículo 10 de la ley N° 18.010.

Indicación.

7.- Indicación del diputado Boris Barrera para suprimir en el artículo 4°, el inciso tercero.

Puesta en votación la **indicación, se rechaza por mayoría de votos**. Votan **a favor** los diputados Boris Barrera; Alejandro Bernaldes y Cosme Mellado. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Rolando

Rentería; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Se **abstiene** el diputado Jaime Naranjo. (3x7x1).

Puesto en votación **el artículo 4º del proyecto de ley, se aprueba por mayoría de votos**. Votan **a favor** los diputados Alejandro Bernales; Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Cosme Mellado; Miguel Mellado; Rolando Rentería; Jaime Naranjo; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Se **abstiene** el diputado Boris Barrera. (10x0x1).

Artículo 9.

Artículo 9.- Reglamento de postergación de cuotas y garantía estatal. Un reglamento dictado por el Ministerio de Hacienda podrá regular las demás características, plazos y condiciones del crédito de postergación, del mandato regulado en el artículo 1 y 3 de esta ley, de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4 de esta ley, del pago del crédito hipotecario, del consentimiento de los terceros, y de la inscripción del artículo 6 de esta ley

Asimismo, el reglamento podrá regular la forma de funcionamiento del Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios en relación a la garantía estatal del artículo 8 de esta ley, incluyendo materias tales como requisitos para obtener dicha garantía, los requisitos para ser beneficiario, considerando tanto deudores como acreedores hipotecarios, el financiamiento de la garantía, forma de otorgar la garantía, características y límites de la garantía, transferencia de la garantía junto con la cesión del crédito de postergación caucionado y de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4, comisiones, forma de cobro y pago de la garantía, información a ser entregada por los acreedores y requisitos o condiciones mínimas de determinadas bases de licitación, entre otros.

El mencionado reglamento podrá regular otras materias cuando ello sea necesario para la adecuada aplicación de las disposiciones de esta ley.”.

Indicación.

8.- Indicación del diputado Boris Barrera, para suprimir el inciso final del artículo 9.

Puesta en votación el artículo 9º con la indicación se **aprueba** por mayoría de votos. Votan **a favor** los diputados Boris Barrera; Alejandro Bernales; Joaquín Lavín; Cosme Mellado; Jaime Naranjo y Pedro Velásquez. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Miguel Mellado; Rolando Rentería y Enrique van Rysselberghe. (6x5x0).

Artículo 10.

Artículo 10. - Agréganse los siguientes artículos séptimo y octavo transitorios, nuevos, al decreto ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios en el siguiente sentido:

"Artículo séptimo transitorio.- Intercálase el siguiente inciso segundo entre el inciso primero y segundo del artículo 1º del presente decreto ley, pasando el actual inciso segundo a ser tercero, desde la entrada en vigencia de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y hasta el término de vigencia de esta última:

"Adicionalmente, el Fondo estará destinado a garantizar créditos de postergación, créditos hipotecarios y otros contratos de mutuo de dinero o de operaciones de crédito de dinero, de conformidad a la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y su respectivo reglamento."

Artículo octavo transitorio. - Agrégase el siguiente artículo 12, nuevo, al presente decreto ley, desde la entrada en vigencia de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y hasta el término de vigencia de esta última:

"Artículo 12.- El Fondo podrá otorgar garantías para caucionar obligaciones de créditos de postergación, créditos hipotecarios y otros contratos de mutuo de dinero o de operaciones de crédito de dinero, de conformidad a la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y su respectivo reglamento.

No serán aplicables a esta garantía los artículos 3 y 4 del presente decreto ley y el inciso cuarto del artículo 5 del mismo.

Las garantías referidas en este artículo se regirán por las normas del presente decreto ley y el reglamento de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas."

Indicación.

9.- Indicación del diputado Boris Barrera, para **suprimir** el artículo 10.

Puesta en votación **la indicación, se rechaza por mayoría de votos.** Votan **a favor** los diputados Boris Barrera y Cosme Mellado. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Jaime Naranjo; Rolando Rentería; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Se **abstiene** el diputado Alejandro Bernales. (2x8x1).

Puesto en votación **el artículo 10, se aprueba por mayoría de votos.** Votan **a favor** los diputados Alejandro Bernales; Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Jaime Naranjo; Rolando Rentería; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Votan **en contra** los diputados Boris Barrera y Cosme Mellado. (9x2x0)

Artículos transitorios.

Artículo segundo.- Los contratos de crédito de postergación solo podrán celebrarse dentro del plazo de dos meses contado desde la entrada en vigencia de esta ley."

Indicación

10.- Indicación del diputado Boris Barrera para suprimir el artículo segundo transitorio.

Puesta en votación esta **indicación, se rechaza por mayoría de votos.** Vota **a favor** el diputado Boris Barrera. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Rolando Rentería; Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez. Se **abstienen** los diputados Alejandro Bernales; Cosme Mellado y Jaime Naranjo. (1x7x3)

11.- Indicación de los diputados Cosme Mellado y Jaime Naranjo para sustituir la expresión “dos meses” por “120 días”.

Puesta en votación el artículo segundo transitorio con la indicación, **se rechaza por mayoría de votos**. Votan **a favor** los diputados Boris Barrera; Alejandro Bernales; Cosme Mellado; Jaime Naranjo y Pedro Velásquez. Votan **en contra** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Rolando Rentería y Enrique van Rysselberghe. (5x6x0).

12.- Indicación del diputado Miguel Mellado, Joaquín Lavín, Sofía Cid, Harry Jürgensen y Rolando Rentería, para sustituir “dos meses” por “90 días”.

Puesta en votación el artículo segundo transitorio con la indicación, **se aprueba por mayoría de votos**. Votan **a favor** los diputados Sofía Cid; Harry Jürgensen; Joaquín Lavín; Miguel Mellado; Rolando Rentería y Enrique van Rysselberghe. Votan **en contra** los diputados Boris Barrera; Alejandro Bernales; Cosme Mellado; Jaime Naranjo y Pedro Velásquez. (6x5x0).

El debate íntegro de la discusión y votación particular se adjunta [digitalmente](#).

Por las razones antes señaladas y por los argumentos que expondrá oportunamente el señor diputado informante, esta Comisión, haciendo las adecuaciones contempladas en el artículo 15 del reglamento, recomienda aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY:

“PERMITE LA POSTERGACIÓN DE CUOTAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y CREA LA GARANTÍA ESTATAL PARA CAUCIONAR CUOTAS POSTERGADAS

Artículo 1.- Créditos de postergación y mandato. Los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores, y compañías de seguros, en adelante “acreedores”, podrán otorgar créditos de postergación a sus deudores de obligaciones garantizadas con hipoteca, en adelante “créditos hipotecarios”, cuando estos últimos lo soliciten. Los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables podrán otorgar los créditos de postergación, por cuenta propia o de a quienes se les hayan endosado los respectivos mutuos hipotecarios endosables, cuando estos últimos lo autoricen.

Los créditos de postergación corresponderán a contratos de mutuo de dinero, otorgados mediante escritura pública por un acreedor a su deudor de crédito hipotecario, con el exclusivo objeto de pagar determinadas cuotas del crédito hipotecario del deudor, que producirá todos los efectos jurídicos regulados en esta ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá otorgar un mandato irrevocable al acreedor, para que este último, en representación del deudor, celebre el contrato de crédito de postergación, pague las cuotas del crédito hipotecario singularizado en el contrato de crédito de postergación, solicite la respectiva inscripción que ordena el artículo 6 de la presente ley ante el Conservador de Bienes Raíces competente y practique cualquier diligencia adicional que al efecto se requiera, incluida la corrección de errores numéricos o relativos a la individualización de las partes, los datos del mandato, del crédito hipotecario, del crédito de postergación o de la respectiva garantía hipotecaria. El otorgamiento del mandato o del crédito de postergación no constituirá novación.

Los créditos de postergación estarán exentos del pago de impuesto de timbres y estampillas del decreto ley N° 3.475, que modifica la ley de timbres y estampillas contenida en el decreto ley N° 619, de 1974 y en especial de los trámites y requisitos previstos en su artículo 24 N° 17.

Para efectos de esta ley, se entenderá que las cuotas del crédito hipotecario que se pagan con el crédito de postergación, incluyen los intereses, amortizaciones y seguros u otros gastos asociados al mismo, que correspondan ser pagados por el deudor al acreedor.

Artículo 2.- Condiciones y contenidos mínimos del crédito de postergación. Los contratos de créditos de postergación deberán ser celebrados por escritura pública y especificar las cuotas a ser pagadas con los fondos del crédito de postergación, los datos del mandato a que hace referencia el artículo siguiente, los datos de la escritura pública del respectivo contrato de crédito hipotecario y los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces competente y señalar que son otorgados en virtud de esta ley.

Dichos créditos solo podrán usarse para pagar cuotas completas y consecutivas de un crédito hipotecario y no podrán tener una tasa de interés superior a la tasa del correspondiente crédito hipotecario.

Los deudores y acreedores deberán acordar la forma de pago de los créditos de postergación, los cuales solo podrán pagarse:

- a) En cuotas mensuales de un mismo valor a pagarse con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario respectivo; o
- b) En cuotas mensuales de un mismo valor, distribuidas en un plazo que no podrá superar el plazo residual del respectivo crédito hipotecario.

Con todo, cuando el crédito de postergación contemple su pago con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario, y las partes hayan celebrado con anterioridad contratos de mutuo de dinero o de otras operaciones de crédito para pagar cuotas del mismo crédito hipotecario, el crédito de postergación deberá considerar un plazo de gracia, con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario, de manera de evitar el cobro simultáneo de las obligaciones de los referidos contratos ya celebrados y del crédito de postergación.

Artículo 3.- Contenido y condiciones mínimas del mandato para celebrar créditos de postergación. El deudor podrá otorgar un mandato al acreedor para que celebre el crédito de postergación, el cual podrá ser otorgado a través de medios físicos o digitales, sin necesidad de firma electrónica avanzada.

El mencionado mandato deberá señalar explícitamente que se otorga para celebrar un contrato de crédito de postergación y deberá especificar a lo menos:

- a) Las partes del crédito de postergación;
- b) La tasa de interés del crédito de postergación;
- c) El monto del crédito de postergación;
- d) El plazo del crédito de postergación;
- e) Las cuotas a ser pagadas con los fondos del crédito de postergación;
- f) Los datos de escritura pública del respectivo contrato de crédito hipotecario;

- g) Los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca;
- h) La forma y fechas de pago del crédito de postergación, de conformidad al artículo anterior; y
- i) La facultad y obligación del acreedor de, en representación del deudor, celebrar el respectivo contrato de crédito de postergación, pagar las cuotas correspondientes y solicitar la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces competente.

El reglamento del artículo 9 de esta ley podrá regular los medios para otorgar el referido mandato.

Artículo 4.- Pago de cuotas con los fondos del crédito de postergación y efectos del pago. Una vez celebrado el contrato de crédito de postergación, y dentro del plazo de diez días hábiles bancarios contado desde dicha celebración, el acreedor deberá, en cumplimiento del respectivo mandato, pagar las cuotas del crédito hipotecario especificadas en el mandato y el contrato de postergación con los fondos de este último. Adicionalmente, deberá rendir cuenta al deudor respecto de las gestiones indicadas en el inciso tercero del artículo 1 de esta ley, dentro del plazo de quince días hábiles bancarios contado desde el mencionado pago.

Al momento del pago de las referidas cuotas, la hipoteca que garantiza el crédito hipotecario cuyas cuotas fueron pagadas, pasará a garantizar también, por el solo ministerio de la ley y de forma indivisible, la totalidad de las obligaciones del crédito de postergación, en beneficio del acreedor. En virtud de lo anterior, no se requerirá del consentimiento establecido en los artículos 142 y 1749 del Código Civil.

Adicionalmente, con el mencionado pago la hipoteca pasará también a garantizar, en los mismos términos que el inciso anterior, a las obligaciones de los contratos de mutuo de dinero, o de otras operaciones de crédito de dinero, que hayan sido celebrados entre el deudor y el acreedor con el objeto de pagar cuotas de obligaciones garantizadas con la respectiva hipoteca. Lo anterior será aplicable solo a contratos de mutuo de dinero, o de otras operaciones de crédito de dinero, que hayan sido celebrados entre el 1 de julio de 2020 y la entrada en vigencia de esta ley, y hayan sido debidamente singularizados en el correspondiente contrato de crédito de postergación.

En consecuencia, los efectos jurídicos a que hace referencia este artículo no requerirán de inscripción o anotación marginal en los registros del Conservador de Bienes Raíces competente, ni de ninguna otra gestión adicional ante notarios o Conservadores de Bienes Raíces, sin perjuicio de la escritura pública del crédito de postergación y de lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta ley respecto de los terceros.

El crédito hipotecario cuyas cuotas fueren pagadas de conformidad a este artículo, se mantendrá vigente en los términos que se encontraba pactado, sin perjuicio del pago de las respectivas cuotas del crédito hipotecario.

Para todos los efectos legales, el pago de las cuotas hipotecarias mediante un crédito de postergación no se entenderá como un prepago, ni dará lugar al pago de comisiones de prepago acorde al artículo 10 de la ley N° 18.010.

Artículo 5.- Hipoteca sin cláusula de garantía general y terceros afectados. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, en caso de que el crédito hipotecario, cuyas cuotas se pagan con el crédito de postergación, esté caucionado por una hipoteca sin cláusula de garantía general, los efectos del artículo anterior serán

inoponibles a terceros acreedores hipotecarios de grado posterior existentes con anterioridad al referido pago, o a terceros que hubieren otorgado la respectiva hipoteca, a menos que hubieren dado su consentimiento.

Artículo 6.- Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Pagadas las cuotas especificadas en el mandato y en el crédito de postergación, el acreedor deberá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente, solo para efectos de publicidad y oponibilidad a terceros, la inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes de la correspondiente constancia de pago de cuotas con el respectivo crédito de postergación, debiendo para ello exhibir el contrato de este último.

Adicionalmente, la referida inscripción deberá dejar constancia del consentimiento de los terceros mencionados en el artículo anterior, cuando este hubiere sido otorgado. Para ello el acreedor deberá presentar al Conservador de Bienes Raíces competente el respectivo consentimiento debidamente protocolizado ante notario.

La mencionada inscripción no afectará la fecha original de la inscripción de la hipoteca.

Artículo 7.- Gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces. Los notarios únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa del otorgamiento de la escritura pública del crédito de postergación, el monto indicado en el párrafo primero del numeral 1) del artículo 1 del decreto exento N° 587, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión. Asimismo, únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa del otorgamiento de la protocolización del consentimiento de los terceros mencionados en el artículo 5 y 6 de esta ley, el monto indicado en el numeral 17) del artículo 1 del decreto exento N° 587, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión.

Los Conservadores de Bienes Raíces únicamente podrán cobrar como máximo por la gestión completa de la inscripción referida en el artículo anterior, los derechos correspondientes a las inscripciones referidas en el primer párrafo de la letra a) del numeral 1.- del artículo 1 del decreto exento N° 588, de 1998, del Ministerio de Justicia, no pudiendo cobrar recargo por dicha gestión.

Artículo 8.- Garantía estatal. Las obligaciones de los créditos hipotecarios, créditos de postergación y de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4 de esta ley se podrán garantizar, adicionalmente a la correspondiente hipoteca, con una garantía estatal otorgada por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios, de conformidad al reglamento del artículo 9 de esta ley.

Dicha garantía tendrá una vigencia de sesenta meses y solo podrá garantizar un monto máximo equivalente a seis cuotas del respectivo crédito hipotecario cuyas cuotas fueren pagadas con el correspondiente crédito de postergación.

Artículo 9.- Reglamento de postergación de cuotas y garantía estatal. Un reglamento dictado por el Ministerio de Hacienda podrá regular las demás características, plazos y condiciones del crédito de postergación, del mandato regulado en el artículo 1 y 3 de esta ley, de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4 de esta ley, del pago del crédito hipotecario, del consentimiento de los terceros, y de la inscripción del artículo 6 de esta ley.

Asimismo, el reglamento podrá regular la forma de funcionamiento del Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios en relación a la garantía estatal del artículo 8 de esta ley, incluyendo materias tales como requisitos para obtener

dicha garantía, los requisitos para ser beneficiario, considerando tanto deudores como acreedores hipotecarios, el financiamiento de la garantía, forma de otorgar la garantía, características y límites de la garantía, transferencia de la garantía junto con la cesión del crédito de postergación caucionado y de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4, comisiones, forma de cobro y pago de la garantía, información a ser entregada por los acreedores y requisitos o condiciones mínimas de determinadas bases de licitación, entre otros.

Artículo 10.- Agréganse los siguientes artículos séptimo y octavo transitorios, nuevos, al decreto ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios en el siguiente sentido:

“Artículo séptimo transitorio.- Intercálase el siguiente inciso segundo entre el inciso primero y segundo del artículo 1° del presente decreto ley, pasando el actual inciso segundo a ser tercero, desde la entrada en vigencia de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y hasta el término de vigencia de esta última:

“Adicionalmente, el Fondo estará destinado a garantizar créditos de postergación, créditos hipotecarios y otros contratos de mutuo de dinero o de operaciones de crédito de dinero, de conformidad a la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y su respectivo reglamento.”.

Artículo octavo transitorio.- Agrégase el siguiente artículo 12, nuevo, al presente decreto ley, desde la entrada en vigencia de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y hasta el término de vigencia de esta última:

“Artículo 12.- El Fondo podrá otorgar garantías para caucionar obligaciones de créditos de postergación, créditos hipotecarios y otros contratos de mutuo de dinero o de operaciones de crédito de dinero, de conformidad a la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, y su respectivo reglamento.

No serán aplicables a esta garantía los artículos 3 y 4 del presente decreto ley y el inciso cuarto del artículo 5 del mismo.

Las garantías referidas en este artículo se regirán por las normas del presente decreto ley y el reglamento de la ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas.”.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS.

Artículo primero.- La presente ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado en el Diario Oficial el reglamento señalado en el artículo 9 de esta ley y estará vigente por un plazo de sesenta y dos meses contado desde dicha fecha. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo la facultad de cobro, del Fondo de Garantía del Pequeño y Mediano Empresario respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

El reglamento a que se refiere el artículo 9 de esta ley deberá dictarse dentro del plazo de quince días contado desde la publicación de la presente ley en el Diario Oficial.

El referido reglamento no podrá tener una vigencia superior a la vigencia de esta ley. El cumplimiento de dicho plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo las facultades de cobro, del Fondo de Garantía del Pequeño y Mediano Empresario respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

Artículo segundo.- Los contratos de crédito de postergación solo podrán celebrarse dentro del plazo de 90 días contados desde la entrada en vigencia de esta ley.”.”.

Sala de la Comisión, a 6 de octubre de 2020.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 29 de septiembre y 6 de octubre de 2020, con la asistencia de la y los diputados señores Boris Barrera, Alejandro Bernales, Sofía Cid, Renato Garín, Harry Jürgensen, Joaquín Lavín, Cosme Mellado, Miguel Mellado, Jaime Naranjo, Rolando Rentería, Raúl Soto, Enrique van Rysselberghe y Pedro Velásquez (Presidente).

La diputada señora Sofía Cid fue reemplazada por la diputada señora Erika Olivera (29 de septiembre de 2020).

ALVARO HALABI DIUANA
Abogado Secretario de la Comisión