

PRIMER INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea garantía estatal para caucionar el pago de las cuotas postergadas.

BOLETÍN N° 13.809-03

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Economía tiene el honor de emitir su primer informe acerca del proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, originado en Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, con urgencia calificada de “discusión inmediata”.

A la sesión en que la Comisión consideró esta iniciativa legal asistieron, además de sus miembros, las siguientes personas:

Del Ministerio de Hacienda, el Ministro, señor Ignacio Briones; el Subsecretario, señor Francisco Moreno; la Coordinadora de Mercado de Capitales, señora Catherine Tornel, y el Coordinador Legislativo, señor José Riquelme.

Los asesores, señoras Francisca Phillips (Senadora señora Carmen Gloria Aravena) y Pamela Cousins (Senador señor José Miguel Durana), y señores Gonzalo Mardones (Senadora señora Ximena Rincón), César Quiroga (Senador señor José Miguel Durana) y José Miguel Bolados (Senador señor Felipe Harboe).

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el abogado, señor James Wilkins.

- - -

Cabe señalar que por tratarse de un proyecto calificado con urgencia discusión inmediata, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento del Senado, la Comisión de Economía discutió la iniciativa en general y en particular a la vez.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

El propósito de la iniciativa es crear un mecanismo simplificado para posponer temporalmente el pago de dividendos de créditos hipotecarios para la vivienda, denominado "crédito de postergación", y crear una garantía estatal para caucionar el pago de las cuotas que resulten postergadas.

- - -

ANTECEDENTES

Para una mejor comprensión de los alcances del proyecto de ley, se han tenido a la vista los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES JURÍDICOS

- Decreto ley N° 3.475, de 1980, que modifica la ley de timbres y estampillas contenida en el decreto ley N° 619, de 1974.
- Decreto ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios.
- Ley N° 18.010, establece normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica.
- Código Civil.

ANTECEDENTES DE HECHO

El Mensaje que da origen a la iniciativa legal da cuenta, en primer lugar, de los fundamentos de la misma.

Señala 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. Dentro de sus principales efectos, se encuentra una merma importante de los ingresos que recibe una gran cantidad de personas que viven en nuestro país. Para salir en su apoyo, en los últimos meses se han presentado distintas iniciativas enfocadas, por un lado, en apoyar el ingreso disponible de las familias y la liquidez de las empresas; y, por otro, en aliviar los gastos que ellas tienen. Dentro del primer grupo se encuentran, por ejemplo, la ley N° 21.229, que aumenta el capital del Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios y flexibiliza temporalmente sus requisitos, destinados 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 que 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, en tanto, 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.

Especifica que el presente proyecto de ley se enfoca en este segundo grupo de medidas. Busca, en efecto, que en el contexto de pandemia 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 mismo, según se acuerde con la respectiva entidad financiera. Al respecto, detalla que 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% de su ingreso disponible. Por su parte, el Informe de Estabilidad Financiera de 2020, de la misma institución, señala que la deuda se compone en un 59% de deuda hipotecaria. Todo esto demuestra que los créditos hipotecarios no solo representan un importante porcentaje del gasto mensual que deben realizar las familias, sino que corresponden al mayor gasto que deben efectuar. En esta línea, el proyecto de ley busca posponer esta importante carga e ir en ayuda de las familias del país.

Para efectos de posponer la obligación de pago de dividendos, en concreto, la iniciativa contempla la creación de un crédito especial, denominado "crédito de postergación". Este 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 no se impone la obligación de celebrar dichos contratos, respetando así los derechos adquiridos de las partes y su autonomía de la voluntad-, se 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.

A continuación, el Mensaje se adentra en el contenido y estructura del proyecto de ley.

Indica 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 y no tener que pagar las cuotas hipotecarias durante el actual periodo de crisis financiera. Con ese fin, se regulan en detalle los créditos de postergación, contemplando 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.

Además, 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, 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.

Igualmente, una vez celebrado el crédito de postergación, el acreedor tendrá diez días hábiles bancarios para pagar las cuotas del crédito hipotecario.

Del mismo modo, con el objeto 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.

Se añade que 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.

Del mismo modo, 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. Dicha 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.

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

- - -

DISCUSIÓN GENERAL

En primer lugar, e **Ministro de Hacienda, señor Ignacio Briones**, manifestó que la iniciativa legal se sitúa en la misma dirección del proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que suspende por seis meses los pagos de créditos hipotecarios y de consumo (boletín N° 13.423-03), que la Comisión de Economía aprobó en el mes de abril del presente año.

En segundo término, puso de relieve que durante el período de crisis que ha afectado al país, las instituciones financieras han accedido a una importante postergación de créditos hipotecarios, que constituyen la principal fuente de endeudamiento de las familias chilenas. En efecto, al mes de julio de 2020, cerca de un tercio de dichos créditos habían sido objeto de alguna postergación por parte de los bancos. Sin perjuicio de lo anterior, resulta relevante, a juicio del Ejecutivo, enviar una señal de política pública que permita, a las familias que lo necesiten, acceder a una postergación adicional.

Destacó que lo distintivo de la propuesta del Gobierno es el otorgamiento de una garantía estatal, que tiene el propósito de permitir que la postergación de créditos llegue a ser efectivamente masiva y el crédito no se tranque. Explicó que, de acuerdo a la regulación vigente, cuando se postergan créditos los bancos deben constituir provisiones, lo que redundaría en una menor capacidad de ofertar créditos. Se busca entonces, mediante la garantía estatal, que las personas puedan postergar sus créditos, pero sin afectar la capacidad de acceso al mismo. Al respecto, puso de relieve que, al contrario de lo que típicamente acontece en las crisis, en la actual el crédito no se ha contraído, sino que se ha expandido fuertemente,

fundamentalmente gracias al actuar coordinado del Banco Central, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y el Ministerio de Hacienda.

Enseguida, desarrolló la siguiente presentación:

Proyecto de ley que permite la postergación de cuotas hipotecarias y crea la garantía estatal para caucionar las cuotas postergadas.

Contexto

Debido a la crisis sanitaria y sus consecuencias económicas, muchas familias han visto reducidos significativamente sus ingresos.

Uno de los mayores desembolsos periódicos de los hogares es el pago de los créditos hipotecarios. Existe más de un millón de deudores hipotecarios que mensualmente destinan cerca del 28% de su ingreso disponible a pagar dividendos hipotecarios.

Este proyecto de ley:

- Crea un mecanismo simplificado para posponer temporalmente el pago de dividendos de créditos hipotecarios para la 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.

Funcionamiento

1. El cliente podrá solicitar un “crédito de postergación”.

Este crédito tiene las siguientes características:

Se podrá celebrar mediante mandato otorgado por medios físicos o digitales.

Se podrá celebrar hasta 2 meses después de la entrada en vigencia de la ley (3 con indicación).

Estará libre de impuestos.

Deberá destinarse exclusivamente al pago de cuotas hipotecarias.

Tendrá una tasa que no podrá ser mayor 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).

- O al final del crédito hipotecario.

Contenido

2. 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 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:

- Notarios: \$2.500 por la escritura pública del contrato de crédito de postergación.

- Conservador: \$2.000 por la inscripción.

3. Garantía de créditos

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

Una garantía estatal otorgada por el FOGAPE.

- Vigencia máxima de 60 meses.

- Límite de garantía equivalente al valor de 6 cuotas del respectivo crédito hipotecario.

Aspectos a ser incluidos en Reglamento.

El Reglamento regulará los requisitos de los deudores elegibles:

- Haber experimentado una disminución de al menos de 30% del ingreso mensual.

- Que el crédito hipotecario se haya contratado para primera vivienda.

Una vez finalizada la presentación del señor Ministro, se verificaron las siguientes intervenciones:

La **Honorable Senadora señora Aravena** reparó en la relevancia de que el plazo durante el cual se podrá optar al beneficio que el proyecto de ley propone sea el adecuado, en consideración a que, en regiones y comunas pequeñas del país, la información no fluye con mucha rapidez, y se puede correr el riesgo de que la gente no se entere a tiempo de que esta posibilidad existía.

El **Honorable Senador señor Harboe** valoró, en primer lugar, el propósito del proyecto de ley, habida cuenta de la cantidad de personas naturales y comerciantes que tienen deudas hipotecarias, cuya situación, en tiempos de pandemia, se ha vuelto delicada. En relación con este punto, destacó el comportamiento de buena parte de las personas que, habiendo retirado recientemente el 10% de sus ahorros previsionales, destinaron el dinero al pago de deudas.

En segundo término, planteó las siguientes inquietudes sobre el contenido de la iniciativa en estudio:

- Preguntó qué ocurrirá, cuando opere la postergación, con los seguros asociados a los créditos hipotecarios. Si una persona contrató un crédito con cierta edad y con determinadas condiciones de salud, por ejemplo, lo esperable sería que el banco no le exigiese nuevos exámenes médicos que, en función de los resultados, pudieran significar el encarecimiento de las primas.

- Abogó por que se deje claramente establecido que en las repactaciones no se puede modificar el interés con el que se contrataron los créditos.

- Expuso que la industria turística en general, y la gastronómica en particular, se caracterizan por ser estacionales, lo que hace probable que, si un deudor posterga el pago del crédito por cuatro meses, de todos modos, no tenga posibilidad de empezar a pagar al quinto. Para casos así, expresó, sería útil el otorgamiento de meses de gracia.

- Se mostró de acuerdo con que se establezca que el pago de las cuotas de postergación no será considerado prepago del crédito, ni dará lugar, en consecuencia, al cobro de comisiones por ese mismo concepto.

- Respecto del arancel que podrán cobrar notarios y conservadores de bienes raíces, señaló que sería pertinente consagrar un mecanismo de fiscalización que asegure su efectivo cumplimiento.

- Llamó la atención sobre que el plazo para que opere la garantía estatal debiera ser fijado en función de una variable distinta a la fecha de entrada en vigencia de la ley. Si los bancos se demoran en autorizar las operaciones, por ejemplo, como de hecho ocurrió recientemente a propósito de las garantías FOGAPE, el tiempo efectivo para que las personas accedan al beneficio podría verse reducido.

En lo relativo a la realidad de la industria turística, la **Honorable Senadora señora Rincón** planteó, como alternativa adicional a la de considerar unos meses de gracias, la de contemplar convenios de pago sin intereses, con miras a reducir las respectivas cuotas o extender el crédito.

Del mismo modo, manifestó su preocupación por los siguientes asuntos:

- El tratamiento que se dará a las comisiones de prepago -que, en su opinión, debieran disminuir-.

- Las posibilidades que se ofrecerán a aquellos deudores que, al día de hoy, se encuentran sometidos a procedimientos de ejecución por no pago.

- Cómo se abordará la situación de los pequeños empresarios que concurran a renegociar sus deudas, pero que, a raíz de la crisis, han experimentado un aumento de su riesgo crediticio.

El **señor Ministro de Hacienda** expresó que el espíritu del proyecto es que luego del paréntesis que supone la postergación del crédito, todo siga igual en la relación deudor/acreador.

En lo que importa a la concesión de períodos de gracia, expuso que se hace compleja, toda vez que, como ya se señalara, los bancos, en cumplimiento de la regulación vigente, deben provisionar fondos ante cada postergación, lo que implica restar recursos que podrían estar disponibles para apalancar el crédito. En este caso, añadió, se puede prever que se dará una postergación masiva, de modo que lo que se busca es combinar, por una parte, el resguardo de la legislación vigente, con, por otra, un plazo máximo de postergación de seis meses, que debiera significar un alivio relevante.

La **Coordinadora de Mercado de Capitales del Ministerio de Hacienda, señora Catherine Tornel**, hizo ver que, en el proyecto inicialmente ingresado por el Ejecutivo, el plazo para acceder al beneficio era de sesenta días, que fueron ampliados a noventa en el primer trámite constitucional. Adelantó que la intención del Gobierno es que dicho plazo quede ahora fijado en tres meses, para que sea consistente con el plazo de vigencia de la ley, que debiera extenderse a sesenta y tres meses.

En materia de seguros, precisó que los créditos de postergación se destinan al pago de los dividendos totales que se postergan, incluyendo, ciertamente, los seguros. De este modo, el crédito de postergación constituye un dato no relevante para las compañías de seguros, y la vivienda, en consecuencia, permanece asegurada.

Ahora bien, profundizó, en relación al seguro que aplica específicamente al crédito de postergación debe distinguirse entre dos hipótesis. Si la postergación se realiza incrementando el número de cuotas durante la vida del crédito hipotecario original, no debiera haber variación alguna sobre los seguros. Si, en cambio, se opta por pagar el crédito de postergación al final del crédito hipotecario, ahí si correspondería contratar un nuevo seguro, que cubra desde la finalización del anterior crédito hasta la finalización del nuevo.

El **Honorable Senador señor Harboe** acotó que la segunda de las hipótesis precedentemente reseñadas, no debiera ser permitida por el proyecto de ley. A fin de cuentas, indicó, implica la contratación de nuevos seguros, lo que conspira contra el impacto del beneficio que se pretende entregar.

- En votación el proyecto de ley, en general, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe.

- - -

DISCUSIÓN PARTICULAR

Luego de ser aprobado en general, el articulado del proyecto de ley fue objeto de seis indicaciones.

Artículo 1

Es del siguiente tenor:

“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 al deudor de un crédito hipotecario, con el exclusivo objeto de pagar determinadas cuotas de dicho crédito, 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 esta 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, de 1980, 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.”.

El artículo 1 fue objeto de **la indicación número 1**, de los Honorables Senadores señor Harboe, señoras Aravena y Rincón y señores Durana y Elizalde, para agregar un nuevo inciso final, del siguiente tenor:

“Los seguros que se contraten en virtud de la celebración de un contrato de crédito de postergación serán voluntarios y no podrán tener un costo superior a los seguros contratados en virtud del respectivo crédito hipotecario.”.

El Honorable Senador señor Harboe señaló que la finalidad de la indicación es evitar que se obligue a la contratación de seguros, para el caso que las condiciones de salud del solicitante sean distintas, al momento de acceder a la postergación, de las que tenía al contraer el crédito original. Del mismo modo, busca que no se produzca un encarecimiento de costos en virtud de la postergación.

El Honorable Senador señor Durana preguntó si el seguro de desgravamen del crédito hipotecario original, será el mismo del nuevo crédito de postergación.

El Honorable Senador señor Harboe expresó que lo que debiera ocurrir es que los seguros originariamente contratados se mantengan vigentes, sin que haya necesidad, en consecuencia, de contratar nuevos seguros.

La Coordinadora de Mercado de Capitales del Ministerio de Hacienda, señora Catherine Tornel, manifestó que la indicación va en la misma dirección que el proyecto de ley plantea, en el sentido de que la tasa de interés del crédito de postergación no pueda ser superior a la del crédito original. El objetivo, añadió, es que la postergación no resulte de ninguna manera más gravosa que el crédito original.

En relación con la consulta del Senador señor Durana, precisó que tratándose de deudores que opten por pagar el crédito de postergación al final del crédito hipotecario original, se va a dar la situación de que el seguro de incendio, por ejemplo, va a vencer en conjunto con el plazo de dicho crédito original. En esa hipótesis, expuso, el banco no podrá exigir al deudor la contratación de un nuevo seguro, pero el deudor podrá hacerlo si así lo decide; y de hacerlo, deberá ser al mismo valor o por un valor inferior, y en ningún caso por uno superior al del seguro del primer crédito.

En mérito de esta última explicación, la **Honorable Senadora señora Aravena** hizo ver que sería adecuado que las instituciones financieras informen al deudor que se encuentre en la situación descrita que, al vencimiento del plazo del crédito original, se acaba también la vigencia del seguro de desgravamen. No es menor, subrayó, que una propiedad se quede sin seguro de incendio por un período de seis meses, por lo que debe cautelarse que la decisión que tome el deudor sea informada.

La **señora Tornel** propuso que el reglamento de la ley consagre, de manera expresa, que los bancos deberán explicitar toda esta información a sus clientes.

La Comisión se mostró de acuerdo con esta última propuesta.

- En votación, la indicación número 1 fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicación 1 aprobada, unanimidad 5x0).

Artículo 7

Prescribe lo siguiente:

“Artículo 7.- Gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces. Los notarios 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, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión. Asimismo, podrán cobrar como máximo por la gestión completa del otorgamiento de la protocolización del consentimiento de los terceros mencionados en los artículos 5 y 6 de esta ley, el monto indicado en el numeral 17) del mencionado artículo 1, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión.

Los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo por la gestión completa de la inscripción referida en el artículo 6, los derechos correspondientes a las inscripciones referidas en el párrafo primero de la letra a) del numeral 1 del artículo 1 del decreto exento N° 588, de 1998, del Ministerio de Justicia, sin que puedan cobrar recargo por dicha gestión.”.

Sobre este artículo recayó la **indicación número 2**, de los Honorables Senadores señor Harboe, señoras Aravena y Rincón y señores Durana y Elizalde, para sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 7.- Gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces. Los notarios podrán cobrar como máximo \$2.500 pesos por la gestión completa del otorgamiento de la escritura pública del crédito de postergación, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión. Asimismo, podrán cobrar como máximo \$2.000 pesos por la gestión completa del otorgamiento de la protocolización del consentimiento de los terceros mencionados en los artículos 5 y 6 de esta ley, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión. El notario que incumpliere las obligaciones de este inciso podrá ser sancionado disciplinariamente con la exoneración de su cargo.

Los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo \$2.000 pesos por la gestión completa de la inscripción referida en el artículo 6, sin que puedan cobrar recargo por dicha gestión. El Conservador de Bienes Raíces que incumpliere las obligaciones de este inciso podrá ser sancionado disciplinariamente con la exoneración de su cargo.”.

El **Honorable Senador señor Harboe** señaló que la indicación solo viene a reflejar, de manera expresa, los guarismos contenidos en las normativas a que hacen referencia los incisos primero y segundo del artículo 7 aprobado en primer trámite constitucional, respecto de notarios y conservadores de bienes raíces, respectivamente.

Sostuvo no ser partidario, en general, de consagrar montos concretos en la ley, pues si en algún momento la base normativa en que se establecen los guarismos originales varía, debe hacerse, además, una modificación legal, con todos los pasos que eso implica. Sin embargo, como la ley que en virtud del presente proyecto de ley se está discutiendo solo tendrá duración transitoria, resulta útil explicitar los montos máximos que se pueden cobrar.

- En votación, la indicación número 2 fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicación 2 aprobada, unanimidad 5x0).

Artículo 8

Señala lo siguiente:

“Artículo 8.- Garantía estatal. Las obligaciones de los créditos hipotecarios, de los 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 con el reglamento a que se refiere el artículo 9 de esta ley.

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

La garantía estatal sólo podrá extenderse a obligaciones hipotecarias destinadas a financiar la adquisición de inmuebles cuyo avalúo comercial, en el momento de la suscripción del contrato, no supere las 10.000 unidades de fomento.”.

Fue objeto de la **indicación número 3**, de Su Excelencia el Presidente de la República, para modificar el inciso final en el siguiente sentido:

a) Reemplazar la expresión “La garantía estatal sólo podrá extenderse a obligaciones hipotecarias destinadas” por la expresión “Los créditos hipotecarios que caucione la mencionada garantía estatal solo podrán corresponder a créditos destinados”.

b) Intercalar, entre las expresiones “suscripción del contrato” y “, no supere las”, la expresión “de crédito hipotecario”.

La **señora Tornel** explicó que mediante la letra a) de la indicación, se establece que el límite de la garantía estatal está dado por el valor de la propiedad que se financia con el crédito hipotecario. De esta forma, agregó, se puede llegar de mejor manera a las personas que realmente necesitan de una ayuda, que son aquellas que han adquirido un bien raíz de valor no superior a 10.000 unidades de fomento.

- **En votación, la indicación número 3 fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicación 3 aprobada, unanimidad 5x0).**

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo primero

Es del siguiente tenor:

“Artículo primero.- Esta ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado en el Diario Oficial el reglamento señalado en su artículo 9, 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 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.”.

Este artículo fue objeto de las indicaciones números 4 y 5.

La **indicación número 4**, de los Honorables Senadores señor Harboe y señoras Aravena y Rincón y señores Durana y Elizalde, para sustituir, en el inciso primero, la frase “Esta ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado en el Diario Oficial el reglamento señalado en su artículo 9, y estará vigente por un plazo de sesenta y dos meses contado desde dicha fecha.” por “Esta ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado en el Diario Oficial el reglamento señalado en su artículo 9, y estará vigente hasta el plazo de sesenta y cuatro meses contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento.”.

La **señora Tornel** manifestó que la indicación se hace cargo de la inquietud sobre que una eventual demora en la dictación del reglamento de la ley o en la implementación de aspectos operativos, pueda repercutir en una disminución de los plazos efectivos para que los deudores puedan acceder a la postergación de sus créditos.

El **Honorable Senador señor Harboe** añadió que, muchas veces, la burocracia de los privados conspira contra la fluidez de las gestiones. En efecto, graficó, una solicitud que se realiza en una sucursal bancaria de una comuna rural, debe ser enviada a la sucursal del agente zonal y después a la sede central en Santiago. La idea, resaltó, es que todos esos pasos no acaben por limitar la posibilidad de acceso al beneficio.

- En votación, la indicación número 4 fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicación 4 aprobada, unanimidad 5x0).

La indicación número 5, de Su Excelencia el Presidente de la República, para reemplazar la expresión “del Pequeño y Mediano Empresario” por la expresión “para Pequeños y Medianos Empresarios”, las dos veces que aparece.

- En votación, la indicación número 5 fue aprobada por la misma unanimidad precedentemente señalada. (Indicación 5 aprobada, unanimidad 5x0).

Artículo segundo

Dispone que los contratos de crédito de postergación sólo podrán celebrarse dentro del plazo de noventa días, contados desde la entrada en vigencia de la ley que el presente proyecto propone.

Fue objeto de la **indicación número 6**, de los Honorables Senadores señor Harboe y señoras Aravena y Rincón y señores Durana y Elizalde, para sustituir “noventa días contados desde la entrada en vigencia de esta ley” por “cuatro meses contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento.”.

La **señora Tornel** expresó que esta indicación significa una extensión del plazo de vigencia de la ley a cuatro meses, de manera que una eventual demora en los trámites, como podría ocurrir en algunas regiones del país, no signifique que las personas se queden sin acceso al beneficio.

- En votación, la indicación número 6 fue aprobada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Aravena y Rincón, y señores Durana, Elizalde y Harboe. (Indicación 6 aprobada, unanimidad 5x0).

- - -

MODIFICACIONES

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, la Comisión de Economía tiene el honor de proponer las siguientes modificaciones al proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional:

Artículo 1

Incorporar el siguiente inciso final, nuevo:

“Los seguros que se contraten en virtud de la celebración de un contrato de crédito de postergación, serán voluntarios y no podrán tener un costo superior a los seguros contratados en virtud del respectivo crédito hipotecario.”. **(Unanimidad 5x0. Indicación número 1).**

Artículo 7

Sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 7.- Gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces. Los notarios podrán cobrar como máximo \$2.500 pesos por la gestión completa del otorgamiento de la escritura pública del crédito de postergación, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión. Asimismo, podrán cobrar como máximo \$2.000 pesos por la gestión completa del otorgamiento de la protocolización del consentimiento de los terceros mencionados en los artículos 5 y 6 de esta ley, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión. El notario que incumpliere las obligaciones de este inciso podrá ser sancionado disciplinariamente con la exoneración de su cargo.

Los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo \$2.000 pesos por la gestión completa de la inscripción referida en el artículo 6, sin que puedan cobrar recargo por dicha gestión. El Conservador de Bienes Raíces que incumpliere las obligaciones de este inciso podrá ser sancionado disciplinariamente con la exoneración de su cargo.”. **(Unanimidad 5x0. Indicación número 2).**

Artículo 8

Inciso final

- Reemplazar la frase “La garantía estatal sólo podrá extenderse a obligaciones hipotecarias destinadas”, por la siguiente: “Los créditos hipotecarios que caucione la mencionada garantía estatal solo podrán corresponder a créditos destinados”.

- Intercalar, entre las expresiones “suscripción del contrato” y “, no supere las”, la expresión “de crédito hipotecario”. **(Unanimidad 5x0. Indicación número 3).**

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo primero transitorio

Inciso primero

- Sustituir, en la primera oración, la frase “sesenta y dos meses contado desde dicha fecha”, por la siguiente: “sesenta y cuatro meses contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento”. **(Unanimidad 5x0. Indicación número 4).**

- Reemplazar, en la segunda oración, la expresión “del Pequeño y Mediano Empresario”, por la siguiente: “para Pequeños y Medianos Empresarios”. **(Unanimidad 5x0. Indicación número 5).**

Inciso tercero

- Reemplazar, en la segunda oración, la expresión “del Pequeño y Mediano Empresario”, por la siguiente: “para Pequeños y Medianos Empresarios”. **(Unanimidad 5x0. Indicación número 5).**

Artículo segundo

Sustituir la frase “noventa días contados desde la entrada en vigencia de esta ley”, por la siguiente: “cuatro meses contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento”. **(Unanimidad 5x0. Indicación número 6).**

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En mérito de las consideraciones anteriores, el texto del proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY

“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 al deudor de un crédito hipotecario, con el exclusivo objeto de pagar determinadas cuotas de dicho crédito, 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 esta 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, de 1980, 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.

Los seguros que se contraten en virtud de la celebración de un contrato de crédito de postergación, serán voluntarios y no podrán tener un costo superior a los seguros contratados en virtud del respectivo crédito hipotecario.

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 que serán pagadas con los fondos de tales créditos, los datos del mandato a que hace referencia el artículo 3, 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 también deberán señalar que son otorgados en virtud de esta ley.

Dichos créditos sólo podrán usarse para pagar cuotas completas y consecutivas de un crédito hipotecario, y no podrán tener una tasa de interés superior a la de este último.

Los deudores y acreedores deberán acordar la forma de pago de los créditos de postergación, que sólo podrá ser:

- a) En cuotas mensuales de un mismo valor que se pagará 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 que se pagarán con los fondos del crédito de postergación.
- f) Los datos de la 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 con el artículo 2.
- i) La facultad y obligación del acreedor de celebrar, en representación del deudor, 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 a que se refiere el artículo 9 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, en cumplimiento del respectivo mandato, deberá 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, dentro del plazo de quince días hábiles bancarios contado desde el mencionado pago.

En el 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 el 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, 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 sólo 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 respecto de los terceros.

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

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 de acuerdo con el 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 4, 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 de dicha norma 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, sólo 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 podrán cobrar como máximo \$2.500 pesos por la gestión completa del otorgamiento de la escritura pública del crédito de postergación, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión. Asimismo, podrán cobrar como máximo \$2.000 pesos por la gestión completa del otorgamiento de la protocolización del consentimiento de los terceros mencionados en los artículos 5 y 6 de esta ley, y no podrán cobrar recargo por dicha gestión. El notario que incumpliere las obligaciones de este inciso podrá ser sancionado disciplinariamente con la exoneración de su cargo.

Los Conservadores de Bienes Raíces podrán cobrar como máximo \$2.000 pesos por la gestión completa de la inscripción referida en el artículo 6, sin que puedan cobrar recargo por dicha gestión. El Conservador de Bienes Raíces que incumpliere las obligaciones de este inciso podrá ser sancionado disciplinariamente con la exoneración de su cargo

Artículo 8.- Garantía estatal. Las obligaciones de los créditos hipotecarios, de los 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 con el reglamento a que se refiere el artículo 9 de esta ley.

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

Los créditos hipotecarios que caucione la mencionada garantía estatal solo podrán corresponder a créditos destinados a financiar la adquisición de inmuebles cuyo avalúo comercial, en el momento de la suscripción del contrato de crédito hipotecario, no supere las 10.000 unidades de fomento.

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 los artículos 1 y 3, de los contratos referidos en el inciso tercero del artículo 4, del pago del crédito hipotecario, del consentimiento de los terceros, y de la inscripción a que se refiere el artículo 6.

Asimismo, el reglamento podrá regular la forma de funcionamiento del Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios en relación con la garantía estatal establecida en el artículo 8, incluyendo materias tales como requisitos para obtener dicha garantía, los requisitos para ser beneficiario, considerando tanto deudores como acreedores hipotecarios; el financiamiento, características y límites de la garantía; forma de otorgarla, 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 que deben entregar los acreedores y requisitos o condiciones mínimas de determinadas bases de licitación, entre otras materias.

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

“Artículo séptimo transitorio.- 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 su vigencia, intercálase en el artículo 1 de este decreto ley el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando el actual inciso segundo a ser tercero:

“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 con 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.- 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 su vigencia, agrégase en este decreto ley, el siguiente artículo 12, nuevo:

“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 con 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, ni el inciso cuarto del artículo 5 de este decreto ley.

Las garantías señaladas en este artículo se regirán por las normas de este 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.- Esta ley entrará en vigencia en la fecha en que sea publicado en el Diario Oficial el reglamento señalado en su artículo 9, y estará vigente por un plazo de **sesenta y cuatro meses contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento**. El cumplimiento de este plazo no afectará la regulación y facultades, incluyendo la facultad de cobro, del Fondo de Garantía **para Pequeños y Medianos Empresarios** respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

El reglamento a que se refiere el artículo 9 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 **para Pequeños y Medianos Empresarios** respecto de las garantías otorgadas en virtud de esta ley y su reglamento.

Artículo segundo.- Los contratos de crédito de postergación sólo podrán celebrarse dentro del plazo de **cuatro meses contado desde la primera adjudicación de la primera licitación bajo esta ley y su reglamento**.”.

Acordado en sesiones realizadas los días 11 y 18 de noviembre de 2020, con asistencia de los Honorables Senadores señor Álvaro Elizalde Soto (Presidente), señoras Carmen Gloria Aravena Acuña y Ximena Rincón González, y señores José Miguel Durana Semir y Felipe Harboe Bascuñán.

Sala de la Comisión, a 18 de noviembre de 2020.



Pedro Fadici Ruiz
Abogado
Secretario de Comisiones
Senado
56 32 250 4363
pfadici@senado.cl

PEDRO FADICI RUIZ
Abogado Secretario de la Comisión

*El presente informe se suscribe sólo por la Abogado Secretario de la Comisión, en virtud del acuerdo de Comités de 15 de abril de 2020, que autoriza proceder de esta manera.

RESUMEN EJECUTIVO

PRIMER INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE PERMITE LA POSTERGACIÓN DE CUOTAS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y CREA GARANTÍA ESTATAL PARA CAUCIONAR EL PAGO DE LAS CUOTAS POSTERGADAS.

(Boletín 13.809-05)

- I. PRINCIPAL OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** permitir la postergación de cuotas de créditos hipotecarios, creando un mecanismo simplificado para posponer temporalmente el pago de dividendos de créditos hipotecarios para la vivienda, denominado "crédito de postergación", y crear una garantía estatal para caucionar el pago de las cuotas que resulten postergadas.
- II. ACUERDOS:**
- Aprobado en general: Unanimidad 5x0.
 - Discusión particular: indicaciones 1, 2, 3, 4, 5 y 6, aprobadas por unanimidad, 5x0.
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de 10 artículos permanentes:
- Artículo 1.- Créditos de postergación y mandato.
 - Artículo 2.- Condiciones y contenidos mínimos del crédito de postergación.
 - Artículo 3.- Contenido y condiciones mínimas del mandato para celebrar créditos de postergación.
 - Artículo 4.- Pago de cuotas con los fondos del crédito de postergación y efectos del pago.
 - Artículo 5.- Hipoteca sin cláusula de garantía general y terceros afectados.
 - Artículo 6.- Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
 - Artículo 7.- Gastos notariales y de Conservador de Bienes Raíces.
 - Artículo 8.- Garantía estatal.
 - Artículo 9.- Reglamento de postergación de cuotas y garantía estatal.
 - Artículo 10.- Agréganse los artículos séptimo y octavo transitorios, nuevos en el decreto ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios, FOGAPE.
- Y 2 disposiciones transitorias.

- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no tiene.
- V. **URGENCIA:** discusión inmediata.
- VI. **ORIGEN INICIATIVA:** Mensaje de S.E. el Presidente de la República.
- VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.
- VIII. **APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** aprobado en general por 142 votos a favor y 1 en contra.
- IX. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 27 de octubre de 2020. La Sala dispuso que el proyecto fuere considerado por la Comisión de Economía y por la de Hacienda, en su caso.
- X. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe de la Comisión de Economía.
- XI. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**
- Decreto ley N° 3.475, de 1980, que modifica la ley de timbres y estampillas contenida en el decreto ley N° 619, de 1974.
 - Decreto ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios.
 - Ley N° 18.010, establece normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica.
 - Código Civil.

Valparaíso, 18 de noviembre de 2020.



Pedro Fadić Ruiz
Abogado
Secretario de Comisiones
Senado
56 32 250 4363
pfadic@senado.cl

Pedro Fadić Ruiz
Secretario Abogado de la Comisión