

**Dispone la suspensión del cobro de deudas generadas por operaciones hipotecarias, en razón de emergencia sanitaria, por los plazos y en las condiciones que indica**

**Boletín N° 13328-03**

I.-El mundo y nuestro país están enfrentando una crisis global debido a una pandemia que se expande de manera inédita por toda la tierra, denominada “Coronavirus COVID-19”, conocida vulgarmente como Coronavirus, que rápidamente ha puesto en jaque sistemas de salud altamente desarrollados como el italiano el español.

De acuerdo a la Información de la OMS<sup>1</sup>, el coronavirus corresponde a una extensa familia de virus que pueden causar enfermedades tanto en animales como en humanos. El coronavirus que se ha descubierto más recientemente causa la enfermedad por coronavirus COVID-19, descubierto a partir del brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019. Sus síntomas son fiebre, cansancio y tos seca. Algunos pacientes pueden presentar dolores, congestión nasal, rinorrea, dolor de garganta o diarrea. Alrededor de 1 de cada 6 personas que contraen la COVID-19 desarrolla una enfermedad grave y tiene dificultad para respirar.

Las personas mayores y las que padecen afecciones médicas subyacentes, como hipertensión arterial, problemas cardíacos o diabetes, tienen más probabilidades de desarrollar una enfermedad grave. En torno al 2% de las personas que han contraído la enfermedad han muerto.

Se propaga por contacto con otra persona que esté infectada y puede propagarse de persona a persona a través de las gotículas procedentes de la nariz o la boca que salen despedidas cuando una persona infectada tose o exhala. Estas gotículas caen sobre los objetos y superficies que rodean a la persona, de modo que otras personas pueden contraer la COVID-19 si tocan estos objetos o superficies y luego se tocan los ojos, la nariz o la boca. También pueden contagiarse si inhalan las gotículas que haya esparcido una persona con COVID-19 al toser o exhalar.

Debido a esta forma de propagación las medidas tomadas por los diversos países apuntan a mantener estado de cuarentena de aquellos que han sido expuestos, prohibir toda clase de eventos masivos, crear mecanismos de autocuidado y prevención por medio de test gratuitos, cerrar el comercio y, en general, hacer caso de la recomendación de la OMS, realizada por su director Tedros Adhanom, [para generar medidas de distanciamiento social para ayudar a reducir la transmisión](#) y permitir que los sistemas de salud hagan frente. Recomienda la OMS, mantenerse a más de 1 metro (3 pies) de distancia de una persona que se encuentre enferma.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Información disponible en: <https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/myth-busters>

<sup>2</sup> Idem.

II.-En medio de dicho contexto, que constituye un estado de emergencia sanitaria global, los países desarrollados han adoptado diversas medidas para disminuir el impacto que la enfermedad tiene sobre sus economías, tales como disminuir las tasas de interés, prohibir los despidos, prohibir el corte de servicios básicos, y, tanto en España como en Italia, establecer un periodo de moratoria de los créditos hipotecarios.

Sobre este último punto, en nuestro país existen cientos de miles de créditos hipotecarios otorgados por diversas instituciones financieras y muchos deudores se verán afectados por el actual estado de emergencia sanitario y por las medidas adoptadas por el gobierno. Muchos dejarán de percibir ingresos, especialmente aquellos que trabajan por cuenta propia y muchas micro, pequeñas y medianas empresas, verán afectadas sus actividades lo que se traducirá en pérdida de puestos de trabajo.

Muchos compatriotas, arriesgan dejar de pagar sus obligaciones en dinero y, los bancos y otras instituciones financieras, facultados por una legislación que los favorece, consagrada en la Ley General de Bancos, en la Ley 18.010 sobre Operaciones de Crédito de Dinero, el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil, permitirá que retrasados más de 60 días en el pago de sus respectivas cuotas, a los deudores se les aplique la cláusula de aceleración, procediendo a iniciar los procesos judiciales respectivos, hasta llegar al embargo y posterior remate de las propiedades.

Esto, tal como fue anticipado por otras legislaciones, constituiría un escenario tremendamente grave para nuestro país, ya que en Chile, según la información entregada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones financieras, en su informe Flujos de Créditos para la Vivienda de abril de 2018, existe un gran número de créditos hipotecarios en el mercado chileno. Señala dicha publicación: “En cuanto al número de operaciones, los MHNE (Mutuos Hipotecarios no Endosables) alcanzaron 822.666 a diciembre de 2016, los endosables 103.415 y las letras de crédito, 181.217” De este total, mas de un 92 % de los créditos son contraídos con bancos y el resto se reparte entre Cajas de Compensación, Cooperativas de ahorro y crédito y Agentes administradores de mutuos.<sup>3</sup> Junto con ello, debemos considerar la información estadística del año 2019, que demuestra que existen más de 4.600.000<sup>4</sup> personas que tienen en el sistema crediticio en general, al menos una cuota morosa, ello, sin contar otra clase de créditos de tipo financiero, como los créditos automotrices que no son contabilizados para estos efectos, es decir, nuestra economía presenta un contexto de “sobre-endeudamiento”, dependiendo de millones de personas de la más diversa extracción social quienes por un simple retraso de pocos

<sup>3</sup> Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Flujos de Créditos para la Vivienda. Abril de 2018. Información disponible en: [https://www.sbif.cl/sbifweb3/internet/archivos/publicacion\\_12060.pdf](https://www.sbif.cl/sbifweb3/internet/archivos/publicacion_12060.pdf)

<sup>4</sup> Informe Deuda Morosa. Universidad San Sebastián. Enero 2020. Información disponible en: <https://www.uss.cl/wp-content/uploads/2020/01/XXVII-Informe-de-Deuda-Morosa.pdf>

días, pierden sus bienes por embargos ya que por su situación económica están impedidos de pagar altos montos de una sola vez, o desesperados por la presión de no perder sus bienes o sus hogares, terminan repactando su deuda con los bancos, bajo condiciones abusivas.

III.-Tal como sucede en el derecho comparado, debemos entender que el COVID-19 nos obliga a adoptar medidas extraordinarias que suponen un aporte y contribución de todos los sectores de la economía, pues, si por una parte, la regulación en caso de catástrofe o emergencia nos obligará a alterar nuestra forma de vida y a cerrar el comercio o a disminuir el contacto social, evitando el libre tránsito, evitando trabajar y producir como lo hacemos en condiciones normales, se requiere también que en su conjunto, se tomen medidas para paliar el efecto que aquello tendrá en la economía de las personas y que otro aspecto puede ser más importante para la sociedad, que resguardar el derecho a la vivienda.

Sobre el derecho de propiedad que se tiene sobre las obligaciones pactadas contractualmente, cabe señalar que, en efecto, nuestra actual Constitución Política, establece un orden público económico que sobreprotege el derecho de propiedad, pero, tampoco debemos olvidar que incluso en este orden, existe un consenso entre los diversos operadores jurídicos que la propiedad no es un derecho absoluto, sino que cumple una función social y convive con otros derechos y principios y en virtud de aquellos, se le pueden imponer limitaciones fundadas en el interés general de la nación, la seguridad nacional, la utilidad y salubridad pública y la conservación del medio ambiente, tal como aparece consagrado en el inciso segundo del artículo 19 n° 24 de la Constitución Política.

IV.-Por ello, quienes suscribimos, venimos en proponer que en razón del estado excepcional que atraviesa nuestro país y en virtud de la función social de la propiedad, por medio de una Ley especial se suspenda por un periodo de 12 meses, el cobro de las deudas hipotecarias que realizan los bancos y otras instituciones financieras, a las personas naturales y a las micro, pequeñas y medianas empresas, impidiendo con ello, que los deudores sean víctimas de embargos o terminen realizando repactaciones que afectarán inconmensurablemente sus posibilidades de actuar en la vida económica. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos beneficiarios de esta norma, que deseen continuar pagando porque tienen la capacidad económica para hacerlo, tendrán la libertad para realizar sus respectivos pagos.

## **PROYECTO DE LEY**

**Artículo primero:** Durante un periodo de 12 meses, entidades financieras acreedoras, tales como Bancos, Cajas de Compensación, Cooperativas de Ahorro y Crédito u otros, no podrán exigir el pago de la deudas con garantía hipotecaria para la adquisición de viviendas, reguladas por las normas establecidas por la Ley N° 18.010 y por el D.F.L N° 3 de 1997 que Fija el Texto Refundido, Sistematizado y Concordado de la Ley General de Bancos y de Otros Cuerpos Legales que se Indican, a aquellos deudores que sean personas naturales o empresas de menor tamaño regidas por la Ley 20.416.

Durante el periodo de tiempo señalado en el inciso anterior, no se permitirá la aplicación de intereses por mora de ninguna especie ni cobro adicional por ninguna obligación contraída para garantizar la deuda principal.

**Artículo segundo:** La misma medida aplicará a aquellos que hagan las veces de avales, fiadores o codeudores solidarios, bajo las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

**Artículo tercero:** El periodo de tiempo señalado en el artículo primero, comenzará a regir a partir de la publicación de la presente Ley en el Diario Oficial.

---

**PEPE AUTH**