

**INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA,** 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.

**BOLETIN N° 13.809-03**

---

**HONORABLE SENADO:**

La Comisión de Hacienda tiene el honor de emitir su informe acerca del proyecto de ley individualizado en el epígrafe, iniciado en mensaje del Presidente de la República, señor Sebastián Piñera Echenique, con urgencia calificada de “discusión inmediata”.

Conforme al artículo 127 del Reglamento del Senado, esta iniciativa se discutió en general y en particular a la vez por la Comisión de Economía, y debe ser conocida por la Comisión de Hacienda en lo que atañe a las normas de su competencia.

- - -

De conformidad con su competencia, vuestra Comisión de Hacienda se pronunció acerca del inciso cuarto del artículo 1 y sobre los artículos 8, 9 y 10 permanentes, y respecto del artículo primero transitorio, en los términos en que fueron aprobados por la Comisión de Economía, como reglamentariamente corresponde.

Se deja constancia de que la Comisión de Hacienda **no** introdujo enmiendas respecto del texto despachado por la Comisión de Economía en su informe.

- - -

A una o ambas sesiones en que la Comisión estudió esta iniciativa de ley concurrieron del Ministerio de Hacienda, el Ministro, señor Ignacio Briones; el asesor de Mercado de Capitales, señor Juan Pablo Loyola, y el Coordinador Legislativo, señor José Riquelme.

- - -

**DISCUSIÓN**

Previo a la consideración de los asuntos de competencia de la Comisión de Hacienda, **en sesión de 1 de diciembre**, el

**Ministro de Hacienda, señor Ignacio Briones**, efectuó una presentación, en formato ppt, del siguiente tenor:

### **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 3 meses después de la entrada en vigencia de la ley.

- 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.

## **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 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:

- Notarios: \$2.500 por 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.

## **Elementos 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.

## **Indicaciones aprobadas**

## **Indicaciones aprobadas en Comisión de Economía:**

Todas las indicaciones fueron acordadas con los asesores de diversos sectores políticos y fueron aprobadas por unanimidad de los Senadores de la C. de Economía:

- Se señala que la contratación de seguros es voluntaria y que, en caso de que se contraten, estos no podrán tener un precio mayor al seguro actualmente contratado.
- Se explicita el monto máximo a cobrar por Notarios y Conservadores.
- Se mejora redacción del límite a créditos hipotecarios (inmuebles de hasta 10.000 UF).
- Se aumenta de **90 días a 4 meses** el plazo para celebrar créditos de postergación.
- Se aumenta la vigencia de la ley de **62 a 64** meses, de manera que sea consistente con la ampliación del plazo para solicitar créditos de postergación.

El **Honorable Senador señor Pizarro** consultó cuál es la razón de que se limite a una primera vivienda, porque puede ocurrir que sea segunda o tercera y que se trate de la principal por la que necesita postergar.

El **Honorable Senador señor Montes** compartió la inquietud anterior.

Planteó que debiese existir un ejercicio de estimación acerca de lo que ocurre si las cuotas pendientes se distribuyen al final del crédito o en la mitad.

Preguntó si lo que se toma en cuenta es el ingreso familiar o individual de quien pidió el crédito. Asimismo, consultó por el costo de la reprogramación.

El **Honorable Senador señor García** inquirió qué ha ocurrido con lo que hizo la banca en los primeros meses de la pandemia.

El **señor Ministro** indicó que la iniciativa tiene por objeto créditos vigentes y no nuevos créditos.

El monto llega a 10.000 UF y se enfoca a la primera vivienda, pensando en la vivienda familiar. Explicó que el derecho es a ocupar la garantía en un crédito, independiente de cuántas propiedades con crédito hipotecario tenga la persona.

La tasa que se aplicará es la del crédito original, no podrá ser mayor a eso, por lo que no existirá un perjuicio a la persona, se tratará sólo de un paréntesis en el pago.

**El Honorable Senador señor Coloma** preguntó si es razonable que se pueda elegir cualquier propiedad.

**El Honorable Senador señor Lagos** consultó si el proyecto de ley se preocupa de definir y limitar lo que se entiende por vivienda. Asimismo, preguntó qué ocurre en casos de propiedades compradas por más de una persona y con créditos en más de una entidad bancaria.

**El señor Ministro** indicó que existen varios casos especiales, pero que la iniciativa apunta a la propiedad familiar en los casos en que han caído los ingresos producto de la pandemia. Si la propiedad fue comprada por dos personas, aplicará en las mismas condiciones. Preciso que existen aspectos que serán regulados por el reglamento.

- - -

A continuación se describen o reproducen, según el caso, en el orden del articulado del proyecto, las citadas disposiciones de competencia de vuestra Comisión:

#### **Artículo 1 inciso cuarto**

El artículo 1 del proyecto se refiere a los créditos de postergación y a los mandatos.

Su inciso cuarto establece que 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.

**Fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Coloma, García, Montes y Pizarro.**

#### **Artículo 8**

Su tenor es el 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.

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.”.

**El Honorable Senador señor Montes** preguntó si existe estimación de impago en relación al proyecto de ley.

Se dio lectura a la parte pertinente del informe financiero:

“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 Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios - FOGAPE.

En dicho caso, en un escenario donde el 25% del valor de la cartera garantizada llegase a convertirse en un incobrable, el costo asociado para dicho Fondo, por ejecución de las garantías consideradas en el presente proyecto, asciende hasta un total de \$21.951.352 miles por el periodo de vigencia de la garantía. Dado que el FOGAPE constituye un patrimonio separado, estos costos no impactan al patrimonio fiscal.

Al efecto, cabe recordar que la ley N° 21.229, que aumenta el capital del Fondo de Garantía para pequeños y medianos empresarios (FOGAPE) y flexibiliza temporalmente sus requisitos, estableció la entrega de aporte fiscal por hasta 3.000.000.000 de dólares, moneda de los Estados Unidos de América, recursos que garantizan la suficiencia del fondo para hacerse cargo de esta garantía.”.

**El artículo 8 fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Coloma, García, Lagos, Montes y Pizarro.**

## **Artículo 9**

Dispone lo que sigue:

“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.”.

**El Honorable Senador señor Pizarro** preguntó si el reglamento está hecho.

El **señor Ministro** respondió que ya existe un borrador trabajado con la CMF.

**El Honorable Senador señor Montes** expresó su inquietud por la tasa de interés que se aplicará, aunque tienen el techo del crédito original, de todos modos pueden ser muy altas en relación al momento actual.

**El artículo 9 fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Coloma, García, Lagos, Montes y Pizarro.**

## **Artículo 10**

El artículo 10 agrega, 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.”.

El **Honorable Senador señor Montes** preguntó por el alcance de la frase que establece que “estará destinado a garantizar créditos de postergación, créditos hipotecarios y otros contratos de mutuo de dinero o de operaciones de crédito de dinero”.

El **señor Ministro** explicó que se refiere a las operaciones propias del crédito y también a los créditos puente que aplicaron los bancos con la postergación voluntaria.

El **asesor de Mercado de Capitales del Ministerio de Hacienda, señor Juan Pablo Loyola**, afirmó que la garantía está restringida a aquellas operaciones propias del crédito.

El **Honorable Senador señor Coloma** manifestó que se dice que es para operaciones referidas al hipotecario, pero se incluye créditos de postergación.

El **Honorable Senador señor Montes** concordó y recalcó que da a entender que se refiere a otros créditos, que podrían hasta ser otros hipotecarios.

El **señor Loyola** explicó que se garantizan 3 operaciones, el crédito de postergación, la hipoteca y los nuevos créditos voluntarios existentes con anterioridad, que se han mencionado como “puentes”. Mencionó que la norma se relaciona directamente con el artículo 4 inciso tercero del proyecto.

El **Honorable Senador señor Pizarro** recordó que de cierta forma el origen de la iniciativa está en una moción parlamentaria.

El **señor Ministro** afirmó que en parte fue así, porque, aunque es un proyecto originado en Mensaje, responde a la referida moción.

El **Honorable Senador señor Pizarro** estimó relevante dejar constancia de este debate y que se entienda que no puede extenderse a otras operaciones distintas a las explicadas por el señor Loyola.

El **Honorable Senador señor Montes** solicitó que el Ejecutivo presente en la Sala una indicación con una redacción que aclare lo que se ha expuesto aquí. Se sumaron a la solicitud el resto de los integrantes de la Comisión, manifestando que en ese entendido prestarían su aprobación a la norma en discusión.

**El artículo 10 fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Coloma, García, Lagos, Montes y Pizarro.**

#### **Artículo primero transitorio**

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 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.”.

El **Honorable Senador señor Montes** preguntó, en relación a los posibles impagos e incobrables que ocurran, cómo se definió el plazo de hasta 5 años, plazo en que pueden ocurrir y variar muchas circunstancias.

El **señor Ministro** afirmó que el plazo para solicitar la postergación es acotado hasta 4 meses, y dura la garantía por hasta 60-64 meses según desde el momento que se cuente.

**Fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Coloma, García, Lagos, Montes y Pizarro.**

-----

## **FINANCIAMIENTO**

- El informe financiero **N° 156** elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 23 de septiembre de 2020, señala lo siguiente:

### **“I. Antecedentes**

El presente proyecto de ley establece que las instituciones acreedoras, esto es, 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, podrán otorgar créditos de postergación a los deudores de créditos hipotecarios sobre sus obligaciones asociadas a dichos créditos, cuando dichos deudores lo soliciten.

La propuesta contempla que los contratos de crédito de postergación solo podrán celebrarse dentro del plazo de dos meses contado desde la entrada en vigencia de esta ley.

Estos créditos de postergación estarán garantizados por la misma hipoteca que garantiza el crédito postergado y estarán exentos del pago de impuesto 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.

Además, se establece que las obligaciones de los créditos de postergación, créditos hipotecarios, y de los contratos de mutuo

de dinero o de otras operaciones 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, se podrán garantizar, adicionalmente a la correspondiente hipoteca, por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios, de conformidad al reglamento del artículo 9° del proyecto de ley.

Finalmente, la iniciativa contempla que la garantía estatal tendrá una vigencia de sesenta meses y solo podrá caucionar un monto máximo equivalente a seis cuotas del respectivo crédito hipotecario, cuyas cuotas fueren pagadas con el correspondiente crédito de postergación.

## **II. Efecto del Proyecto de Ley sobre el Presupuesto Fiscal**

**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 Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios - FOGAPE.

En dicho caso, en un escenario donde el 25% del valor de la cartera garantizada llegase a convertirse en un incobrable, el costo asociado para dicho Fondo, por ejecución de las garantías consideradas en el presente proyecto, asciende hasta un total de \$21.951.352 miles por el periodo de vigencia de la garantía. Dado que el FOGAPE constituye un patrimonio separado, estos costos no impactan al patrimonio fiscal.

Al efecto, cabe recordar que la ley N° 21.229, que aumenta el capital del Fondo de Garantía para pequeños y medianos empresarios (FOGAPE) y flexibiliza temporalmente sus requisitos, estableció la entrega de aporte fiscal por hasta 3.000.000.000 de dólares, moneda de los Estados Unidos de América, recursos que garantizan la suficiencia del fondo para hacerse cargo de esta garantía.

Finalmente, debe señalarse que, de acuerdo a la ley que creó el FOGAPE, corresponderá a la Comisión para el Mercado Financiero - CMF - su fiscalización. Conforme a dicha normativa, este Fondo solo podrá caucionar obligaciones hasta por un monto que, en su conjunto, no exceda la relación que con respecto a su patrimonio determine la propia CMF.

## **III. Fuentes de Información**

- Decreto Ley N° 3.472, de 1980, que crea el Fondo de Garantía para Pequeños Empresarios.

- Estadísticas de créditos hipotecarios, Comisión para el Mercado Financiero.

- Ley de Presupuestos del Sector Público 2020, Dirección de Presupuestos.

- Mensaje de S.E. el Presidente de la República con el que inicia un proyecto de ley que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas. Mensaje N°176-368.”.

Se deja constancia del precedente informe financiero en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17, inciso segundo, de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

- - -

### **TEXTO DEL PROYECTO**

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, vuestra Comisión de Hacienda tiene el honor de proponer la aprobación del proyecto de ley en informe, en los mismos términos en que fue despachado por la Comisión de Economía, cuyo texto es el siguiente:

#### **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 celebradas los días 1 y 2 de diciembre de 2020, con asistencia de los Honorables Senadores señores Jorge Pizarro Soto (Presidente), Juan Antonio Coloma Correa, José García Ruminot, Ricardo Lagos Weber y Carlos Montes Cisternas (Presidente accidental).

A 2 de diciembre de 2020.

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



**MARÍA SOLEDAD ARAVENA**  
Secretaria de la Comisión

## RESUMEN EJECUTIVO

### **INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, 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 13.809-03)**

- I. OBJETIVOS 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:** Los artículos 1 inciso cuarto y artículos 8, 9 y 10 permanentes y el artículo primero transitorio fueron aprobados por unanimidad (4x0 en el primer caso y 5x0 respecto del resto de las disposiciones).
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de diez artículos permanentes y dos disposiciones transitorias.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no tiene.
- V. URGENCIA:** discusión inmediata.
- VI. ORIGEN INICIATIVA:** Mensaje del Presidente de la República, señor Sebastián Piñera.
- 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.
- X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** informe de la Comisión de Hacienda.
- 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, 2 de diciembre de 2020.



**MARÍA SOLEDAD ARAVENA**  
Secretaria de la Comisión