

LEY 21.299: REGULA CRÉDITOS DE POSTERGACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y CREA GARANTÍA ESTATAL PARA CAUCIONARLOS

Con fecha 4 de enero de 2021, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°21.299, que permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea una garantía estatal para caucionar las cuotas así postergadas (la “Nueva Ley”).

La nueva ley permite a los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, acreedores de mutuos otorgados por tales agentes administradores y compañías de seguros (conjuntamente, los “Acreedores”), otorgar “Créditos de Postergación” a sus deudores de obligaciones garantizadas con hipoteca (los “Créditos Hipotecarios”), en la medida que tales deudores así lo soliciten.

Características de los Créditos de Postergación

- Se trata de mutuos de dinero otorgados por escritura pública.
- Su objeto único es el pago de determinadas cuotas de un Crédito Hipotecario.
- No constituyen prepago y, por ende, no devengan comisiones de prepago.
- Su tasa de interés no puede ser superior a la del Crédito Hipotecario que se paga.
- Se encuentran exentos de impuesto de timbres y estampillas.

Mandato para celebrar Créditos de Postergación

Los deudores de Créditos Hipotecarios pueden otorgar un mandato al acreedor, para que éste, en su representación, celebre el contrato de Crédito de Postergación y lleve a cabo cualquier solemnidad que se requiera para su perfeccionamiento. Este mandato puede ser otorgado en forma digital, bastando firma electrónica simple y sus características particulares se regularán a través de un reglamento que deberá dictarse al efecto.

Esta alerta legal es proporcionada por Carey y Cía. Ltda. con fines educativos e informativos únicamente y no pretende ni debe interpretarse como asesoría legal.

Carey y Cía. Ltda.
Isidora Goyenechea 2800, Piso 43.
Las Condes, Santiago, Chile.
www.carey.cl

Pago de Créditos Hipotecarios

Los acreedores deberán pagar en forma parcial los Créditos Hipotecarios en las cantidades respectivas dentro de 10 días hábiles bancarios siguientes a la celebración de los Créditos de Postergación. En virtud de dicho pago, las hipotecas que caucionaban el Crédito Hipotecario pasarán a garantizar también el Crédito de Postergación por el solo ministerio de la ley.

Sin embargo, solo para fines de publicidad y oponibilidad a terceros, los acreedores deberán requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo, que inscriba la constancia de pago parcial del Crédito Hipotecario, lo que no afectará la fecha de inscripción de la hipoteca original. Los honorarios por esta gestión no podrán superar los \$2.000.

Garantía Estatal

La nueva ley crea una garantía estatal, otorgada por el Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios (FOGAPE), para caucionar las obligaciones bajo los Créditos Hipotecarios para fines de vivienda (cuando el avalúo comercial del inmueble no supere las 10.000 UF) y los Créditos de Postergación, en adición a la correspondiente hipoteca.

Esta garantía tendrá una vigencia de 60 meses y caucionará un máximo de 6 cuotas del respectivo Crédito Hipotecario cuyas cuotas fueren pagadas con un Crédito de Postergación.

Vigencia

La nueva ley entrará en vigencia una vez publicado en el Diario Oficial su reglamento, lo que debe ocurrir dentro de 15 días contados desde el 4 de enero de 2021.

La nueva ley estará vigente por 64 meses, contados desde la primera adjudicación de la primera licitación que debe efectuarse en conformidad con las disposiciones a ser establecidas en el reglamento de la nueva ley.

Los Créditos de Postergación solo podrán celebrarse dentro de 4 meses contados desde la primera licitación antes referida.

Autores: Diego Peralta; Felipe Moro