

Reglamento de la Ley 21.299, que regula créditos de postergación de créditos hipotecarios, entra en vigencia

Con fecha 6 de febrero de 2021, se publicó en el Diario Oficial el Decreto del Ministerio de Hacienda que aprueba el reglamento de la **Ley 21.299**, que permite la postergación de créditos hipotecarios y crea una garantía estatal para caucionar las cuotas postergadas (el “Reglamento”).

El Reglamento viene en regular principalmente las siguientes materias: (i) Ciertas características, plazos y condiciones de los créditos de postergación; (ii) mandato de postergación; (iii) contratos de crédito adicionales; (iv) pago de crédito hipotecario; (v) consentimiento de terceros; (vi) norma relativas a inscripciones registrales, y (vii) forma de funcionamiento del Fondo de Garantía para Pequeños y Medianos Empresarios (“Fogape”).

****Características de los créditos de postergación****

El Reglamento complementa las normas legales referidas al contenido de estos créditos, sus formalidades, objeto, destino de los fondos e incluye una regulación referida a los seguros asociados.

****Mandato de postergación****

Se establece el contenido mínimo del mandato en virtud del cual los deudores pueden instruir a la respectiva institución financiera la celebración de un crédito de postergación en su representación, aclarándose que no es necesaria anotación marginal del mismo en el Conservador de Bienes Raíces.

En forma novedosa, se establecen ejemplos de formas de comunicación remota a través de las cuales podrá otorgarse dicho mandato, incluyendo aplicaciones móviles y otros.

****Pago de créditos hipotecarios****

Se reiteran y complementan las disposiciones legales sobre el punto. En caso de que existan dos o más deudores de un mismo crédito, ambos deberán solicitar el crédito de postergación, y otorgar el mandato referido en el título anterior, en forma conjunta.

La regla anterior no se aplica a fiadores y codeudores solidarios, los cuales solo garantizarán las obligaciones bajo el crédito de postergación si consienten en ello.

****Garantía estatal****

Se establecen las condiciones de acceso y características de la garantía estatal para caucionar créditos de postergación (la “Garantía Estatal”), incluyendo las siguientes:

- El deudor del crédito hipotecario respectivo no podrá tener una mora superior a 30 días en su pago al tiempo de la solicitud;
- El solicitante deberá haber experimentado una merma de al menos 25% de sus ingresos con respecto al promedio 2020 o 2019.
- El administrador del Fogape licitará las Garantías Estatales a las instituciones financieras eligibles, con cargo a los recursos del Fogape y establecerá los requisitos para que las respectivas instituciones financieras puedan hacer efectiva la garantía.
- La Garantía Estatal tendrá una vigencia máxima de 60 meses desde su otorgamiento y la renegociación de los créditos caucionados solo puede hacerse con consentimiento del Fogape.
- El monto máximo que podrá caucionar la Garantía Estatal será equivalente al valor de 6 cuotas del crédito hipotecario cuyas cuotas se pagan con el correspondiente crédito de postergación.
- Para hacer efectiva la Garantía Estatal, las respectivas instituciones financieras deberán, entre otros, demostrar que efectuaron acciones de cobranza, sin éxito.

****Vigencia****

El Reglamento entró en vigencia a contar de su publicación en el Diario Oficial y se mantendrá vigente hasta el término de vigencia de la Ley 21.299.

Autores: Diego Peralta