

CAPITULO 8-4 (Bancos y Financieras)

MATERIA:

MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES.

I.- MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES OTORGADOS CON RECURSOS PROPIOS.

1.- Préstamos Hipotecarios.

Las instituciones financieras están facultadas para otorgar préstamos endosables con garantía hipotecaria, sujetos a las disposiciones contenidas en el N° 7 del artículo 69 de la Ley General de Bancos y en el presente Capítulo. Los referidos préstamos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Los contratos de mutuo deberán extenderse en escritura pública que llevará cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada endosable, la que será para la institución financiera acreedora. El mutuo y la hipoteca que lo garantice deberán constar en el mismo documento. Cualquiera de las partes podrá obtener del notario autorizante, copias no endosables según lo previsto en el artículo 1° de la Ley N° 19.439, las que no tendrán en caso alguno mérito para cobrar lo adeudado, sea por la vía ejecutiva u ordinaria.

b) Los préstamos podrán otorgarse para el financiamiento de viviendas o para fines generales.

c) En el caso del financiamiento de viviendas, los préstamos sólo podrán otorgarse para la adquisición, ampliación, reparación o construcción de éstas, siempre que, en este último caso, sean otorgados al usuario final de tales inmuebles.

d) Los préstamos no podrán otorgarse a plazos inferiores a 1 año ni superiores a 40 años.

e) La propiedad entregada en garantía deberá contar con seguro de incendio por el valor de tasación del inmueble, el que se mantendrá hasta la extinción del importe total de la deuda.

f) El mutuuario deberá mantener vigente un seguro de desgravamen por un monto equivalente al saldo insoluto de la deuda.

Conforme a lo establecido en el artículo 5° de la Ley N° 19.439, las instituciones financieras podrán seguir un procedimiento simplificado de escrituración de los mutuos, mediante el uso de escrituras públicas de cláusulas generales inscritas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces. Las escrituras que se inscriban para el efecto deberán contener solamente aquellas cláusulas que son comunes a todos los mutuos de que se trate, es decir, no contendrán aquellas referidas a la individualización de los deudores, garantías, tasas de interés, plazos u otras especificaciones que son propias de un contrato en particular. Las escrituras públicas de cláusulas generales de que se trata, constituirán un contrato de adhesión, debiendo darse a conocer su contenido a la parte que lo acepte y dejarse constancia en cada mutuo de la fecha y notaría en que la respectiva escritura fue otorgada, de su inscripción y de la entrega de una copia simple al mutuuario.

2.- Monto máximo de los préstamos.

Los préstamos que otorguen las instituciones financieras bajo esta modalidad, no podrán exceder del 80% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía.

En caso de operaciones de compraventa de bienes raíces, dichos préstamos no deberán exceder del mencionado importe o del 80% del precio de venta del respectivo inmueble, si este último precio fuere inferior al valor de tasación.

No obstante lo anterior, cuando se trate de los créditos pagaderos en moneda extranjera, expresados en moneda extranjera pagaderos en moneda chilena o en pesos moneda chilena reajustables por la variación del tipo de cambio de una moneda extranjera, los préstamos no podrán exceder del 65% del valor de tasación del inmueble ni del precio de compraventa.

3.- Garantía hipotecaria.

La hipoteca a favor del acreedor, que garantice estos créditos, deberá ser de primer grado y exclusivamente para caucionar una obligación determinada. No obstante, se admite la posibilidad de que esa hipoteca lo sea de segundo grado siempre que la primera hipoteca no se haya constituido con carácter de garantía general, sino para garantizar una obligación perfectamente determinada, la que, sumada al crédito amparado por la segunda hipoteca, no debe exceder del 65% u 80% del valor de tasación del inmueble ni del precio de venta del bien raíz, de acuerdo a lo señalado en el N° 2 precedente.

4.- Tasación de la garantía.

El valor de tasación del inmueble que servirá de garantía será determinado por un perito designado por la institución financiera. En la tasación del inmueble que debe practicarse, sólo se comprenderá el valor de las mejoras permanentes adheridas a éste, cuyo concepto se encuentra definido en las normas generales de derecho. Atendida la importancia de efectuar una tasación que refleje el valor real de la propiedad que se recibirá en garantía, de manera que constituya un resguardo efectivo para el acreedor, la institución deberá cuidar que, en el procedimiento de valuación que se adopte, se consideren y ponderen correctamente todos los factores que incidan en el valor que se le asigne al bien raíz.

5.- Tasa de interés.

La tasa de interés que se acuerde puede ser fija o flotante. La tasa de interés variable debe tener por base la tasa TIP, pactada siguiendo las mismas reglas establecidas para los préstamos en letras de crédito, señaladas en la letra c) del numeral 1.1 del título I del Capítulo 9-1 de esta Recopilación. No obstante, al tratarse de créditos otorgados y pagaderos en moneda extranjera, expresados en moneda extranjera y pagaderos en moneda chilena o bien en pesos moneda chilena reajustables por la variación del tipo de cambio de una moneda extranjera, la tasa de interés flotante debe tener por base la tasa Prime, Libo u otra ampliamente reconocida y utilizada en los mercados financieros internacionales.

Las instituciones financieras no podrán recargar la tasa de interés pactada en estas operaciones con comisiones, gastos u otras prestaciones, salvo los conceptos a que se refiere el N° 10 siguiente.

6.- Entrega del importe de los préstamos.

El desembolso del importe del préstamo se efectuará una vez que quede inscrita la hipoteca respectiva, en el correspondiente registro del Conservador de Bienes Raíces.

7.- Dividendos hipotecarios.

El reembolso de los préstamos otorgados al amparo de estas normas se hará en la moneda que corresponda, por medio de dividendos.

En el caso de préstamos hipotecarios para la vivienda, el servicio se hará mediante dividendos mensuales sucesivos vencidos. En estos préstamos no podrán pactarse dividendos crecientes o decrecientes, ni plazos de gracia superiores a tres meses a contar de la fecha de otorgamiento del crédito.

8.- Tabla de desarrollo de los mutuos.

Las instituciones acreedoras deberán protocolizar en una Notaría las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios de que se trata y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de desarrollo aplicada.

Las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios deberán estar referidas a una unidad de capital y las cifras se expresarán con no menos de cuatro decimales. En su confección, la institución financiera deberá cuidar que tenga la siguiente información mínima:

- a) Número del dividendo;
- b) Amortización de capital;
- c) Interés;
- d) Valor del dividendo;
- e) Saldo de capital adeudado; y,
- f) Amortización acumulada.

En el evento de que se pacte una tasa de interés flotante según lo indicado en el N° 5 anterior, se omitirán los antecedentes referidos en las letras c) y d), pero la amortización y los demás datos deberán calcularse sobre la base de la tasa de interés vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.

9.- Amortizaciones extraordinarias de los préstamos.

Los prepagos totales o parciales de los créditos concedidos con los mutuos hipotecarios endosables de que trata este Capítulo, quedan sujetos a las disposiciones del artículo 10 de la Ley N° 18.010, materia de que trata el Capítulo 7-1 de esta Recopilación.

En caso de amortizaciones parciales, deberá establecerse la forma en que se aplicarán esos pagos en las cuotas de capital adeudado. Los contratos podrán contemplar también los montos mínimos para la amortización extraordinaria de estos préstamos.

Si la amortización se realiza como consecuencia de la aplicación del seguro de desgravamen, no procede cobrar a la sucesión del deudor fallecido la comisión de prepago referida en las disposiciones citadas en el primer párrafo de este número.

10.- Gastos de cargo del deudor hipotecario.

Sólo podrán ser de cargo del deudor hipotecario los pagos efectuados por los siguientes conceptos:

- a) Impuestos de timbres y estampillas.
- b) Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del contrato de mutuo.
- c) Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- d) Prima de seguro de incendio.
- e) Prima de seguro de desgravamen.
- f) Prima de seguro por cesantía involuntaria, en caso que el deudor de crédito para vivienda decida contratar este seguro.
- g) Gastos de primera tasación del inmueble hipotecado.
- h) Estudio de títulos y redacción de escritura.

En caso de que el deudor no efectúe el pago oportuno de las primas para renovar los seguros de incendio, de desgravamen y de cesantía involuntaria, podrá el acreedor realizar dichos pagos por cuenta de éste. Esta facultad se extiende al pago de las contribuciones territoriales, en caso de que éstas presenten atrasos.

11.- Préstamos a personas relacionadas a la propiedad o gestión del acreedor.

Las instituciones financieras podrán conceder préstamos bajo estas disposiciones a personas relacionadas directa o indirectamente con la propiedad o gestión del acreedor, siempre que ello no se efectúe en términos más favorables, en cuanto a montos, plazos, tasas de interés, garantías u otras condiciones, que los acordados con terceros en operaciones similares. Estos préstamos quedarán sujetos a los márgenes que se establecen en el N° 2 del artículo 84 de la Ley General de Bancos.

12.- Cesión de los mutuos.

Los mutuos de que tratan estas instrucciones serán transferibles mediante endoso escrito a continuación, al margen o al dorso de la copia autorizada endosable de la escritura pública respectiva.

La cesión del crédito implica el traspaso de las garantías, derechos y privilegios del acreedor.

El endoso será siempre sin responsabilidad para el cedente, salvo en lo relativo a la existencia del crédito, y deberá contener el nombre completo o razón social de la institución endosataria, su domicilio, la fecha en que se haya extendido y la firma del cedente.

Para fines exclusivos de información, el endoso deberá anotarse al margen de la inscripción hipotecaria de la propiedad entregada en garantía, en el correspondiente registro del Conservador de Bienes Raíces.

La venta de estos créditos se hará siempre por documentos completos, no pudiendo, por lo tanto, cederse participaciones sobre los mismos. Tampoco podrán venderse con pacto de retrocompra.

Podrán ser cesionarios de estos créditos las siguientes entidades:

- a) Los bancos y sociedades financieras.
- b) Las sociedades securitizadoras de que trata la Ley N° 18.045 y los fondos de inversión de créditos securitizados a que se refiere la Ley N° 18.815, debiendo darse cumplimiento a las normas contenidas en el Capítulo III.B.4 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, para la cesión de tales instrumentos.

- c) Las compañías aseguradoras y las sociedades a que se refiere el artículo 88 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 de 1931 y sus modificaciones, siempre que estas últimas se encuentren inscritas en el registro especial que llevará para estos efectos la Superintendencia de Valores y Seguros. Además, conforme a lo dispuesto en el artículo 134 del D.L. N° 3.500, podrán ser cesionarias las "sociedades anónimas inmobiliarias" a que se refiere el artículo 98, letra j) de dicho Decreto Ley.

Salvo en los casos en que el cesionario sea un banco, sociedad financiera, sociedad securitizadora, alguno de los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el Título V del DFL N° 251 de 1931 o cualquier otra entidad autorizada por ley para administrar mutuos hipotecarios endosables, el crédito deberá quedar en cobranza en la institución financiera cedente, la que estará facultada para percibir los importes que correspondan y para alzar el gravamen, cuando proceda.

13.- Numeración de los mutuos hipotecarios endosables.

Las instituciones financieras deberán establecer un sistema de numeración de los préstamos hipotecarios endosables que permita identificar dichas operaciones.

14.- Extravío, pérdida o deterioro parcial de los títulos.

En caso de extravío, pérdida o deterioro de los mutuos hipotecarios endosables, se aplicarán las normas del párrafo 9° del Título I de la Ley N° 18.092, de conformidad con lo previsto en el artículo 1° de la Ley N° 18.552.

15.- Modificaciones al contrato de mutuo.

La operación de préstamo hipotecario a que se refiere este Capítulo, da nacimiento a un título de crédito constituido por la escritura pública en que consta, con la precisa finalidad de que éste circule, para lo cual se permite que sea transferido mediante endoso, sin responsabilidad para la institución endosante.

Dadas las características indicadas, resulta necesario que tanto el crédito como la hipoteca que lo caucione consten en el mismo documento, el que sólo se puede transferir completo, no siendo posible separar el crédito y la hipoteca, ni modificar sus condiciones, como ocurriría con la sustitución de garantías hipotecarias u otras modificaciones que alteren la naturaleza de la obligación original.

De acuerdo con lo mencionado en los párrafos precedentes, el mutuo hipotecario endosable no admite modificaciones, salvo que se trate de una novación por cambio de deudor, la que debe ser solicitada a la institución que tenga a su cargo la administración del mutuo según lo establecido en el artículo 3° de la Ley N° 19.439. Por consiguiente, la única forma de modificar las demás condiciones consiste en otorgar un nuevo crédito con cuyo producto se pague el que se desea modificar.

16.- Procedimiento para la ejecución de las garantías hipotecarias.

El procedimiento para ejecutar forzosamente los contratos de mutuos hipotecarios endosables celebrados a contar del 31 de enero de 1996, de acuerdo a la Ley N° 19.439, quedará sujeto a las disposiciones especiales de los artículos 103 a 111 de la Ley General de Bancos.

II.- OPERACIONES CON MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES REALIZADAS COMO AGENTES DE COMPAÑÍAS DE SEGUROS.

1.- Generalidades.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Título V del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 de 1931 y sus modificaciones, las compañías de seguros podrán otorgar, por intermedio de un agente administrador, mutuos hipotecarios endosables y adquirir aquellos otorgados por dichos agentes administradores.

2.- Agentes administradores.

De conformidad con lo dispuesto en el Título V, citado en el N° 1 precedente, y en virtud de las normas contenidas en el artículo 88 de la Ley General de Bancos, las instituciones financieras están facultadas para actuar como agentes administradores de las compañías de seguros, en el otorgamiento, adquisición y administración de mutuos hipotecarios endosables.

Para realizar dichas operaciones, las instituciones financieras, a diferencia de otros agentes administradores, no necesitan estar inscritas en el registro especial que, para tal efecto, llevará la Superintendencia de Valores y Seguros. Asimismo, la fiscalización de las instituciones financieras en el desarrollo de esta función será llevada a cabo por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Los bancos y sociedades financieras que deseen actuar como agentes administradores de compañías de seguros en la realización de estas operaciones, deberán celebrar con dichas empresas un contrato esencialmente revocable, en el que se estipularán las funciones, obligaciones, prohibiciones y derechos de las partes.

En el desempeño de su función de agentes administradores, las instituciones financieras podrán actuar como mandatarios a nombre propio o a nombre de su mandante.

3.- Seguro para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones de los agentes administradores.

De acuerdo con las normas que rigen estas operaciones, las instituciones financieras que deseen actuar como agentes administradores deberán contratar una póliza de seguro que cubra el correcto y cabal cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicha función y los eventuales perjuicios que, con ocasión de esas actividades, puedan causar al deudor del mutuo.

4.- Obligaciones de las instituciones en su
calidad de agentes administradores.

En su calidad de agentes administradores, las instituciones financieras serán responsables de la eficacia de los contratos y garantías, debiendo, por lo tanto, verificar la identidad y capacidad legal de las personas con las cuales se realicen estas operaciones, la autenticidad e integridad de los mutuos que administren y velar por la forma externa y correlación de los endosos.

Las instituciones financieras, en el ejercicio de su función de agentes administradores, deberán cumplir, además, con las siguientes obligaciones:

a) Obtener los antecedentes y evaluar la capacidad crediticia de los solicitantes de préstamos hipotecarios endosables, efectuar el estudio de los títulos y las tasaciones de las propiedades entregadas en garantía, ciñéndose especialmente a los requerimientos establecidos en el mandato de administración de los mutuos.

El análisis de estos antecedentes debe estar orientado a determinar tanto el valor de la garantía ofrecida como la situación financiera y la capacidad de pago del deudor, teniendo en cuenta que el monto máximo del préstamo no podrá exceder del 80% o 65% del valor del inmueble hipotecado, según corresponda de acuerdo con lo indicado en el N° 2 del título I de este Capítulo.

b) Redactar la escritura pública en que se hará constar el otorgamiento del préstamo, la constitución de la respectiva garantía y, cuando proceda, la compraventa del bien raíz. Además, deberá realizar los trámites de las inscripciones que correspondan en el Conservador de Bienes Raíces.

c) Cobrar y percibir, en las fechas establecidas en el contrato de mutuo, el valor de los dividendos y de las primas de los seguros, a que se encuentre obligado el deudor, y realizar la cobranza en caso de no pago de los mismos, de acuerdo a los términos del contrato de administración.

d) Entregar a su mandante, en la forma convenida en el contrato de administración, los pagos ordinarios y extraordinarios efectuados por los deudores.

e) Informar a su mandante, en forma veraz, suficiente y oportuna, de todo hecho que afecte a sus intereses y que se refiera a los deudores, debiendo proporcionar a aquél los antecedentes relativos a sus operaciones, cuando así se lo solicite.

Además, la institución mandataria deberá poner a disposición de su mandante o de quien éste autorice en forma expresa, información actualizada del saldo insoluto de la deuda de cada uno de los mutuarios y de los dividendos en mora que éstos registren. Asimismo, deberá mantener bajo su custodia todos los antecedentes y documentos del préstamo.

5.- Registro de mutuos hipotecarios endosables.

Las instituciones financieras están obligadas a mantener un registro actualizado de los mutuos hipotecarios endosables que administren y de sus transferencias. En ese registro deberán anotarse los siguientes antecedentes:

- a) Nombre, R.U.T. y domicilio del deudor;
- b) Endosos de que sea objeto el contrato de mutuo, desde que fue otorgado por la institución financiera en su calidad de agente administrador, hasta la venta a otra institución financiera, debiendo dejar constancia de la fecha y del precio convenido en cada compraventa;
- c) Fecha de otorgamiento del préstamo, monto, plazo, tasa de interés y otras modificaciones del contrato de mutuo, tales como autorizaciones para vender o enajenar el bien hipotecado, prohibiciones, gravámenes, etc.

6.- Mutuos hipotecarios endosables representativos de reserva técnica y patrimonio.

Sin perjuicio de lo indicado en el título I de este Capítulo, relativo a las condiciones que deben cumplir los mutuos hipotecarios endosables otorgados por las instituciones sujetas a la fiscalización de esta Superintendencia, para que dichos mutuos sean representativos de reserva técnica y patrimonio de las compañías de seguros, deberán cumplir con las exigencias adicionales establecidas por la Superintendencia de Valores y Seguros para el efecto.

III.- INFORMACION AL DEUDOR HIPOTECARIO.

1.- Información sobre gastos del mutuo.

Las instituciones financieras o los agentes administradores, según corresponda, deberán informar en forma anticipada a los solicitantes de préstamos hipotecarios endosables, el monto aproximado de los gastos que la operación les pudiera generar. Dicho monto estimado deberá comprender los gastos señalados en el número 10 del título I de este Capítulo.

Asimismo, una vez que se curse la operación, las instituciones financieras, ya sea que actúen por cuenta propia o de terceros, deberán entregar al deudor una liquidación detallada de los gastos señalados en el párrafo anterior, así como la información acerca de la tasa de interés, plazo y calendario de pago de la deuda.

2.- Información sobre los seguros.

Las entidades financieras deberán entregar a los deudores la siguiente información relativa a los seguros que se contraten para estos créditos:

- a) Seguros contratados directamente por el deudor: En el evento que el deudor desee contratar directamente los seguros correspondientes, el banco deberá entregarle un documento que especifique las condiciones que debe contener la correspondiente póliza.
- b) Seguros contratados por la entidad financiera: Si los seguros son contratados por la institución acreedora, por cuenta de sus clientes, se deberá cumplir con lo establecido en el último párrafo de la letra c) del número 1 de la Circular Conjunta N° 3.321 de esta Superintendencia y N° 1.758 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

3.- Información al deudor sobre la adquisición o venta de mutuos hipotecarios.

Cada vez que una institución financiera venda o adquiera un mutuo hipotecario endosable, ya sea por cuenta propia o en su calidad de agente administrador, deberá dar aviso escrito de ese hecho al deudor, señalando el nuevo lugar de pago, en caso que corresponda.

IV.- NORMAS CONTABLES.

1.- Otorgamiento de préstamos con mutuos hipotecarios endosables.

Los préstamos con mutuos hipotecarios endosables se registrarán en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para vivienda otorgados", de la partida 1247, cuando se trate de créditos cursados para adquisición, ampliación, reparación o construcción de viviendas, o bien, en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para fines generales otorgados", de la partida 1248, cuando se trate de créditos que no tengan la finalidad antes indicada.

2.- Adquisición de mutuos hipotecarios endosables.

Los créditos correspondientes a mutuos hipotecarios endosables adquiridos se registrarán en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para vivienda adquiridos", de la partida 1247, o bien en la cuenta "Préstamos hipotecarios endosables para fines generales adquiridos", de la partida 1248, según corresponda, siguiendo el criterio de contabilización establecido en el Capítulo 8-19 de esta Recopilación.

3.- Venta de mutuos hipotecarios endosables.

3.1.- Resultados por la venta.

La diferencia entre el precio de venta y el valor contable de los mutuos hipotecarios endosables, incluidos sus reajustes e intereses devengados hasta la fecha de la venta, se registrará en la cuenta "Diferencias de precio por venta de P.H.E." de la partida 5605 o "Beneficios por venta de P.H.E." de la partida 7605, según sea el caso.

3.2.- Documentos vendidos mantenidos en cobranza.

Las instituciones financieras que enajenen préstamos hipotecarios endosables y, cuando sea del caso, mantengan en cobranza el respectivo contrato de mutuo, registrarán dichos instrumentos en la cuenta "Mutuos hipotecarios endosables en cobranza" de la partida 9280, debiendo ajustar mensualmente dicha cuenta para reflejar el saldo insoluto de las obligaciones de los respectivos deudores, con sus reajustes e intereses devengados.

Dicha cuenta se utilizará exclusivamente para registrar los títulos cedidos por la propia institución financiera, que ésta mantenga en cobranza. Los documentos relativos a operaciones en que la entidad financiera actúe en calidad de agente de una compañía de seguros, se registrarán en la cuenta señalada en el N° 4 de este título.

3.3.- Comisiones por cobranza.

Las comisiones que perciban las instituciones financieras por la cobranza de los préstamos hipotecarios endosables que hayan enajenado, serán registradas en la cuenta "Comisiones ganadas por cobranza de P.H.E.", de la partida 7520.

4.- Operaciones realizadas como agente de compañías de seguros.

Las operaciones realizadas por una institución financiera en calidad de agente de una compañía de seguros según lo indicado en el título II de este Capítulo, se registrarán conforme a lo siguiente:

a) Fondos entregados a la institución.

Los fondos que la compañía de seguros entregue a la institución financiera para otorgar o adquirir préstamos hipotecarios endosables, se ingresarán al activo registrando la obligación en la cuenta "Recursos recibidos de compañías de seguros por colocar en M.H.E.", de la partida 3010.

b) Obtención del pago de dividendos.

Los importes por entregar a la compañía de seguros provenientes de la cobranza de sus mutuos hipotecarios endosables, se registrarán en la cuenta "Recursos por entregar a compañías de seguros provenientes de M.H.E.", de la partida 3010.

c) Custodia de los mutuos.

Los mutuos hipotecarios endosables otorgados o adquiridos por cuenta de la compañía de seguros que mantenga la institución financiera para su cobranza, se reflejarán en la cuenta "Mutuos hipotecarios endosables en custodia por cuenta de compañías de seguros", de la partida 9260.

d) Comisiones.

Las comisiones que las instituciones financieras cobren a las compañías de seguros por actuar en calidad de agentes administradores de éstas, serán acreditadas en la cuenta "Comisiones ganadas por administración de M.H.E.", de la partida 7525.
