

N 90/2381

Santiago, 24 de Mayo de 1990

Al Excmo. Señor
Presidente de la República
don Patricio Aylwin Azócar

Presente

Excmo. Señor Presidente:

Como recordará V.E., en Mayo de 1989, los "Independientes por el Consenso Democrático" enviamos a usted y a los Partidos de la Concertación Democrática, un Proyecto de Ley destinado a dar solución a los problemas de los deudores hipotecarios demandados, por encontrarse impagas algunas de sus cuotas.

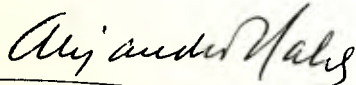
Este Proyecto fue presentado a la Junta de Gobierno buscando una solución inmediata ante los numerosos juicios y remates de propiedades, especialmente de los deudores más modestos.

Pese a encontrar un ambiente favorable en miembros de la respectiva Comisión Legislativa, el Ejecutivo jamás dio curso a dicho Proyecto que habría evitado la pérdida de sus propiedades a miles de familias chilenas.

Acompañamos a V.E., copia de la comunicación enviada a la Junta de Gobierno y copia del Proyecto.

Hacemos presente a V.E., que el Proyecto no significa gasto alguno para el Fisco y puede significar la solución para este grave problema.

Quedando a su disposición para cualquier aclaración, le saludan atentamente,



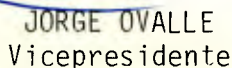
ALEJANDRO HALES
Presidente



ENRIQUE D'ETIGNY
Vicepresidente



SOFIA PRATS
Vicepresidente



JORGE OVALLE
Vicepresidente



MANFRED MAX NEEF
Director



Santiago, 8 de Mayo de 1989

A la
Honorable Junta de Gobierno
de la
República de Chile
Presente

En ejercicio del derecho de petición que reconoce el número 14 del Artículo 19 de la Constitución Política del Estado, proponemos a Uds. el Proyecto de Ley que se expone al final.

Es un hecho de indiscutible notoriedad que un porcentaje considerable de personas - en su gran mayoría de modesta situación económica - que obtuvieron créditos para la adquisición de viviendas o inmuebles para actividades comerciales, arriesgan la pérdida de lo adquirido por imposibilidad de pagar las cuotas o dividendos de los préstamos adeudados.

Creemos que el problema es de tal forma angustioso, que no admite espera, por lo que no es posible permanecer inactivos hasta la instalación del próximo Gobierno y el funcionamiento del Parlamento electo. Nuestras ideas para la solución del problema general del endeudamiento nacional, y particularmente del endeudamiento hipotecario por adquisición de viviendas, miran a una solución más de fondo de lo que ahora proponemos, pero si ahora propiciamos una iniciativa es, como lo hemos dicho, solamente por la dramática situación de tantas personas.

El problema surge de que el servicio de sus deudas se encuentra expresado en unidades de fomento, lo que las hace reajustables diariamente conforme a los índices de inflación. En cambio, sus ingresos o rentas no están sometidas al mismo sistema de reajustabilidad. De ahí que con el transcurso del tiempo se va produciendo un distanciamiento imposible entre lo que debe pagar y lo que recibe como producto de su trabajo o actividad económica.

También es un hecho que las disposiciones que regulan el otorgamiento de los créditos a que nos referimos establecen que el deudor debe acreditar, al momento de contraer la obligación, que su renta o ingresos son cuatro veces, a lo menos, el monto del dividendo o cuota para servir la deuda. Sin embargo, esa situación que las partes han tenido en vista al contratar, varían por circunstancias ajenas a la voluntad de ellas: la diversa manera en que se reajustan o varían la obligación del deudor y sus ingresos o rentas.

Desde siempre, el Derecho ha admitido la posibilidad de revisar el cumplimiento de un contrato de cumplimiento diferido, cuando las condiciones que las partes tuvieron en vista al contratar, han variado por circunstancias que les eran imprevisibles y que son ajenas a la voluntad de las partes. Nuestra legislación positiva, sin embargo, no contiene una regla general aplicable obligatoriamente en tales casos.

Sin embargo, es de toda equidad atender a esta situación que lejos de beneficiar a nadie, crea un grave problema social que potencialmente podría afectar a 600 mil deudores, que con sus grupos familiares, conforman un porcentaje notable de la población nacional.



Página # 2 - Honorable Junta de Gobierno

Por otra parte, no hay duda alguna, que la adquisición de la vivienda es una de las mayores aspiraciones por todos los sectores sociales y su pérdida, constituye un elemento de efectos nefastos en la estabilidad de la familia, que la Constitución Política reconoce en su artículo primero, como uno de los principales a los que el Estado debe protección.

El proyecto que proponemos pretende reponer el estado de equidad y equivalencia en la prestación de las partes que tuvieron en vista al contratar, sin que ninguno de los contratantes sufra un perjuicio insoportable en sus intereses y sin que ninguno reciba un beneficio gratuito o injustificado.

Al abocarse al problema que se pretende solucionar con el proyecto que proponemos, podría sentirse la tentación fácil de sostener que los deudores no paguen nada y que sus deudas sean endosadas al Estado, sabiendo que con ello sólo diluimos el peso del problema para que contribuyan a sufragar su costo los que ningún beneficio han obtenido. Puesto que hemos criticado con vigor sistemas semejantes que se han aplicado a sectores financieros y de grandes deudores, que no han sido, por cierto, los más necesitados ni los más pobres, hemos evitado esa solución fácil y demagógica.

El proyecto se propone otorgar a los deudores el derecho a reclamar la revisión de sus contratos para que se restablezcan las condiciones originales que se tuvieron en vista al contratar, debiendo modificarse el plazo del contrato para que el deudor pueda cumplir debidamente. No es ni más ni menos que la misma argumentación que el propio Gobierno de Chile alega frente a los acreedores, cuando se trata de repactar la deuda externa del país.

Asimismo, incluimos disposiciones que otorgan al deudor cesante la posibilidad de que se le espere durante un plazo prudente para encontrar trabajo y, con ello, reponer su capacidad para seguir sirviendo su deuda.

Los bancos e instituciones financieras deberán esperar por un plazo mayor, que el originalmente pactado, el cumplimiento de las obligaciones de las que son acreedores, pero no perderán su dinero. Con ello, no se hace sino lo mismo que se practicó a su respecto, cuando el sistema financiero entró en crisis, con la diferencia que la pérdida derivada de ello será, en definitiva, pagada por el Estado, cosa que ahora no se busca. Por otra parte, a la luz de los balances de las instituciones financieras al 31 de diciembre recién pasado, ellas están en condiciones de dar cumplimiento a las disposiciones que contiene el proyecto, sin que ello implique alteraciones de importancia en el nivel de sus cuantiosos excedentes.



PROYECTO DE LEY

"ARTICULO PRIMERO: Se introducen las siguientes modificaciones al Decreto con Fuerza de Ley 252 de 1960:

a) En el inciso segundo del artículo 98 se intercala entre los números 2 y 3 lo siguiente: "3.- Compensación, siempre "que se funde en antecedente escrito", pasando el actual número 3 a ser número 4.

b) Se agrega al final del artículo 98: "En cualquier estado del "juicio y antes del remate, el deudor podrá oponer la excepción de "ser excesiva la cuota o dividendo si éste es superior al 25% del "monto del ingreso que el deudor acredite con antecedentes escritos. "Probado el fundamento de la excepción el Tribunal al acogerla, "declarará que la obligación es exigible sólo hasta ese monto. Lo "así declarado podrá ser modificado en el mismo juicio, inci- "dentalmente, si en el futuro se probare que el deudor obtiene una "renta superior a la considerada por el Tribunal. Todo lo relativo a "esta excepción se tramitará conforme a las reglas de los inci- "dentes".

"Siempre se suspenderá la ejecución por el plazo de hasta un año si "el deudor acredita que por causas ajenas a su voluntad ha perdido "el empleo, ocupación o actividad en la que obtenía su renta y no "tiene renta alguna. Durante el tiempo de suspensión el acreedor "podrá acreditar que el deudor ejerce actividad remunerada, y en tal "caso la suspensión quedará sin efecto".

"El deudor podrá siempre, en cualquier estado del juicio y hasta an- "tes del remate, enervar la acción pagando sólo los dividendos o "cuotas en mora".

"Antes del remate deberá practicarse la liquidación del crédito, "considerando el valor original dado en mutuo y los intereses deven- "gados hasta la fecha de la liquidación. A ello deberá descontarse "el total de lo pagado por el deudor tanto a título de intereses "como de amortización. No será aplicable en el caso de lo dispuesto "en los artículos 2.208 del Código Civil y 15 de la Ley 18.010".

"La resolución que ordena el remate será siempre notificada perso- "nalmente o por cédula a las partes y al ocupante del inmueble que "será objeto de la subasta".

c) En el artículo 93, se agrega el siguiente inciso final:

"El banco podrá siempre hacer amortizaciones extraordinarias por el "monto de aquellos casos en que hubiere pactado con el deudor con- "diciones distintas a las originales, o cuando se hubiere reducido "el monto del dividendo o cuota por aplicación de lo dispuesto en el "inciso 7º del artículo 98 o cuando en el juicio seguido en contra "del deudor éste acredite carecer de renta, como se señala en el "inciso 8º del artículo 98".

d) Se agrega el siguiente como ARTICULO TRANSITORIO: "Los deudores "cuyos inmuebles hubieren sido objeto de remate con anterioridad a



"la publicación de la presente ley en el Diario Oficial por aplicación de las disposiciones de los artículos 98 y siguientes, podrán acogerse a los derechos que se le otorga al demandado según las disposiciones que contiene la presente ley, dentro del plazo de 60 días contados desde la publicación de ésta, siempre que los inmuebles rematados se mantuvieren en el dominio del banco acreedor a la fecha de publicación de esta ley en el Diario Oficial.
"Los inmuebles a que se refiere el inciso anterior se entenderán que a su respecto pesa prohibición de gravar y enajenar, salvo en favor del demandado".

"El Tribunal podrá dejar sin efecto la adjudicación que se hubiere hecho en favor del banco acreedor respecto de los inmuebles a que se refiere este artículo, si se hace procedente alguna de las excepciones o suspensiones a que se refiere esta ley".

"ARTICULO SEGUNDO: Las disposiciones contenidas en la presente ley serán aplicables sólo respecto de los casos en que el inmueble sometido a hipoteca tenga un avalúo fiscal inferior a 2.500 Unidades de Fomento.