



*Archivo ✓*

# FEDERACION DE DEUDORES HABITACIONALES DE CHILE "FEDHACH"

ALMIRANTE BARROSO 95 - FONO 724164  
STG



FEDERACION DE DEUDORES  
HABITACIONALES DE CHILE

PROYECTO DE LEY PARA DAR UNA  
SOLUCION JUSTA A LAS DEUDAS HABITACIONALES

**ARTICULO 1°** . Las deudas originadas en adquisiciones de vivienda serán reconvertidas a la moneda de curso legal, a contar de la fecha de vigencia de la presente Ley, derogándose su expresión y reajustabilidad en Unidades de Fomento, Índice de Valor Promedio o Unidades Reajustables.

**ARTICULO 2°** . Las deudas habitacionales insolutas, que estén expresadas en Unidades de Fomento, Índice de Valor Promedio o Unidades Reajustables, serán reconvertidas a deudas en pesos, conforme al siguiente procedimiento:

a) Se recalculará el saldo adeudado, a partir del monto original del crédito, estipulado en el contrato de compraventa. En primer lugar, se determinará los dividendos que hubiera correspondido pagar considerando una tasa de interés más comisión bancaria que no exceda el 5 por ciento real anual. En segundo lugar, se descontará lo efectivamente pagado por el deudor. Lo abonado en exceso será considerado amortización anticipada y, actualizado según la variación del Índice de Precios al Consumidor, más un interés de 5 por ciento anual, se descontará del saldo deudor.

b) El saldo deudor no podrá, en caso alguno, exceder del avalúo fiscal correspondiente a la fracción de la propiedad por la cual se otorgó el crédito.

c) De acuerdo al nuevo saldo deudor se recalculará el monto de los dividendos que reste por pagar, con intereses y comisiones que no superen el 5% anual, los que serán expresados en pesos y se reajustarán anualmente, de acuerdo a la variación registrada en el año anterior por el Índice General de Remuneraciones o el Índice de Precios al Consumidor, la que sea inferior.

Por medio de Decreto Exento el Ministerio de Hacienda regulará la aplicación de lo dispuesto en este artículo a cada uno de los diversos tipos de deuda habitacional y podrá autorizar la prolongación del plazo de pago así como descuentos adicionales por prepago.



FEDERACION DE DEUDORES HABITACIONALES DE CHILE  
"FEDHACH"

ALMIRANTE BARROSO 95 - FONO 724164  
STGO. - CHILE

FEDERACION DE DEUDORES  
HABITACIONALES DE CHILE

ARTICULO 3°. El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo podrá autorizar condiciones especiales de pago a los deudores habitacionales que demuestren estar cesantes y a los que perciban pensiones o remuneraciones equivalentes o inferiores al ingreso mínimo legal. Estas condiciones especiales de pago, cuando importen un subsidio, no podrán extenderse más de veinticuatro meses.

ARTICULO 4°. Los bancos y otras instituciones financieras podrán vender al Banco Central, por concepto de cartera incobrable, el monto equivalente a la diferencia entre los antiguos saldos acreedores a su favor y los que resulten de la aplicación del artículo segundo; así como las pérdidas ocasionadas por el diferimiento de pagos en los casos contemplados en el artículo tercero. Las ventas de cartera derivadas de la aplicación de la presente ley se asimilarán al tratamiento general que se dé a la cartera vendida al Banco Central, tanto para su recompra como para todos los otros efectos.

ARTICULO 5°. Las viviendas rematadas por atraso en el pago de dividendos, que a la entrada en vigor de la presente ley se encuentren en poder de la institución acreedora o de alguna filial o subsidiaria de ellas, serán ofrecidas en venta con preferencia al deudor que fue embargado judicialmente. El precio de venta no podrá superar al monto actualizado en que la vivienda fue subastada y, en todo caso, deberá ser igual o inferior al saldo deudor que resulta de aplicar las disposiciones de la presente ley.

En el caso de viviendas rematadas con posterioridad al 5 de octubre de 1988 y que sean propiedad de terceros, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo ofrecerá al deudor la opción de un programa habitacional, que considere un subsidio compensatorio, equivalente a los beneficios que el deudor hubiere recibido por lo dispuesto en la presente ley.

Los derechos dispuestos en este artículo sólo podrán ejercerse por quienes no posean otra vivienda.

Guillermo Flores Opazo  
Secretario General



Carlos Aguilar Chuecos  
Presidente



UNA SOLUCION JUSTA A LA DEUDA HABITACIONAL

ANALISIS Y ALCANCES DEL PROYECTO DE LEY  
SOBRE DEUDAS HABITACIONALES

1. INTRODUCCION:

La Federación de Deudores Habitacionales de Chile - FEDHACH - desde su fundación el 30 de diciembre de 1985 ha combatido ineludiblemente la política económica implantada por el régimen militar, y particularmente el sistema de préstamo hipotecarios en Unidades de Fomento ( UF ).

Todas las actividades de denuncia y movilización de los deudores y la defensa de las casas contra remates y desalojos han estado encaminadas al logro de un objetivo central, cual es la implementación de una solución justa para el problema de la deuda habitacional.

En la situación que nos encontramos hoy día, la FEDHACH ha iniciado un proceso de discusión interno, que permita la elaboración de un proyecto de ley, para presentarlo en el futuro parlamento, en el cual estén considerados de manera consensual las opiniones del conjunto de los deudores habitacionales.

Para este efecto se ha redactado un proyecto de ley, para ser discutido por los miembros de la fedhach y cuyos alcances principales son los que se detallan a continuación.

2.- ELIMINACION DE LAS UNIDADES DE FOMENTO ( UF ) EN EL SISTEMA DE PRESTAMOS HABITACIONALES

El significado práctico del artículo I del proyecto de ley es la eliminación de las UF, IVP o UR como mecanismos de reajustabilidad de las deudas hipotecarias.

En el futuro todas estas deudas se contraerán en la moneda oficial, es decir el peso chileno.

Se propone en el Artículo II del proyecto de ley, que la reajustabilidad de los préstamos habitacionales será anual y calculada utilizando el Índice de precio al consumidor ( IPC ) o el Índice General de remuneraciones registradas en el año anterior, siempre utilizando el menor de ellos.

3.- TASAS DE INTERES:

En el Artículo II del proyecto de ley se establece que a partir de su vigencia, los préstamos habitacionales sólo podrán contraerse con una tasa de interés más comisión bancarias que sea inferior al 5 % anual, tasa reconocida internacionalmente para este tipo de préstamos.

A continuación se dan algunos ejemplos de lo que significaría en el dividendo mensual una reducción de las tasas usureras utilizadas bajo el imperio de la actual política económica.

MONTO DIVIDENDOS ( x )

MONTO DEUDA ( U F )	PLAZO 8 AÑOS			PLAZO 12 AÑOS			PLAZO 20 AÑOS		
	5%	8%	12%	5%	8%	12%	5%	8%	12%
100	1.2	1.4	1.6	0.9	1.1	1.3	0.65	0.8	1.05
200	2.5	2.8	3.2	1.8	2.1	2.6	1.3	1.6	2.1
400	5.0	5.6	6.4	3.7	4.3	5.1	2.6	3.3	4.2
600	7.6	8.4	9.6	5.5	6.4	7.7	3.9	4.9	6.4
800	10.1	11.2	12.7	7.4	8.5	10.2	5.2	6.6	8.5
1.000	12.6	14.0	15.9	9.2	10.7	12.8	6.5	8.2	10.6

\* valores aproximados de dividendos en UF.

4.- RECALCULO DEL SALDO DE LAS ACTUALES DEUDAS HABITACIONALES:

El proyecto de ley en su Artículo II contempla un mecanismo de recálculo de la deuda, a fin de compensar a los deudores habitacionales por la aplicación, durante estos largos años, de un sistema injusto y discriminatorio. Para este efecto el proyecto de ley contempla lo siguiente:

a.- Se considerará el préstamo original como si hubiese sido otorgado con una tasa de interés más comisión del 5 % anual.

b.- Se calculará el dividendo que el deudor debiera haber pagado considerando lo planteado en el punto a) anterior.

c.- Como las tasas de interés más comisión bancaria aplicadas a las deudas habitacionales originales fueron muy superiores al 5 % anual, los dividendos efectivamente pagados por los deudores fueron superiores al dividendo que debieron haber pagado, de acuerdo a lo planteado en el punto b).

La diferencia, a favor del deudor, será considerada amortización anticipada de la deuda y se reajustará según IPC más un interés del 5 % anual.

d.- Al saldo de la deuda actual se le descontará la diferencia calculada en c) más el reajuste e interés de esa amortización anticipada.

El nuevo saldo deudor no podrá exceder al ávalúo fiscal de aquella parte de vivienda por la cual se obtuvo el préstamo.

Como es sabido, para tener derecho a adquirir una casa mediante el sistema de ahorro y préstamo, o por las instituciones financieras, el deudor debía anticipadamente reunir un ahorro previo, que no era inferior al 20 % de la operación.

#### 5.- NUEVOS DIVIDENDOS:

Los nuevos dividendos se determinarán en conformidad al nuevo saldo deudor calculado según el procedimiento descrito en el punto 4; y se utilizarán las condiciones de reajustabilidad y tasas de interés que se mencionaron en los puntos 2 y 3 precedentes.

#### 6.- CASOS ESPECIALES:

En atención a las distintas modalidades de préstamos y repactaciones de éstos, que existen en el conjunto de los deudores, el proyecto de ley contempla que el Ministerio de Hacienda regulará la aplicación de las estipulaciones del Artículo II del proyecto de ley, en relación con el nuevo saldo deudor a cada uno de los diversos tipos de deudas y podrá autorizar la prolongación del plazo de pago así como descuentos adicionales por pagos anticipados.

#### 7.- RELACION DEUDA-INGRESOS:

En innumerables oportunidades la FEDHACH ha denunciado como uno de los mayores problemas de las deudas en UF, el hecho que no existe proporción entre los dividendos que se deben pagar y los ingresos de los deudores.

Por lo anterior, el proyecto de ley contempla que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar condiciones especiales de pago para los cesantes, subempleados, jubilados y otros deudores que perciban remuneraci-

ciones inferiores al mínimo legal. Esta condición se establece en el entendido que un futuro gobierno democrático, fijará el ingreso mínimo legal de los trabajadores activos en una suma que permite realmente satisfacer las necesidades mínimas de una familia.

A fin de evitar abusos en esta normativa, se establece un plazo máximo para acogerse a estos beneficios.

Se propone a los deudores discutir la factibilidad de incluir en el proyecto de ley, como condición tanto para los deudores vigentes como para aquellas que se contraigan en el futuro, que el dividendo no debe ser superior al 25 % del ingreso real del grupo familiar.

#### 8.- FINANCIAMIENTO DE ESTAS MEDIDAS:

El proyecto de ley contempla que el financiamiento de estas medidas, en favor de los deudores habitacionales, sea el mismo que se utilizó en los años 1982-83 para solucionar la quiebra de la banca privada, esto es traspasando las diferencias, que resulten del cálculo del nuevo saldo deudor y los subsidios que resulten de las condiciones especiales de pago, al banco Central como cartera incobrable.

#### 9.- VIVIENDAS REMATADAS:

El proyecto ley también ha contemplado el caso de los deudores cuyas viviendas han sido rematadas y eventualmente desalojadas, bajo el imperio de la política económica de este gobierno.

Sin lugar a dudas este es uno de los temas más complejos que se relacionan con el problema de la deuda habitacional, y si bien el proyecto de ley ha contemplado soluciones para estos casos, éstas deben ser materias del más amplio debate de los deudores y en particular de los afectados.

Básicamente, el proyecto de ley ha diferenciado dos situaciones, el caso de las viviendas rematadas que se mantienen en poder de los bancos y aquellas que ya se encuentran en poder de terceros.

Para los primeros el proyecto considera la obligación de los bancos a ofrecer en venta estas viviendas a los deudores rematados, a un precio que no puede ser mayor al nuevo saldo deudor calculado según el procedimiento

indicado en el punto 4 o el monto actualizado en que la vivienda fue subastada.

Para aquellos casos en que la vivienda del deudor rematado ya esté ocupada por terceros, el Ministerio de la Vivienda le ofrecerá un programa habitacional, que considere un subsidio compensatorio equivalente a los beneficios que hubiere recibido por la aplicación del cálculo del nuevo saldo deudor según el procedimiento indicado en el punto 4.

Guillermo Flores Opazo  
Secretario General

Luis Sánchez Castellón  
Vicepresidente

Carlos Aguilar Chucos  
Presidente

Arturo Bustamante Molina  
Director

Armando Becerra Alvarez  
Director



## DEUDORES HABITACIONALES

ESTE PROBLEMA ES UNA HERENCIA MAS QUE NOS DEJA EL REGIMEN AUTORITARIO. MILES DE ESFORZADAS FAMILIAS CHILENAS, COMPRARON UNA VIVIENDA ACCESO A LA COMPRA DE UNA VIVIENDA ,

PONIENDO EL PIE EN BASE A UN GRAN ESFUERZO DE AHORRO FAMILIAR, Y LA DIFERENCIA LA FINANCIARON CON UN PRESTAMOS, PORQUE ESTABAN CIERTOS QUE CON SU NIVEL DE INGRESO PODRIAN PAGAR EL DIVIDENDO DE SU CASA.

LA CRISIS ECONOMICA DE 1982 1983, PROVOCADA EN GRAN MEDIDA POR UN MANEJO POCO ACERTADO DE LA ECONOMIA, LLEVO A QUE MAS DE 30% DE LOS CHILENOS PERDIERAN SU EMPLEO, Y AQUELLOS QUE LO MANTUVIERON SUFRIERON UNA FUERTE CAIDA EN SUS REMUNERACIONES, LO QUE LES IMPIDIO CUMPLIR SU COMPROMISO DE PAGAR EL DIVIDENDO.

EL ACTUAL GOBIERNO HA TOMADO UNA SERIE DE MEDIDAS PARA AYUDAR A LOS DEUDORES, PERO EL COSTO QUE PARA EL ESTADO HA SIGNIFICADO ESTAS MEDIDAS, SERAN PAGADAS POR EL PROXIMO GOBIERNO, YA QUE EL ESTADO BASICAMENTE SE HA FINANCIADO ENDEUDANDOSE. EL REGIMEN AUTORITARIO NO SOLO NOS HA LEGADO EL PROBLEMA DE LOS DEUDORES, SINO QUE TAMBIEN UNA GRAN DEUDA QUE DEBERA SER PAGADA EN LOS PROXIMO AÑOS.

PARA ENFRENTAR EN FORMO DEFINITIVA EL PROBLEMA DE LAS DEUDAS HABITACIONALES, Y ASI NUNCA MAS UNA FAMILIA CHILENA VIVA LA ANGUSTIANTE SITUACION DE QUE NO SABE SI PUEDE O NO PAGAR EL DIVIDENDO EL PROXIMO MES; CON LA POSIBILIDAD CIERTA DE QUE SI NO PAGA SERA DESALOJADO DE SU VIVIENDA QUE TANTO ESFUERZO LE COSTO COMPRAR.

PROPONEMOS :

1) \*\* PARA TODO LOS DEUDORES HABITACIONALES CON DEUDAS ORIGINAL INFERIORES A 1000 UF, Y CUYA DEUDA HAYA SIDO CONTRAIDA ANTES DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1983 SU DIVIDENDIO SE REBAJARA EN UN 30 %, SIENDO DE CARGO FISCAL LA DIFERENCIA, PARA AQUELLOS QUE SU DEUDA ORIGINAL ES ENTRE 1000 UF Y 1500 UF SU DIVIDENDO SE REBAJARA EN UN 15%, SIENDO LA DIFERENCIA DE CARGO FISCAL.

ESTA MEDIDA IMPLICA UNA REBAJA DEL 30% DE LA DEUDA PARA EL PRIMER GRUPO Y 15% PARA EL SEGUNDO GRUPO.

HEMOS CONSIDERADO LA FECHA DICIEMBRE 1983, PORQUE ESTE GRUPO DE DEUDORES FUERON ENGAÑADOS. EN LA EUFORIA DEL REGIMEN ENTRE EL 78 Y 82, QUE PROMETIO PLENO EMPLEO, SALARIOS CRECIENDO FUERTEMENTE, AUTOS CASAS ETC, MUCHOS SE ENGAÑARON CON ESTAS FALSAS PROMESAS Y CONTRAJERON UNA DEUDA PARA FINANCIAR LA COMPRA DE SU VIVIENDA Y EN 1983 SE ENFRENTARON CON LA

TRISTE REALIDAD QUE ESTE CUENTO DE MARAVILLAS PROMETIDO POR EL REGIMEN MILITAR ENTRABA EN UNA PROFUNDA CRISIS QUE ORIGINÓ UNA CESANTIA DE MAS DEL 30% DE LOS CHILENOS, Y UNA FUERTE CAIDA EN LOS SALARIOS REALES.

2) \*\* TODOS LOS DEUDORES HABITACIONALES, CUYA DEUDA ORIGINAL NO SUPERA LAS 1000 UF, EL DIVIDENDO MENSUAL A PAGAR NO PODRA SUPERAR EL 25% DEL INGRESO DEL GRUPO FAMILIAR. SI CON EL 25% DE SU INGRESO NO ALCANZA A PAGAR EL DIVIDENDO, SOLO PAGARA UNA SUMA IGUAL AL 25% DEL INGRESO FAMILIAR Y LA DIFERENCIA SERA TRASLADA AL FINAL DEL PERIODO ORIGINAL DEL PRESTAMO A TASAS DE INTERES PREFERENCIAL.

ESTA MEDIDA RIGE PARA TODOS LOS DEUDORES HABITACIONALES, INDEPENDIENTE DE LA FECHA EN QUE CONTRAJERON SU DEUDA.

LO ANTERIOR SIGNIFICA UN GRAN ESFUERZONACIONAL PARA DAR ESTA SOLUCION DEFINITIVA AL PROBLEMA DE LOS DEUDORES HABITACIONALES. DEBEMOS TENER PRESENTE QUE EL FUTURO GOBIERNO NO CONTARA CON ABUNDANTES RECURSOS FISCALES, Y QUE SE HA COMPROMETIDO CON EL PAIS DE ENFRENTAR RADICALMENTE EL PROBLEMA DE LOS MAS POBRES, CON ELLOS TENEMOS UN DEBER MORAL DE AYUDARLOS A SALIR DE LA SITUACION EN QUE HOY SE ENCUENTRAN. ESTE ES NUESTRO GRAN DESAFIA Y ESTAMOS CIERTOS QUE TENDREMOS EXITO.

~~RESOLUCION~~ AS 1000 UF

- 1 NINGUN CHILENO AFECTO A DEUDA HABITACIONAL PAGARA UN DIVIDENDO QUE EXCEDA EL 25% DEL INGRESO FAMILIAR.
- 2 SE REVISARAN TODAS AQUELLAS SITUACIONES EN QUE LA DEUDA SOBREPASE EL VALOR COMERCIAL DE LA VIVIENDA.
- 3 LOS DEUDORES HABITACIONALES DE INGRESOS MEDIOS Y BAJOS QUE FUERON DURAMENTE GOLPEADOS POR LA CESANTIA, SALARIOS BAJOS, Y ELEVADOS INTERESES, TENDRAN UNA EFECTIVA Y DEFINITIVA SOLUCION QUE CONSIDERE EL ESFUERZO REALIZADO Y SU CAPACIDAD DE PAGO

*31 de diciembre de 1983*  
*que contrajeron deuda antes del*

*forúmulos se están aplicando entre los*  
*equipos técnicos de la Comisaría*  
*la Federación de Deudores Habitacionales*

ANALISIS DE LA SITUACION DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS Y ALGUNAS CONSIDERACIONES Y PROPOSICIONES PARA ENFRENTAR EL PROBLEMA.

1.- Magnitud del problema.

La opinión pública nacional ha sido remecida por un grave problema que golpea de manera inmisericorde a un enorme sector de la sociedad representado por, aproximadamente, 650.000 familias chilenas (más de 3.000.000 de personas), que son deudores hipotecarios y que enfrentan un eventual juicio ejecutivo en su contra, y el consiguiente remate, desalojo y lanzamiento de su hogar.

A pesar de la dificultad para disponer de cifras oficiales, y sólo con el fin de entregar un orden de magnitud del problema, antecedentes recopilados por AVEC permiten estimar la siguiente distribución de los deudores hipotecarios:

- a) 327.000 son deudores SERVIU, de los cuales 193.000 son deudores en Certificados de Ahorro; 100.000 son deudores en U.F.; 6.000 son deudores cuyo dividendo se reajusta según el I.P.C., y 28.000 que son deudores en U.F. que recibieron el Subsidio Habitacional.
- b) 85.000 son deudores de la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo (ANAP), sumadas las carteras en pesos y en U.F.
- c) 150.000 son deudores de las Cajas de Previsión, cuyas cuotas varían según las denominadas "Unidades Reajustables".
- d) 88.000 son deudores del sistema financiero, en que 44,2% son deudores hasta de 400 U.F.: un 23,6% son deudores hasta 700 U.F.; 12,7% son deudores hasta 1.000 U.F., y el 16,4% es sobre 1.000 U.F.

Los datos oficiales y públicos acerca de la morosidad que existe actualmente son limitados, pero la información recopilada permite afirmar - que:

- Los deudores morosos de ANAP alcanzaban a 39.000.

- A fines de noviembre de 1985 la morosidad en el sistema financiero alcanzaba a unos 21.000 deudores hipotecarios.
- Fácil, entonces, es concluir que la morosidad dentro de los deudores hipotecarios del SERVIU es sensiblemente mayor que en los otros sistemas de deudores.

## 2.- Causas del problema.

- 2.1.- Una primera causal reside en el desajuste absoluto existente entre el nivel de ingreso de la población y el crecimiento sostenido de la unidad valórica en que se otorgan los créditos (U.F., CAR, U.R.). Esto es lo que los economistas llaman "créditos indexados" contra "ingresos desindexados", o en términos más simples, créditos reajustados contra ingresos cuasi condensados, y en muchos casos congelados o deteriorados.
- 2.2.- Una segunda causal de esta situación estriba en las condiciones del crédito hipotecario, que permitió que las tasas de interés superaran los niveles razonables y equitativos, llegando a que más del 82% de los deudores del sistema bancario hubieran soportado tasas de entre un 10% a un 24% de interés anual, incluida la comisión bancaria.  
  
Se agrega, a lo anterior, el hecho de que las entidades financieras, basándose en la libertad de mercado, cobraran comisiones que llegaron al 4%, en circunstancias que la Ley Nº 16.807 estableció que esta comisión no podía exceder del 1%, y que la práctica internacional es también de alrededor de esta cifra. En Chile, en cambio, se derogó esta disposición y en la práctica común, permitió que se cobrara el 4% de comisión por parte de bancos e instituciones financieras.
- 2.3.- Asimismo, se estableció a través de la Ley Nº 18.010 la autorización de cobro de intereses sobre intereses. Cabe hacer presente que en Chile la legislación común prohibía esta figura de cobrar intereses sobre intereses (anatocismo).

Esta situación, caracterizada por condiciones antes no conocidas - de exceso de morosidad en el sistema crediticio, y de la práctica de una franca usura en la intermediación financiera, es aún más grave si se considera que fue permitida, alentada y estimulada por -- actos y leyes emanados de la autoridad pública.



En síntesis, diversos factores contribuyeron a generar esta situación crítica de la vida nacional, y que podría resumirse en el modo con que permanente, sistemática y metódicamente el régimen buscó incorporar al sistema cultural del país el antivalor y principio de la fecundidad del dinero.

La propaganda comercial, la agresividad del sistema financiero por generalizar el crédito fácil para el consumo corriente, las diversas modalidades de sistemas de crédito, la generalización con que se procedió a la privatización y exaltación del individualismo respecto de diversas actividades sociales antes prudentemente reguladas por la sociedad (ver salud, educación, cultura, etc.), garantías casi absolutas para el sistema financiero en la protección de sus negocios y utilidades (ver procedimientos de ejecución de deudas excepcionales destinados a proteger sus créditos de la Ley de Bancos: subsidios enormes y permanentes, etc.), presionaron psicológicamente e indujeron a miles de personas a confiar en esta especie de mundo mágico que estos -- organismos ofrecían al público.

Hay, en consecuencia, una responsabilidad económica, política y moral del régimen, que no puede ser soslayada cuando se trata de enfrentar la crisis y de buscar soluciones.

Asimismo, es menester concluir que a pesar de las aparentes medidas de solución, subsiste el problema de fondo respecto de las deudas hipotecarias de vivienda, a saber: el hecho de la repactación de estas deudas no elimina la injusticia y la imposibilidad de pago de ellas, en el futuro inmediato, ya que no ha variado -- la falta de reajustabilidad de los sueldos y salarios de la mayoría de los deudores y el valor actual de ellas no guarda ninguna relación con el verdadero y real valor comercial actual de las viviendas hipotecadas de propiedad de dichos deudores. Además de injusta, esta situación es absurda: ya ha sucedido que se han rematado propiedades en menos de un tercio del valor de la deuda hipotecaria acumulada.



### 3.- Consideraciones generales.

Frente a esta situación, el deudor hipotecario, en general, se encuentra prácticamente indemne y en la más absoluta indefensión económica y jurídica. Particularmente leoninos son los procedimientos judiciales de ejecución y apremio del deudor, especialmente establecidos por la normativa jurídica de la Ley de Bancos y de la del sistema de la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo (ANAP), para asegurar contra todo riesgo procesal los créditos del sistema financiero.

Materialmente, esto significa enfrentar: los gastos de un juicio muy rápido (la ley se ha encargado de dar toda clase de garantías de rapidez jurídico-procesal a los acreedores hipotecarios de esos sistemas para cautelar sus intereses financieros), que en la mayoría de los casos no pueden cubrir; el remate de sus viviendas y desalojo de ellas, y el lanzamiento a la calle con fuerza pública, amontonándoles todas sus pertenencias y familia en la vía pública.

Pero no sólo son leoninos dichos procedimientos en los que prácticamente al deudor sólo cabe pagar para liberar su hogar, y ello dentro de plazos irrisorios, sino que lo son aún más las cláusulas usuales pactadas en los contratos de mutuo o préstamo hipotecario. Se trata de verdaderos contratos dirigidos o de adhesión, en que el mutuario (quien recibe el préstamo) no le cabe ninguna posibilidad efectiva de modificar dichos términos por carecer de real capacidad de contratación, y sólo le cabe adherir a ellos. Es obvio que en estas circunstancias, el principio de la autonomía de la voluntad que informa nuestro sistema jurídico de contratación, no pasa de ser una farsa. (Por ejemplo, el no pago de dos o más cuotas permite - hacer exigible, como si estuviera íntegramente vencida, el total de la deuda u obligación; cláusulas indemnizatorias enormes, etc.).

Sin embargo, frente al trato de que es objeto, institucionalmente, el deudor hipotecario, y a su enorme dificultad para obtener recursos o condiciones que le permitan pagar o renegociar su deuda, el sistema otorga ventajosos subsidios para la venta de casas, departamentos, locales y oficinas en condiciones excepcionales en materia de plazos e intereses (vgr. 20 años con 8% de interés anual). A esto, añádase el hecho de que el costo de reprogramación de las deudas empresariales, incluido el subsidio al dólar, significó para el país un costo de más del doble de los recursos que se necesitarían para dar una solución global al problema de la deuda hipotecaria. Valga sólo hacer presente que dichas deudas empresariales fueron renegociadas a tasas de interés subsidiadas y a un plazo que en muchos casos llegó hasta 30 años.

Por último, a partir de la experiencia práctica de AVEC en el trabajo con los pobladores, es menester hacer presente que la morosidad hipotecaria de los deudores más pobres refleja, al mismo tiempo, el dramático empobrecimiento de los sectores populares chilenos, pues ha sido demostrado que la vivienda constituye un bien, por el cual los más pobres se sacan, gráficamente, el pan de la boca. Hoy día se encuentran en riesgo de perder sus viviendas pobladores que han venido haciendo un esfuerzo constante desde la década del 60.

Frente a esta situación, que fue representada oportunamente a los responsables del Gobierno, haciéndoles presente la gravedad de ella, hubo algunas medidas o paliativos que se arbitraron para intenrar la búsqueda de soluciones, pero que fueron inadecuadas e insatisfactorias para los deudores, y en medida importante, injustas.

Baste recordar cómo en 1979 fueron modificados, unilateralmente por el Ministerio de la Vivienda, los convenios acordados por los compradores y asignatarios, beneficiados con las operaciones sitios, y las autoridades públicas de Vivienda entre 1967 y 1973, cuando miles de deudores debieron firmar - en el Estadio Nacional, en una ceremonia pública sin precedentes-, contratos de compraventa de sus viviendas que modificaron sustancialmente, en su contra, las normas pactadas primitivamente, sin siquiera tener la oportunidad de oponiar ni leer los instrumentos públicos que debían suscribir.

Es así, como frente a los deudores del SERVIU, si bien se dictaron varias normas tendientes a remediar los efectos perniciosos del sistema de deudas, quedaron subsistentes decisiones del régimen que fueron las que en gran parte los generaron. Baste recordar que el D.L. Nº 539 de 1974 derogó diversas normas sobre reajuste de las deudas de vivienda, que eran más favorables y justas que las actuales, y que fueron establecidas en favor de ellos entre los años 1967 y 1973. (Vgr. Leyes 16.807 y 17.663).

Finalmente, cabe hacer presente lo cuestionable que es el que no se pueda conocer con claridad y precisión, la forma de desarrollo de dichas deudas y el mecanismo a través del cual ello se ha podido producir. Es decir, que en unos pocos años, estas deudas se hayan más que triplicado cuando las viviendas no han variado sustancialmente su apreciación comercial - respecto de lo que era su valor original.

4.- Posibles medidas para enfrentar el problema.

Las consideraciones y antecedentes anteriormente señaladas, permiten concluir que las fórmulas y medidas para enfrentar el problema de los deudores hipotecarios de vivienda son diferentes según se trate de -- aquellos del sistema financiero, Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo (ANAP), cajas de previsión o de los deudores del SERVIU.

4.1.- Medidas de aplicación general.

a) Inmediatas:

- Moratoria de las deudas hipotecarias de vivienda mediante ley, estableciendo la suspensión de los remates en los juicios ejecutivos por deudas hipotecarias durante un período determinado (vgr. uno, dos o tres años), mientras se estudia y resuelven -- medidas de carácter más definitivo. Similar suspensión debiera establecerse por un período determinado para las órdenes de lanzamiento decretadas en los juicios de arrendamiento y de comodato precario.

Esta moratoria operaría para todos los deudores hipotecarios -- que están actualmente ejecutados o en proceso de serlo.

- Supresión de la norma y el principio establecido en el artículo 28 de la Ley Nº 18.010 que permite estipular intereses de intereses y su capitalización futura, reponiendo la tradicional norma del Código Civil (antiguo artículo 2210 y 1550 Nº 3), que -- prohibía estipular intereses de intereses y que disponía, respectivamente, que los intereses atrasados no producían intereses -- (anatocismo, estaba prohibido).
- Limitación de la comisión bancaria por este tipo de operaciones a no más del 1%.
- Intervención del estado en la fijación, adecuada y equitativa de las tasas de interés en los mutuos. Asimismo, limitación del -- interés que pueda ser pactado convencionalmente.

b) En el corto plazo:

- Establecimiento de una garantía constitucional del dominio o propiedad de la vivienda familiar y su reglamentación por Ley.

Esta vivienda familiar sería inembargable y no susceptible de gravámen alguno. Sería un derecho conferido al grupo familiar de modo que garantizara que los hijos tendrán asegurado su hogar material mientras sean menores de edad, y a los padres durante su vida.

- Supresión del sistema especial de garantías procesales establecidas, en favor de las instituciones financieras, por la Ley de Bancos en cuanto a plazos y a las excepciones que puede oponer el ejecutado contra la orden de remate decretado por el juez. En este sistema sólo puede oponer tres excepciones, mientras que en el sistema originario del juicio ejecutivo puede oponerse a la ejecución fundado en, a lo menos, dieciocho (18) excepciones, según el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil.

#### 4.2.- Medidas de aplicación al SERVIU.

##### a) Inmediatas:

- El SERVIU debe informar detallada y cabalmente, con precisión, a sus deudores hipotecarios, cualesquiera que sea el sistema de su deuda, acerca del origen y monto inicial de ésta, sistema de reajustabilidad e intereses, garantías acordadas originalmente. Asimismo debe informarles mediante qué sistema de cálculo dichas deudas originales se transformaron en lo que hoy día son. Ellos sostienen y se ha comprobado que es así, que SERVIU sistemáticamente omite entregarles esos antecedentes, lo que no les permite calcular con precisión cuánto han pagado, ya que muchos de ellos no conservan los comprobantes de pago, que en numerosos casos vienen pagando desde 1967 en adelante. El SERVIU necesariamente tiene que disponer de los registro o asientos contables de todas esas deudas. Si así no fuera debe decirlo.
- Hacer extensiva subsidiariamente a los deudores de SERVIU y Municipalidades recientemente acordadas a los deudores del sistema financiero (vgr. prepago de sus deudas, rebajas de la tasa de interés y plazo).

##### b) Alternativas de corto plazo:

- Rebajar los dividendos de los deudores habitacionales del SERVIU a no más de un 25% del ingreso familiar del deudor. Se estima que el costo de esta medida, anual, sería del orden de 20 millones de dólares. Otra modalidad sería la de rebajar el monto de los dividendos en un 50%, estimándose su costo en 32 millones de dólares.

CATEDRAL 1063 - OF. 45 - FONOF 80744 - CABILLA 30-D - SANTIAGO

- Posible suspensión del pago de dividendos a deudores del SERVIU que tienen ingresos inferiores a \$ 8.000,--. Se estima que su costo sería de 37 millones de dólares. Otra variante es la suspensión del pago de dividendos a los sectores más pobres del SERVIU, estimándose su costo anual en 32 millones de dólares que beneficiaría a la mitad de los deudores SERVIU, aproximadamente.
- Posible suspensión del pago de dividendos de todos los deudores del SERVIU, estimándose su costo anual en 65 millones de dólares).

MEMORANDUM

POSIBLES ALTERNATIVAS PARA ENFRENTAR EL PROBLEMA

DE LAS DEUDAS HIPOTECARIAS EN MORA

1- La desacertada política social del gobierno ha provocado entre otros aspectos un notorio e inquietante aumento de la mora de los créditos habitacionales. Este incremento de la morosidad es el producto del desajuste entre el índice de precios al consumidor y el índice de remuneraciones de los trabajadores. Es decir, mientras el costo de la vida ha subido anualmente en niveles de 20% o más, los sueldos de los trabajadores ni siquiera se han reajustado a veces en un 5%. También, ha incidido en esta situación de mora los elevados niveles de cesantía.

1.1 la mora de los créditos ha inducido a las instituciones financieras a iniciar los correspondientes juicios ejecutivos de cobranza, habiéndose llegado a la fecha a rematar numerosas viviendas.

2- Para la búsqueda de soluciones a este problema, parece conveniente distinguir entre el futuro y el presente inmediato.

2.1 Para el futuro la situación puede corregirse con una adecuada política salarial que ajuste anualmente las remuneraciones en un nivel a lo menos semejante al del alza del costo de la vida.

Por otra parte, para evitar en todo caso una distorsión como la producida actualmente, podría establecerse a lo menos para los préstamos habitacionales, que el respectivo índice de reajuste se medirá por la variación del IPC o la del índice de remuneraciones, debiendo elegirse el más bajo de los 2.

Además, para este tipo de préstamos no debería permitirse que los intereses morosos pasen a formar parte del capital.

2.2 En el presente inmediato podrían emplearse diversas formulas, tales como renegociación de los créditos, rebajando las tasas de interés y ampliando los plazos, bonificación de los saldos deudores, eliminación

del anatocismo, además de otorgar un período de gracia para consolidar el correspondiente saldo deudor y reiniciar posteriormente el pago mensual de la deuda,

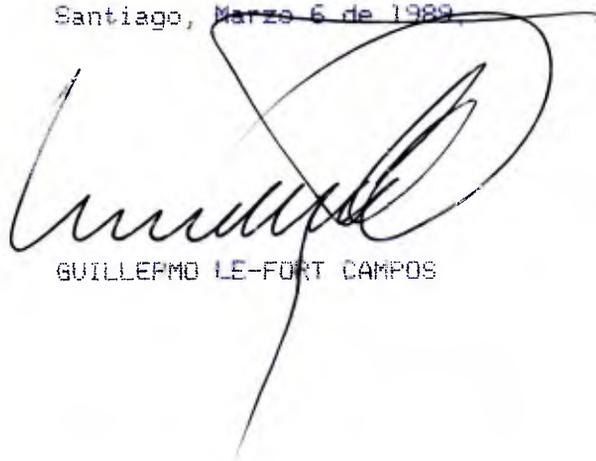
Obviamente un plan como el señalado exige la suspensión de los juicios ejecutivos y de los remates de las viviendas, en su caso,

Sin embargo, para este período inmediato no es posible dar una solución de conjunto mientras no se disponga de cifras estadísticas que permitan apreciar el volumen de los valores en juego. Estas cifras no se encuentran en poder de la Superintendencia de Bancos. Pero, al parecer sería posible obtenerlas si algún Banco, por ejemplo, el Banco de Desarrollo, las solicitara.

Podría saberse así cuál es el volumen de deudas habitacionales en mora, qué cantidad se encuentra en estado de remate, qué volumen está cobrándose ejecutivamente en los tribunales,

Con un informe, global como el señalado podrá vislumbrarse la solución inmediata más útil o práctica,

Santiago, Marzo 6 de 1989

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillermo Le-Fort Campos'. The signature is written over the typed name below it.

GUILLELMO LE-FORT CAMPOS

## DECLARACION PUBLICA

Ante la aflictiva situación de miles de familias endeudadas habitacionales, que víctimas de los errores de la política económica implementada por el régimen, están perdiendo sus casas por remates judiciales y desalojos, la Concertación de Partidos por la Democracia se hace un deber en declarar lo siguiente:

- 1.- La política económica en actual aplicación ha provocado profundos desequilibrios económicos y sociales, discriminando siempre en favor de los sectores y grupos económicamente más poderosos en el país.- Expresión de ello es la situación que viven 680.000 familias endeudadas habitacionales, muchos de los cuales hoy están perdiendo sus casas-habitación, en juicios por cobro de deudas no pagadas oportunamente.-
- 2.- Los Partidos Concertados por la Democracia nos hemos comprometido con el país, en reiterados pronunciamientos públicos, a buscar soluciones realistas a los problemas más urgentes que en terreno económico y social ha generado la política del régimen.- Uno de esos problemas es el endeudamiento interno, en especial las deudas habitacionales y servicios básicos.-
- 3.- Frente a la angustiada situación que viven los deudores habitacionales, que se expresa en un aumento sustantivo en el número de viviendas rematadas y familias desalojadas, respaldamos expresamente la demanda de este importante sector del país, para que se suspendan de inmediato todos los juicios, remates y lanzamientos por deudas habitacionales impagas.-
- 4.- Los Partidos Concertados por la Democracia declaramos públicamente nuestra voluntad de corregir estas injusticias, legislando en el futuro Parlamento y Gobierno Democrático, para devolver sus viviendas a quienes las perdieron en remates judiciales por cobro de deudas habitacionales entre el 5 de Octubre pasado y el 11 de marzo de 1990.-
- 5.- Las familias chilenas endeudadas pueden tener la seguridad de que todos los factores que han creado estos severos desequilibrios económicos e injusticias sociales serán corregidos por el futuro Gobierno Democrático, ello responde a la voluntad de todos quienes deseamos ganar la democracia para construir una economía más justa y solidaria.=

A.- CONSIDERACIONES SOBRE EL DOCUMENTO DE LA CONFERENCIA EPISCOPAL DE CHILE A LA JUNTA DE GOBIERNO ACERCA DEL PROBLEMA DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS DE VIVIENDA.

En dicho documento se llamó la atención de la autoridad pública y se expresó la profunda preocupación de los Obispos chilenos frente a la dramática, grave y masiva situación que afecta a más de un 20% de la población total del país, que se ven incapacitados materialmente de pagar las deudas que afectan a sus viviendas.

Se hicieron en dicha presentación una serie de consideraciones que configuran un grave cuadro económico y social, que, en síntesis puede resumirse de la siguiente forma:

a) Se estima que existen aproximadamente 650.000 deudores hipotecarios de vivienda.

b) Se estima que la morosidad entre los deudores del SINAP (Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo) era de 47%; entre los deudores del sistema financiero era de 29%; y que entre los deudores del SERVIU y de las Cajas de Previsión, sería sensiblemente mayor.

c) Se atribuye la gravedad y masividad del problema al desajuste existente entre deudas hipotecarias que se reajustan (indexadas) y los ingresos congelados, deteriorados o simplemente inexistentes, como resultado del desempleo.

d) Una estructura de tasas de interés sobre los préstamos en dinero que se considera no razonable e injusta.

e) Cobro de comisiones bancarias que alcanzaron 4% en circunstancias que las prácticas financieras internacionales no sobrepasan el 1%.

f) La derogación de disposiciones legales tradicionales que prohibían el cobro de intereses sobre intereses o anatocismo.

g) La estimulación desenfrenada del afán de lucro y del sistema de fecundidad del dinero y la compulsión a consumir y endeudarse indiscriminadamente a través de crédito fácil, todo ello apoyado y provocado por una agresiva campaña de propaganda por parte de instituciones privadas y públicas.

h) La generación de un estado de cosas en que las viviendas hipotecadas tienen un valor real o comercial menor que el monto de la deuda total de ellas.

i) La aplicación de una normativa jurídica para el cobro de estas deudas que en las actuales circunstancias socio-económicas que vive el país, se ha convertido en una discriminación injusta respecto del sistema general de ejecución de deudas contemplado en la legislación común.

j) Reconocimiento de diferentes medidas adoptadas por la autoridad para tratar de aliviar esta situación, pero asimismo la constatación de un problema de fondo, a saber, que ellas son insuficientes y no eliminan la injusta estructura de estas deudas y la imposibilidad de pagarlas en el futuro inmediato.

k) Existencia de una responsabilidad pública de carácter moral, insoslayable frente a esta crisis y a la búsqueda de soluciones.

Esto fue lo que se planteó como elementos que configuran la grave situación que afecta a los deudores de vivienda en -- Chile.

B.-ANALISIS Y CONSIDERACIONES SOBRE EL INFORME-RESPUESTA DEL  
SEÑOR ALMIRANTE DON JOSE TORIBIO MERINO CASTRO

En primer lugar, es menester reconocer el valioso aporte que significa la respuesta como entrega parcial de antecedentes que - ilustran y permiten comprender mejor la magnitud social y moral de la situación que preocupa a los Obispos chilenos, a la opinión pública y a quienes sufren el problema.

La respuesta elaborada por los asesores del Almirante Merino constituye un público reconocimiento de los criterios manifestado por la Conferencia Episcopal, cuya relación se ha hecho en el capítulo precedente, y que analizaremos, a continuación, en el mismo orden y pormenorizadamente.

En efecto, reconocen:

a) Magnitud y gravedad del problema de los deudores hipotecarios de vivienda. Declaran la existencia de 451.504 deudores - - (273.805 del SERVIU; 83.624 del SINAP y 94.075 del Sistema Financiero) y omiten la cifra de los de las Cajas de Previsión (estos últimos son 150.000 de acuerdo a cifras oficiales publicadas por El Mercurio

Es decir, que de acuerdo a sus propias cifras, esta situación angustia, preocupa, genera incertidumbre material y moral y temor de pérdida de sus viviendas a cerca de 3.000.000 de chilenos es decir, a más de un 20% de la población total del país.

b) Morosidad que alcanza a 212.337 deudores (166.473 del SERVIU; 16.409 del SINAP y 29.455 del Sistema Financiero) y omiten la morosidad de aquellos de las Cajas de Previsión.

Es decir, la morosidad de todo el sistema de deudores equivale al 47% de éste, siendo la más grave y dramática la que afecta los deudores SERVIU (60,8%), que son los de menos recursos económicos y menores posibilidades.

Esto significa que aproximadamente un millón de personas -- (212.337 familias) viven bajo presión psicológica y moral; más del 8% de la población total del país duerme y vive seriamente intranquila, ya que se encuentran ante el fantasma de un riesgo cierto de perder sus viviendas, y sólo limitado por la mera voluntad discrecional de sus acreedores. Esta cifra equivale al 10% de las - "viviendas adecuadas" existentes en el país, según cifras del Censo nacional de 1982.

c) Es importante señalar, el alto nivel de cesantía que golpea brutalmente a la población del país; en términos de promedio nacional, entre 1980 y 1985, hubo un 22,26% de desocupados (incluyendo PEM y POJH). A esto cabe agregar que, según estudios específicos efectuados en sectores populares como es la Población "Joaquín María Caro", sólo un 24% de sus habitantes en situación de trabajar tenían un trabajo estable en 1985. Es, precisamente, este tipo de situaciones lo que explica que entre los deudores hipotecarios y de vivienda del SERVIU (los más pobres) la morosidad alcance una cifra alarmante de un 60%.

Es interesante ver cómo el informe-respuesta reconoce en la página 13, párrafo 4º, que los salarios nominales habían disminuido en términos reales, y basa toda su línea de argumentación al respecto, en el supuesto no demostrado de que las personas a que se refiere habrían mantenido su empleo. Por otra parte, es curioso el fundamento que pretende darse a la norma jurídica de la Ley Nº 18.402, que establece un sistema de bonificación a las deudas diciendo que se basa en "la perspectiva de una mejoría paulatina de la economía".

d) Desde la página 2 hasta la 7 del informe-respuesta, reconocen el hecho de que han modificado tasas de interés, formas de pago, y sistema de reajustabilidad de las deudas del SERVIU para buscar soluciones a ellas. Sin embargo, a pesar de toda esa larga enumeración de textos legales y de la más larga aún de modificaciones y complementaciones dictadas precisamente para corregir la excesiva e injusta estructura del sistema de tasas de interés, persiste el hecho brutal de que la morosidad, precisamente de los deudores cuyo alivio se pretende, es ni más ni menos que de 60.8%.

Esto significa que los meros ejercicios de "ingeniería financiera", no han servido para resolver esta grave situación social. El hecho reviste mayor gravedad, cuando todo el razonamiento que pretende dar fundamento a estas medidas, se limita a considerar el problema de la vivienda social con criterios financieros de recuperabilidad de las deudas.

Al respecto cabe señalar que la base del fracaso de dichas medidas reside en el hecho, declarado y reconocido, que se han arbitrado medidas similares. La página 3 del informe-respuesta, párrafo 3º, dice que para los deudores del SERVIU en cuotas de ahorro, U.F. e I.P.C. se reglamentó una repactación de deudas en condiciones similares a las reglamentadas por el Banco Central de Chile para el sistema financiero.

Para tipos de deudores que no son similares.

desarrollar  
medida de  
fomento

PARA situaciones distintas

?  
A mayor abundamiento, sería útil saber cuántos deudores del SERVIU se habrían visto beneficiados y liberados de sus angustias si se les hubiera dedicado al menos una parte de esos 500 millones de dólares, que el informe-respuesta reconoce (pág. 10 párrafo 3º) le costó al Fisco rebajar la deuda con el SINAP.

Es igualmente interesante destacar el expreso reconocimiento (pág. 14, al comienzo de ella), de que el 82.2% de dichos deudores soportan tasas de más del 10% de interés.

e), f) y g) En las páginas 14 y 15, el informe-respuesta reconoce el hecho del cobro de comisiones bancarias de más del 4% y del cobro de intereses sobre intereses.

Justifica el cobro la desproporcionabilidad de la comisión bancaria argumentando que, de no haberse hecho así, las instituciones financieras tendrían que haber asumido los llamados "costos operacionales" y ello habría significado la marginación de los sectores de menores recursos, del sistema de financiamiento para la vivienda.

Justifica la necesidad del cobro de intereses sobre intereses como una forma de cubrir los riesgos que implican el incumplimiento de las obligaciones de los deudores hipotecarios para las instituciones financieras y para los tenedores de las letras hipotecarias.

hay que dejar bien en claro que quienes actúan de intermediarios financieros, ejercen un negocio y que todo negocio implica riesgos y ellos deben asumirlo. Quien compra una vivienda no está haciendo un negocio sino intentando satisfacer una necesidad vital, como comer, educarse o cuidar su salud. Igualmente, quien adquiere títulos hipotecarios o de otra naturaleza (vgr. acciones de empresas, bonos o pagarés de la deuda externa, etc.), está asumiendo un riesgo propio de ese negocio. Sería poco razonable y tremendamente injusto pretender asegurarle, por ejemplo, a los adquirentes de acciones de empresas un determinado dividendo, aún cuando su precio bajara en las transacciones bursátiles.

En todo caso, pareciera útil reflexionar acerca del hecho de que la vivienda quede sometida al tratamiento de un mero negocio inmobiliario y financiero.

\* Fue la autoridad pública la que, a través de un complicado sistema de nuevas normas jurídicas y derogación de otras, permitió que se llegara a esta injusta situación. Responsabilidad compartida con los medios de comunicación de masas, incluso aquellos de propiedad del estado.

AGREGAR LA REVALORIZACION  
SINAP → PORQUE ELLOS Y  
NO SERVIR QUE SON  
MAZ Pobres.

h) En la página 16, párrafo 2º, el informe reconoce que el valor comercial de las viviendas hipotecarias no guarda relación con las deudas hipotecarias, precisando que "en situaciones de crisis puede que el valor de la vivienda financiada termine siendo inferior al préstamo". Se trata precisamente de eso, el país vive desde hace bastantes años una pública y notoria situación de crisis, que queda acreditada, entre otros signos, con el hecho reconocido en el informe, de que en todo este tiempo han debido dictarse, respecto de este solo problema de los deudores de vivienda 16 Decretos Supremos del Ministerio de la Vivienda. (Nºs. 87, 131, 163, 104, 126, 147, 175, 14, 88, 135, 170, 114, 131, 591), el D.L. Nº 1506 y las Leyes Nºs. 18.482, 18.402 y 18.360.

i) El informe reconoce la excepcionalidad de los procedimientos judiciales de ejecución de estas deudas. Lo justifica diciendo que son muy expeditos, rápidos de bajo costo, eliminan mayores riesgos para el Banco Comercial, el atractivo de las letras hipotecarias respaldadas por una hipoteca de fácil ejecución.

Las normas jurídicas de ejecución de deudas hipotecarias a que hace mención el informe, fueron concebidas dentro de un sistema económico-social que cautelaba equitativamente las posibilidades económicas de los deudores y demandantes de crédito hipotecario, y no para una situación prolongada de crisis como la que el país vive actualmente después de varios años.

En las actuales circunstancias, estos deudores hipotecarios son sometidos a una verdadera tortura psicológica, ellos y sus familias, frente al procedimiento de ejecución de sus deudas. Esta situación es tan grave o peor que el sistema de prisión por deudas.

La autoridad, frente al conflicto entre los deudores colocados en esa calidad por satisfacer una necesidad vital y los acreedores, han optado por estos últimos. La justificación de aplicar y perseverar en esos procedimientos ejecutivos es injusta e inhumana.

Por otra parte, la justificación de los contratos tipos, que contienen las obligaciones hipotecarias, que operan en estos casos, como del uso masivo e indiscriminado de las cláusulas de aceleración y de indemnización, es también injusta e inhumana. Equivocar la compra de una vivienda para una familia con un contrato de transporte en ferrocarril es una ironía inconcebible que debe hacer pensar a todos acerca de hasta dónde puede llegar la "cultura del lucro y de la fecundidad del dinero" como principio rector del bien común de una sociedad.

Respecto a la aseveración, al final de la primera página del informe, de que el cobro ejecutivo de las deudas con el SERVIU es prácticamente inexistente, cabe hacer presente el drama de esta situación. Los ciudadanos quedan a merced de la sola voluntad onnímoda de la autoridad; si ella quiere los ejecuta, y si no quiere les hace la concesión graciosa de no hacer nada. - Cerca de un millón de personas están sujetas a la voluntad discrecional de la autoridad. Ya no es la norma jurídica quien garantiza los derechos de los habitantes, sino la nueva regalía de quien detenta el poder.

j) Las medidas arbitradas por la autoridad, por más buena voluntad que se haya puesto en ese empeño, han sido ineficaces e inadecuadas para enfrentar el drama de más de 2.000.000 de personas, que con ciudadanos de este país. El hecho concreto es que la morosidad de los deudores hipotecarios de vivienda es de más del 40% . Se trata de 212.337 familias deudoras, sin contar las de las Cajas de Previsión.

k) La autoridad pública le dice a la Conferencia Episcopal a través de todo ese largo raciocinio, que es el informe-respuesta, que no es de ella la responsabilidad pública económica, política y moral frente a la crisis de los deudores de vivienda y que las soluciones adecuadas para ella ya han sido tomadas.

#### C.- CONSIDERACIONES FINALES.

Parece ocioso, después de la respuesta recibida por la Conferencia Episcopal, referirse a sus proposiciones de medidas de carácter general y de aplicación a los deudores del SERVIU.

produce una gran tristeza y preocupación que ni siquiera se haya hecho un comentario a la indispensable necesidad de consagrar como garantía constitucional el dominio de la vivienda familiar.

Es grave que puestos en una balanza, la tranquilidad y seguridad de la familia en un lado, y el lucro y seguridad del dinero en el otro, sea éste último quien la haya hecho inclinarse de manera desgastadora.



# FEDERACION DE DEUDORES HABITACIONALES DE CHILE

## "FEDHACH"

ALMIRANTE BARROSO 95 - FONO 724164  
STGO. - CHILE

Informe sobre medidas posibles con respecto a los deudores habitacionales

La UF es una unidad que fué desvirtuada en sus objetivos.

La UF se creó en 1967 como un instrumento de ahorro, limitado a un sector de la economía. Existían entonces otras unidades reajustables, que se aplicaban a la mayor parte de la compra de viviendas, en especial a las realizadas por los sectores con bajos ingresos, las cuales se reajustaban sobre la base del índice de sueldos y salarios o en el IPC, según cual de ellos hubiera subido menos.

En sus primeros años de vida la UF no generó ningún problema, dado que el objetivo y el contexto de su creación eran muy diferentes a los de hoy. Por una parte, en esa época, las tasas de interés eran bajas, generalmente inferiores a la inflación, por lo cual la UF buscaba asegurar a los depositantes que el valor de su dinero se mantendría. De esta forma podría aumentar el ahorro y el Estado tendría los recursos suficientes para fomentar la construcción y reducir el déficit habitacional. Por otra parte, los trabajadores tenían asegurado el reajuste anual de sus remuneraciones, al menos equivalente a la inflación, el cual era usualmente superior a ésta, gracias a la negociación colectiva.

El régimen militar introdujo dos alteraciones cualitativas en las normas que regían la UF. Se hizo obligatoria para las operaciones financieras y se modificó el plazo de su reajustabilidad, haciéndola mensual desde 1975 y diaria desde 1977. Lo primero condujo a que los dividendos habitacionales se traspasaran masivamente a Uefes, perdiendo su importancia los otros instrumentos, como las cuotas CORVI y los reajustables en pesos del SINAP; lo segundo agravó el efecto del deterioro de los salarios reales.

La alteración de las normas de la UF tuvo consecuencias relevantes para el funcionamiento de toda la economía. En los hechos el país pasó a tener dos monedas. La oficial-el peso-, que pierde valor cada día y con la cual se pagan los sueldos y la otra- la UF- que tiene el privilegio de subir todos los días y que es aquella con la cual los que viven de su salario están obligados a pagar a los que prestan dinero.

En el año 1981 se determinó la indexación de la UF y la desindexación (congelamiento) de los sueldos y salarios. Estas medidas produjeron una distorsión permanente y arrastró a la imposibilidad de pago de miles de chilenos, que ven con indignación e impotencia, como les son arrebatadas sus casas vía remate, en una expropiación desconocida en los tiempos democráticos, constituyéndose en un patrimonio exclusivo del gobierno autoritario que nos rige.

Que medidas deberán aplicarse o implementarse con el advenimiento de un gobierno democrático, considerando que nos encontraremos con un país económica y produc-



ESTADÍSTICA

ESTADÍSTICA DE LA ECONOMÍA

El sistema de mediciones estadísticas con respecto a las cuentas nacionales...

La Ley de las Cuentas Nacionales fue desvirtuada en sus objetivos...

La Ley de 1957 como un instrumento de ahorro, limitado a un sector...

La existencia de otras unidades estadísticas, que se aplicaban a la...

El índice de precios al consumidor, el índice de precios al por mayor...

En sus primeros años de vida se no generó ningún problema, pero...

El contexto de su creación eran muy diferentes a los de hoy. Por una parte, en...

Las tasas de interés eran bajas, generalmente inferiores a la inflación, por...

La cual la UP buscaba pagar a los depositantes que el valor de su dinero se...

De esta forma podría aumentar el ahorro y el Estado podría utilizar los recursos...

Para mantener la construcción y reducir el déficit nacional. Por otra parte, los...

Los rendimientos asegurados al reajuste anual de las remuneraciones, al menos...

La inflación, el cual era usualmente superior a ésta, gracias a la negociación...

El régimen militar introdujo dos alteraciones cualitativas en las normas...

Una ley de 1974, la hizo obligatoria para las operaciones financieras y...

El índice de precios al consumidor, pasando de ser un índice de precios...

Lo condujo a que los cambios habituales en el índice se reflejaran...

En el índice de precios al consumidor, como las cuentas al por mayor y...

En el índice de precios al consumidor, el índice de precios al por mayor...

La alteración de las normas de la UP tuvo consecuencias relevantes...

El funcionamiento de toda la economía. En los hechos el país pasó a tener...

La inflación-el peso, que pierde valor cada día, con lo cual se...

La UP no tiene el privilegio de emitir billetes y así se...

Los que viven de su salario deben obligados a pagar a la UP...

En el país se reformó la legislación de la UP y la...

El endeudamiento y las cuentas nacionales. Estas medidas...

El endeudamiento y el ahorro de parte de miles de chilenos, que...

La inflación, como los emprendedores que pierden sus...

Los recursos en los tiempos de crisis, contribuyendo en un...

El sistema de cuentas nacionales, que se aplicaba a...

El sistema de cuentas nacionales, que se aplicaba a...



# FEDERACION DE DEUDORES HABITACIONALES DE CHILE

## "FEDHACH"

ALMIRANTE BARROSO 95 - FONO 724164  
STGO. - CHILE

- 2 -

tivamente arrasado.

- 1.- Considerar el otorgar periodos de gracia ( un tiempo determinado ) a cesantes, jubilados, subempleados y quien tenga rentas de subsistencia.
- 2.- Suspensión de apremios judiciales, como juicios, remates, embargos y lanzamientos, mientras se estudia y se encuentra una solución real y global al problema del endeudamiento habitacional.
- 3.- Término inmediato de la unidad de fomento ( UF ), que es un parámetro absurdo y desquiciador, sin fundamentación ética ninguna.

Absurdo, pues esta unidad de fomento viene a constituir una unidad promedio de promedios. En cualquier economía los precios suben, bajan, o se mantienen. Para el deudor habitacional esto no es válido. Pueden subir los precios de los tomates, leche, gas, limones, carne, raquetas de tenis, etc, y bajar todos los precios de aquellos insumos directamente ligados a la construcción, como ladrillos, cemento, vidrios, terrenos, etc, pero este promedio de promedios que es la UF, reflejo del IPC, afectará siempre el patrimonio de los deudores habitacionales. Lo peor es que este perjuicio es doble.

- a) En su poder adquisitivo que decrece
- b) En sus dividendos que aumentan mes a mes.

Al suprimir la UF se terminarán muchos mitos, como por ejemplo el alto costo que esta medida puede significar para el Estado, el perjuicio al inversionista, deterioro en la rentabilidad en las AFP, etc, etc.

Respecto al costo para el gobierno este será CERO en lo que podría denominarse fase 1.

Existe un precedente el año 1985 en que se creó el prepago para los deudores habitacionales, cuyo objetivo fue permitir bajar las altas tasas de interés ( las tasas iban hasta del 20 % anual más UF ). Los deudores habitacionales pudieron obtener nuevos créditos a menor tasa de interés con los cuales cancelaron sus deudas antiguas. Esta operación fue realizada nuevamente en UF.

Hay que tener claro que el deudor puede legalmente, prepagar su deuda, el inversionista está obligado a aceptarlo

Si la operación de prepago se efectuara otorgando un nuevo mutuo hipotecario, expresado en PESOS ( \$ ), que es la moneda de curso legal en nuestro país, con una tasa de interés compatible con un crédito para la vivienda ( no más de un 5 % con la comisión bancaria incluida ) y con una reajustabilidad acorde con el bien que produce el deudor ( el deudor produce trabajo, que se paga por medio del índice de salarios ), se conseguiría



# FEDERACION DE DEUDORES HABITACIONALES DE CHILE

## "FEDHACH"

ALMIRANTE BARROSO 95 - FONO 724164  
STGO. - CHILE

- 3 -

terminar con la UF y hacer justicia al endeudado. Solo cambiarán las expectativas de ganancia del inversionista, que tendrá que invertir con inteligencia y no sobreseguro, como es el caso actual, en que la inversión en UF solo asegura ganancias para el inversionista y pérdidas para el deudor que no cuenta con otra alternativa para adquirir su casa.

Respecto al perjuicio para el inversionista, NO EXISTE, pues el recupera su dinero que podrá reinvertir en cualquier documento que él considere rentable, por supuesto que con el peligro de ganar o perder.

En el caso de las AFP hay que considerar dos aspectos:

- a) Que una alta proporción de los 600.000 deudores habitacionales, a los que habría que sumar parte de su grupo familiar que también trabaja ( en total unas dos millones de personas ), están afiliados a alguna AFP, y se estaría hablando entonces de fondos que les son administrados ( en las actuales condiciones, serán los hombres más ricos del cementerio
- b) Las AFP no perderían ni un centavo de sus fondos, por cuanto todos aquellos documentos en UF, serán rescatados en PESOS y tendrán que ser reinvertidos en documentos o acciones que sean rentables. ( por ejemplo cuando las AFP invierten en acciones, asumen el riesgo de su decisión, ya que no existe una acción promedio de promedios )

La fase dos que tendría que implementarse cuando existieran los recursos, es una reliquidación de las deudas. Consistiría en retrotraer la deuda a su origen, aplicarle los reajustes de acuerdo al incremento del índice de salarios, La misma operación debe ser aplicada a los pagos efectuados por el deudor ( pie y dividendos ). En consecuencia se debe restar al monto de la deuda así calculada, lo que el deudor haya pagado y la suma resultante de esta operación será lo que realmente se debe.

Situación Dos ( 2 ).- En el caso de los deudores rematados y en que las propiedades permanecen aún en poder de los bancos o instituciones financieras ( la casa no ha pasado a poder de terceros ), se deberían considerar las siguientes medidas :

Quando se remata una casa ~~ésta se vende~~ ésta se vende a menos de un tercio del valor que se considera como deuda. Ejemplo : - Se remata a un deudor que ha pagado largos años, por una deuda de 6.000.000 de pesos. El valor comercial de la casa es de \$ 1.500.000 Se remata a un tercero en \$ 1.200.000.

Sería justo que el deudor rematado, pudiera obtener un crédito, en las mismas condiciones que lo obtiene el comprador nuevo, con la diferencia que no se le debe exigir pie, por cuanto por la casa perdida ya canceló uno equivalente al 25 %.

La diferencia entre el valor de remate y la deuda exigida, debe ser condonada, buscándose fórmulas adecuadas para absorber la pérdida.





FEDERACION DE DEUDORES HABITACIONALES DE CHILE  
"FEDHACH"

ALMIRANTE BARROSO 95 - FONO 724164  
STGO. - CHILE

- 4 -

Situación Tres.-- Deudor rematado, en que la casa ha sido adquirida por un tercero

En este caso el Estado debe asegurar un techo al afectado, otorgándole por medio del Banco del Estado, un préstamo para adquirir una nueva vivienda, en condiciones posibles de cumplir por el deudor, liberándolo incluso, del pago del 25 % de pie, pues él ya ha efectuado ese pago en la casa perdida por la implementación de este sistema.

En resumen, es posible comprometerse a terminar con la UF, sin producir daño a la economía del país y sin afectar el patrimonio del inversionista.

Solo se afecta

sus expectativas de lucro fácil.

0