



Preguntas Frecuentes

Ley núm. 21.299 permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas



¿Qué es un crédito de postergación?

Los créditos de postergación corresponderán a contratos de mutuo de dinero, otorgados mediante escritura pública por una Institución Financiera a su deudor de una obligación garantizada con hipoteca, en adelante denominado también “crédito hipotecario”, con el exclusivo objeto de pagar determinadas cuotas de dicho crédito hipotecario, lo que producirá todos los efectos jurídicos señalados en la Ley.

¿Quiénes son consideradas “personas elegibles” para optar a las garantías de la postergación?

Sólo podrán optar a la garantía de la postergación las personas que cumplan los siguientes requisitos:

1. Personas naturales deudoras de créditos hipotecarios otorgados por Instituciones Financieras (Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Agentes Administradores de Mutuos hipotecarios Endosables, Acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores y Compañías de Seguro).
2. Que al momento de solicitar el crédito de postergación no mantengan otras garantías de postergación de acuerdo a lo señalado en el artículo 14 del Reglamento, de conformidad al registro del Fogape.
3. El crédito hipotecario deberá haber sido contratado con el objeto de financiar la adquisición directa o indirecta de un inmueble.
4. El inmueble no podrá tener un valor superior a las 10.000 Unidades de Fomento al momento de contratar el crédito hipotecario.
5. No podrá tener una mora superior a 30 días al momento de solicitar el crédito de postergación.
6. Haber experimentado una baja de al menos el 25% del ingreso mensual con respecto al promedio mensual del año 2020 o 2019-. Lo anterior se debe realizar mediante declaración jurada simple. En caso de que el crédito fuese solicitado con renta conjunta basta que una de las personas experimentara la citada merma de ingresos.

¿Qué sucede si el crédito hipotecario posee dos o más deudores?

En caso de que dos o más personas sean deudores de un mismo crédito hipotecario, deberán solicitar el crédito de postergación de forma conjunta y otorgar el respectivo mandato de postergación de esa misma forma.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir “deudores indirectos”, esto es, fiadores y codeudores solidarios, podrán otorgarse créditos de postergación a los deudores directos. Sin embargo, la garantía personal de los deudores indirectos sólo podrá amparar las obligaciones del crédito de postergación cuando hubieren otorgado su consentimiento.

¿Cuál es la formalidad de estos contratos de créditos de postergación?

Los contratos de créditos de postergación deberán ser celebrados por escritura pública.



¿Qué debe ir especificado en los contratos de crédito de postergación?

1. El monto del crédito de postergación;
2. El plazo del crédito de postergación;
3. La tasa de interés del crédito de postergación;
4. La forma en que se deberá proceder al pago, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, y sus respectivas fechas de pago;
5. Las cuotas del crédito hipotecario a ser pagadas con los fondos del crédito de postergación;
6. Los datos del mandato de postergación que se hubiere otorgado, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley, de corresponder;
7. Los datos de la escritura pública del respectivo contrato de crédito hipotecario;
8. Los datos de la correspondiente inscripción de la hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces competente;
9. La singularización de los créditos adicionales de conformidad al inciso 3 del artículo 4 de la Ley, si los hubiere; y
10. Que el crédito de postergación es otorgado en virtud de la Ley.

¿Cuál es el monto del crédito de postergación?

Se entenderá por monto del crédito de postergación, al monto de capital del crédito de postergación solicitado para pagar las respectivas cuotas del crédito hipotecario.

Se entenderá que las cuotas del crédito hipotecario que se pagan con el crédito de postergación incluyen los intereses, amortizaciones y seguros u otros gastos asociados al mismo, que correspondan ser pagados por el deudor a la Institución Financiera.

¿Estos créditos pagan impuestos de timbres y estampillas?

Los créditos de postergación estarán exentos del pago de impuesto de timbres y estampillas del decreto ley N° 3.475, de 1980, que modifica la ley de timbres y estampillas contenida en el decreto ley N° 619, de 1974, y en especial de los trámites y requisitos previstos en su artículo 24 N° 17.

¿Puedo usar los fondos de este crédito de postergación para pagar otras cosas?

Los recursos provenientes de los créditos de postergación tendrán por objeto exclusivo pagar cuotas completas y consecutivas del crédito hipotecario singularizado en el crédito de postergación.

¿Puedo estar con uno o más cuotas morosas para acogerme al beneficio de postergación de crédito hipotecario?

El reglamento establece que el máximo es una mora de 30 días lo que corresponde a 1 cuota.

¿Cuáles son los plazos que la Institución tiene para responder a mi solicitud de postergación?

Tanto en la Ley como en el reglamento no se especifican plazos respecto a la respuesta de la solicitud de postergación por parte de la institución financiera. Por lo mismo esto dependerá de los procesos y evaluación de cada institución.

- 1) El pago de las cuotas que dan origen al crédito de postergación. Una vez celebrado el contrato de crédito de postergación, y dentro del plazo de diez días hábiles bancarios contado desde dicha celebración, el acreedor, en cumplimiento del respectivo mandato, deberá pagar las cuotas del crédito hipotecario especificadas en el mandato y el contrato de postergación con los fondos de este último.



- 2) La rendición de cuentas al deudor respecto del pago de cuotas, la respectiva inscripción y/o cualquier otra diligencia adicional que se requiera para la celebración del contrato de postergación es de entro del plazo de quince días hábiles bancarios contado desde el pago mencionado en el punto anterior.

¿Qué Instituciones Financieras pueden otorgar estos créditos de postergación?

- 1 Bancos
2. Cooperativas de ahorro y crédito
3. Agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables
4. Acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores
5. Compañías de seguros

¿Es obligatorio que la institución acoja mi solicitud?

No es obligatorio ya que cada institución debe hacer una evaluación de riesgo y según esa evaluación decidirá si acoge o no la solicitud.

¿La contratación de seguros relacionados con el crédito de postergación, es voluntaria u obligatoria?

Los seguros que se contraten en virtud de la celebración de un contrato de crédito de postergación, para garantizar su cumplimiento, serán voluntarios y acordados entre el deudor y la Institución Financiera.

Los mencionados seguros no podrán tener un costo superior a los seguros contratados en virtud del respectivo crédito hipotecario, debiendo:

- a) Mantener, a lo menos, el mismo valor de la prima del seguro vigente del crédito hipotecario al momento de la celebración del crédito de postergación; o
- b) Ajustar el valor de la prima, de acuerdo con el valor de la prima de los nuevos seguros que se contraten para garantizar el respectivo crédito hipotecario, de conformidad con lo dispuesto en artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda, y las disposiciones impartidas por la Comisión para el Mercado Financiero, en adelante denominada también la "CMF" o la "Comisión".

¿La nueva tasa de interés del crédito de postergación será menor, mayor o igual al actual crédito?

El crédito de postergación no podrá tener una tasa de interés superior a la del correspondiente crédito hipotecario.

En caso de que el crédito hipotecario vigente tenga tasa variable o mixta, el crédito de postergación deberá aplicar la tasa vigente del crédito hipotecario al momento de contratar el crédito de postergación o establecer que tendrá una tasa variable o mixta, que se calculará de la misma forma que la tasa variable o mixta del crédito hipotecario cuyas cuotas se pagan.

¿Cuál es la forma de pago de los créditos de postergación?

Se contemplan dos modalidades:

- a) En cuotas mensuales de un mismo valor que se pagará con posterioridad a la fecha de pago de la última cuota del crédito hipotecario respetivo, o
- b) En cuotas mensuales de un mismo valor, distribuidas en un plazo que no podrá superar el plazo residual del respectivo crédito hipotecario.



¿Se considera prepago el pago de las cuotas del crédito hipotecario mediante el crédito de postergación?

La Ley y su Reglamento establecen expresamente que, para todos los efectos legales, el pago de las cuotas hipotecarias mediante un crédito de postergación, no se entenderá como un prepago ni dará lugar al pago de comisiones de prepago de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 18.010.

¿Qué es el mandato de postergación?

El deudor puede otorgar al acreedor un mandato irrevocable para que el acreedor en representación del deudor celebre el contrato de crédito de postergación, pague las cuotas del crédito hipotecario, solicite la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y practique cualquier diligencia adicional que se requiera.

¿Qué características posee este mandato?

- Tiene carácter de gratuito.
- El otorgamiento del mandato o del crédito de postergación no constituye novación.
- Puede ser otorgado a través de medios físicos o digitales sin necesidad de firma electrónica avanzada.
- Tendrá una vigencia de 60 días hábiles bancarios desde su otorgamiento, prorrogables hasta en 2 oportunidades por el mismo plazo, por acuerdo expreso de las partes de forma física o digital.
- Se entenderá cumplida la obligación de la Institución Financiera de rendir cuenta del mandato al deudor, cuando ésta dentro del plazo de 10 días hábiles bancarios de celebrado el contrato, acredite mediante comprobante el pago de las cuotas del crédito hipotecario, que solicitó la inscripción en el Conservador y practicó las diligencias adicionales que se requieran para materializar la mencionada inscripción.

¿Cuál es el contenido y las condiciones mínimos del mandato de postergación?

El mandato deberá señalar explícitamente que se otorga para celebrar un contrato de crédito de postergación y deberá especificar a lo menos:

1. Las partes del crédito de postergación.
2. La tasa de interés del crédito de postergación.
3. El monto del crédito de postergación, sin perjuicio de posibles variaciones del monto en virtud de reajuste, tasas de interés, comisiones previamente acordadas u otros de similar naturaleza.
4. El plazo del crédito de postergación.
5. Las cuotas que se pagarán con los fondos del crédito de postergación.
6. Los datos de la escritura pública del contrato de crédito hipotecario.
7. Los datos de la inscripción de hipoteca.
8. Forma y fechas de pago del crédito de postergación, de conformidad con las únicas dos formas posibles.
9. La facultad y obligación del acreedor de celebrar, en representación del deudor, el crédito de postergación, pagar las cuotas correspondientes, solicitar la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces y practicar cualquier diligencia adicional que se requiera.