

CAPÍTULO 8-33

SISTEMA DE COMPENSACIÓN DE DIVIDENDOS LEY N° 19.360

1. Instituciones con las que opera el sistema.

El sistema de compensación de dividendos de préstamos hipotecarios para la vivienda se aplicará en los bancos que hubiesen comunicado a la Tesorería General de la República, en la forma establecida en la Ley N° 19.360, su decisión de acogerse a sus disposiciones.

Los bancos que se incorporen al referido sistema, deberán efectuar, en los medios y oportunidades que indica la mencionada Ley, las publicaciones que ella dispone para dar a conocer al público que se han acogido al Sistema de Compensación de Dividendos de préstamos para la vivienda en letras de crédito y, cuando proceda, mutuos hipotecarios endosables.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, los bancos enviarán una comunicación escrita a los deudores de los préstamos antes mencionados, informándoles en qué consiste el sistema de compensación de dividendos, los requisitos que deben reunir y el procedimiento que deben seguir para acogerse a él.

2. Procedimiento para acogerse al sistema.

Los deudores de préstamos en letras de crédito o de mutuos hipotecarios endosables, otorgados por los bancos que se hayan incorporado para operar con el sistema de compensación de dividendos, que cumplan los requisitos señalados en el N° 3 siguiente y deseen acogerse a dicho sistema, deberán manifestar por escrito su decisión en tal sentido al banco acreedor o, cuando proceda, al administrador del mutuo hipotecario endosable, debiendo declarar también que aceptan las sobretasas de interés que se les cobrará sobre los importes que se prorroguen, las que no pueden exceder del 2% anual.

En ningún caso, el sistema de compensación se aplicará durante los seis primeros meses de vigencia del préstamo.

3. Requisitos que deben cumplir los deudores.

Sólo pueden acogerse al beneficio de compensación de dividendos los deudores que cumplan los siguientes requisitos copulativos:

- a) Que la institución acreedora se encuentre acogida al sistema de compensación de dividendos.

- b) Que sean deudores de un crédito hipotecario cuya finalidad haya sido la adquisición, construcción o mejoramiento de un inmueble destinado a su vivienda.
- c) Que el valor de la vivienda, según la tasación comercial efectuada al otorgar el crédito, no haya sido superior a 2.000 unidades de fomento y que el monto original del crédito no haya excedido de 1.200 unidades de fomento.
- d) Que dejen constancia mediante declaración jurada que no son propietarios, ni arrendatarios promitentes compradores en los términos de la Ley N° 19.281, de más de una vivienda. La falsedad en esta declaración dejará sin efecto la incorporación del deudor al sistema de compensación de dividendos y, además, será castigada con la pena establecida en el artículo 210 del Código Penal y con multa de 5 a 25 unidades tributarias mensuales.
- e) Que estén al día en el pago del respectivo préstamo.

4. Funcionamiento del sistema.

De conformidad con lo previsto en los artículos 8° y 9° de la ley N° 19.360, cada vez que la diferencia entre la reajustabilidad pactada en el respectivo crédito hipotecario y la variación del índice de remuneraciones por hora publicado por el Instituto Nacional de Estadística, sea superior a la diferencia establecida para esos efectos por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, el deudor sólo estará obligado a pagar en la oportunidad el respectivo dividendo reajustado conforme al mencionado índice de remuneraciones por hora.

4.1. Determinación de la aplicabilidad del sistema de compensación de dividendos.

Para que el sistema de compensación de dividendos sea aplicable, la variación porcentual del indicador de reajuste pactado en el crédito hipotecario debe superar a la variación porcentual del índice de remuneraciones por hora en más de 15 puntos porcentuales, en el período que se indica en el párrafo siguiente.

Para establecer la diferencia entre la variación del indicador de reajuste pactado y la variación del índice de remuneraciones por hora, la comparación entre ambos debe efectuarse por el período comprendido entre el último día del mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que se otorgó el crédito y el último día del penúltimo mes calendario inmediatamente anterior a aquel en que el deudor deba pagar el respectivo dividendo o, en su defecto, del anterior a aquel, si es que no se cuenta oportunamente con la información sobre dicho índice para ese mes.

4.2. Determinación del importe que debe pagar el deudor acogido al sistema.

Para determinar el importe que debe pagar el deudor, en lugar del monto del dividendo pactado, una vez que se ha hecho aplicable el sistema de compensación de dividendos conforme a lo previsto en el numeral 4.1 precedente, se procederá de la siguiente manera:

- a) El monto del dividendo pactado, expresado en pesos al último día del período señalado en el segundo párrafo del numeral 4.1 precedente, se convertirá a unidades de fomento al valor que ésta tenga en esa fecha.
- b) El monto del dividendo neto en pesos señalado en la letra a), se deflactará por el indicador de reajuste convenido en el crédito, de tal forma que su monto quede expresado a su valor en pesos del último día del mes calendario anterior a aquel en que se haya otorgado el crédito.
- c) El importe en pesos determinado en la forma indicada en la letra b), se reajustará por la variación experimentada por el índice de remuneraciones por hora en el período señalado en el segundo párrafo del numeral 4.1 precedente, el que se convertirá a unidades de fomento al valor que ésta tenga el último día del referido período, lo que determinará, en unidades de fomento, el monto máximo que debe pagar el deudor.

La diferencia del monto en unidades de fomento determinado de acuerdo a lo indicado en la letra a), menos el importe en unidades de fomento determinado en la forma señalada en la letra c), en caso que tenga signo positivo, será prorrogada con financiamiento de la Tesorería General de la República.

La diferencia prorrogada devengará intereses a la tasa equivalente a la que cobre la Tesorería General de la República por los refinanciamientos de estas diferencias, más el recargo pactado por el deudor con la institución acreedora, no pudiendo exceder este último del 2% anual, capitalizable anualmente.

5. Refinanciamiento de los importes prorrogados.

5.1. Sistema de refinanciamiento.

Los importes que sean prorrogados de conformidad con lo señalado en el N° 4 precedente, serán refinanciados por la Tesorería General de la República, la que entregará dichos montos a los bancos a lo menos trimestralmente.

Tales importes serán expresados en unidades de fomento, devengarán intereses a la tasa que fije el Ministerio de Hacienda, capitalizables anualmente y quedarán sometidos a las disposiciones contenidas en el artículo 13 de la Ley N° 19.041, que le otorga a la Tesorería General de la República facultades de fiscalización sobre los egresos no tributarios, que sean de su competencia. La Tesorería pagará de acuerdo con el valor que la unidad de fomento registre el día en que efectúe el respectivo desembolso.

Los bancos receptores de tales refinanciamientos, los restituirán a la Tesorería en las fechas en que deba efectuar su pago el respectivo deudor, aun cuando éste no hubiere cumplido oportunamente su obligación.

5.2. Obtención del refinanciamiento.

Para obtener dichos refinanciamientos, los bancos enviarán mensualmente a la Tesorería las correspondientes nóminas con la siguiente información:

- a) Nombre y RUT del deudor;

- b) Fecha en que se otorgó el crédito y fecha en que debe terminar de pagarse;
- c) Condiciones pactadas del crédito incluyendo monto en unidades de fomento, periodicidad de pago, tasa de interés y, cuando corresponda, comisión;
- d) Monto del dividendo en unidades de fomento determinado en la forma prevista en la letra a) del numeral 4.2;
- e) Monto del dividendo en unidades de fomento determinado en la forma indicada en el primer párrafo de la letra c) del numeral 4.2; y,
- f) Importe prorrogado en unidades de fomento determinado en la forma señalada en el segundo párrafo de la letra c) del numeral 4.2.

Cuando se trate de créditos administrados por cuenta de terceros, debe indicarse también el nombre y RUT del acreedor.

En las nóminas incluirán los respectivos totales de los importes informados y la identificación, por su nombre y RUT, de la institución que solicita el pago.

6. Pago de los importes prorrogados.

Los importes prorrogados de acuerdo con las disposiciones de este Capítulo, serán pagados por los deudores en cuotas mensuales y sucesivas, a partir del mes siguiente a aquél en el que venza el último dividendo del crédito que les dio origen.

El monto de tales cuotas será igual al promedio de los últimos doce dividendos que debió pagar el deudor de acuerdo con los términos del respectivo crédito.

A las cuotas determinadas de acuerdo con lo señalado en este número se les aplicará, a su vez, el sistema de compensación de dividendos de que trata este Capítulo, cuando fuere procedente.

7. Prepago del crédito.

En los casos en que los deudores paguen anticipadamente una parte de su obligación, el importe respectivo se aplicará, en primer lugar, al pago de los montos prorrogados de conformidad con estas instrucciones y el remanente, si lo hubiere, se aplicará al saldo del correspondiente crédito hipotecario.

El pago anticipado de los montos prorrogados originará, para el banco acreedor, la obligación de restituir anticipadamente a la Tesorería un importe equivalente al monto recibido por ese concepto.

8. Cesión de mutuos hipotecarios endosables acogidos al sistema.

Las cesiones de mutuos hipotecarios endosables que se encuentren acogidos al sistema de compensación de dividendos, incluirán los montos prorrogados en virtud de la aplicación de dicho sistema y mantendrán inalterado ese beneficio para los respectivos créditos.

Si, en tales casos, la institución cedente conserva la administración del crédito, continuará siendo responsable ante la Tesorería por los importes del refinanciamiento adeudado, como también por los importes que perciba posteriormente, los que podrá cobrar al cesionario del crédito.

En caso que el cesionario de un mutuo hipotecario endosable encomiende a un tercero la administración del crédito, éste subrogará al administrador anterior en las obligaciones contraídas con la Tesorería General de la República por el refinanciamiento de los montos prorrogados y tendrá derecho a cobrar dichos importes al cesionario. Esa subrogación comprenderá también el derecho a percibir de la Tesorería General de la República, el refinanciamiento de los montos que se prorroguen con posterioridad a la fecha de la cesión del crédito.

Todos los cambios de acreedor que se originen como consecuencia de las cesiones de los créditos, como asimismo los cambios de sus administradores, deberán ser comunicados oportunamente a la Tesorería, a fin de que el refinanciamiento de los importes prorrogados no se vea interrumpido. Dichos cambios deberán ser comunicados conjuntamente por el cedente y el cesionario, y por el nuevo administrador y el antiguo, según sea el caso, sin perjuicio de las procedimientos que para el efecto pudiera disponer la Tesorería General de la República para el control de sus obligaciones.

Si al momento en que el deudor del mutuo hipotecario endosable solicita acogerse al sistema de compensación de dividendos, el administrador no fuere quien otorgó el crédito deberá recabar del otorgante su consentimiento previo para acceder a lo solicitado. Si el mutuante otorga su consentimiento, el administrador será responsable ante la Tesorería por el reembolso de los refinanciamientos correspondientes a los importes que se prorroguen, quedando facultado para cobrar dichos importes al otorgante del crédito.

9. Retiro del sistema de compensación de dividendos.

Los bancos podrán, en cualquier momento, retirarse del sistema de compensación de dividendos de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley. Su retiro no afectará en modo alguno a los deudores de créditos hipotecarios que a la fecha del retiro se encontraran acogidos a dicho sistema.

Asimismo, los deudores hipotecarios podrán retirarse del sistema de compensación de dividendos, para cuyo efecto deberán dar aviso escrito al banco acreedor o, cuando corresponda, al administrador del mutuo hipotecario endosable. No obstante, podrán reincorporarse a dicho sistema siempre que haya transcurrido un lapso ininterrumpido de tres años contados desde la fecha de su retiro, salvo que se trate de un crédito hipotecario distinto de aquél que se encontraba acogido a ese sistema.

10. Aviso al deudor.

Cada vez que se produzca la situación prevista en el numeral 4.1 de este Capítulo, el aviso de cobro al deudor del crédito acogido al sistema deberá indicar el importe del dividendo calculado de acuerdo con la reajustabilidad pactada, el valor que éste deba pagar determinado conforme a lo previsto en el numeral 4.2 precedente y la diferencia cuyo pago se prorrogará de acuerdo a esta disposición.

11. Permanencia de las estipulaciones contractuales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley N° 19.360 antes mencionada, la aplicación de este sistema de compensación no modifica ni altera las estipulaciones contractuales ni afecta la calidad de título ejecutivo que tenga el respectivo instrumento.

12. Exención de impuestos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 19.360, los actos y contratos que sea necesario celebrar para materializar el financiamiento de que trata este Capítulo, estarán exentos del impuesto de timbre y estampillas establecido en el D.L. N° 3.475.

13. Registro de las operaciones.

En el registro a que se refiere el inciso final del artículo 10 de la Ley N° 19.360, se deberá mantener información pormenorizada para generar en forma expedita tanto las nóminas para la Tesorería General de la República, como la información que les pueda solicitar esta Superintendencia en relación con los créditos acogidos, refinanciamientos obtenidos y movimientos y saldos de los respectivos créditos y obligaciones.
