

**REF: Portabilidad de Mutuos Hipotecarios
Endosables regulados en el art. 88 DFL
251.**

OFICIO CIRCULAR N° 1176

17 de septiembre de 2020

A todos los Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables y Compañías de Seguro

Esta Comisión, en uso de las facultades que le confieren el número 1 del artículo 5 y el numeral 3 del artículo 20, ambos del Decreto Ley N°3.538; y el artículo 88 del Decreto con Fuerza de Ley 251, de 1931; c la Ley N° 21.236, que regula la portabilidad financiera; el Decreto Supremo N°1154 del Ministerio de Hacienda del año 2020 que aprueba el Reglamento de la Ley N°21.236; y conforme lo acordado por el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero en sesión ordinaria N°201 de 15 de Septiembre de 2020, ha resuelto impartir las siguientes instrucciones:

1. De acuerdo al artículo 4 de la Ley N° 21.236, la “Portabilidad con subrogación” se define como un *“proceso por el cual el cliente contrata un nuevo crédito con un nuevo proveedor con la finalidad de pagar un crédito que el cliente mantiene con un proveedor inicial, produciéndose con ello una subrogación especial de crédito”*.

El artículo 14 de la misma Ley agrega que *“La subrogación especial de crédito procederá por el solo ministerio de la ley y aun contra la voluntad del proveedor inicial, cuando concurren las siguientes condiciones en forma copulativa:*

a) Que un nuevo proveedor celebre un contrato de crédito con el cliente en virtud de una oferta de portabilidad, de conformidad con el artículo 16.

b) Que ese contrato de crédito señale expresamente que tiene por objeto el pago y la subrogación de un crédito inicial, especificando el crédito.

c) Que el nuevo proveedor pague, en nombre y representación del cliente, el costo total de prepago del crédito inicial con los fondos del crédito referido en la letra a).

La subrogación especial de crédito procederá únicamente respecto de los créditos que se extingan por el solo pago de los mismos. Asimismo, en caso de subrogación especial de un crédito inicial caucionado por una o más garantías reales, éstas subsistirán, garantizando de pleno derecho al nuevo crédito, en la totalidad de sus términos y en beneficio del nuevo proveedor. En virtud de lo anterior, se entenderá que la garantía real

se ha modificado para garantizar el nuevo crédito, de pleno derecho, desde el momento del pago referido en la letra c) anterior”.

A su vez, el artículo 19 de la Ley dispone en lo pertinente “La constancia de una subrogación especial de crédito con garantías reales sujetas a registro deberá ser solicitada por el nuevo proveedor ante la entidad responsable del registro” y que “Para practicar esta inscripción sólo será exigible la presentación del contrato del nuevo crédito y el respectivo comprobante de pago emitido de conformidad con las condiciones, plazos y formalidades que señale el reglamento”.

2. Atendido lo anterior, se ha estimado aclarar que el endoso de los mutuos hipotecarios endosables emitidos con ocasión de un proceso de portabilidad con subrogación, sólo podrá efectuarse una vez que la subrogación se perfeccione y se realice la constancia de la subrogación especial de créditos, conforme a lo previsto en el artículo 19 de Ley N° 21.236 y el artículo 39 de su Reglamento, de modo que el mutuo sólo pueda circular una vez que cuente con la garantía hipotecaria.

3. Los contratos de mutuos hipotecarios endosables deberán señalar expresamente que tienen por objeto el pago y la subrogación de un crédito inicial, especificando éste, e insertar el certificado de liquidación o actualización de deudas vigente en el momento de su celebración.

4. En el contrato de mutuo hipotecario endosable deberá consignarse expresamente la garantía hipotecaria correspondiente al crédito inicial que será subrogada, de modo que el mutuo y la hipoteca que lo garantice consten en el mismo instrumento, explicitando que la garantía será subrogada.

Lo expuesto anteriormente deberá aplicarse, asimismo, respecto de la prohibición de gravar y enajenar pactada a favor del proveedor inicial, como lo señala el artículo 39 del Reglamento.

5. En los términos expuestos, el nuevo mutuo hipotecario sólo podrá ser endosado una vez que se haya subrogado en las garantías, que estas hayan terminado completamente respecto de los anteriores acreedores, se hayan practicado las inscripciones y anotaciones previstas en la Ley y su Reglamento, y el respectivo Conservador de Bienes Raíces haya certificado, en la escritura del nuevo mutuo hipotecario, la circunstancia de haberse practicado esas inscripciones y anotaciones, de modo que todos los elementos del contrato consten en el mismo instrumento.

6. Lo expuesto es sin perjuicio de lo dispuesto en los inciso primero y segundo de la letra e) del número 1 de la sección I de la Norma de Carácter General N° 136.

Saluda atentamente a Ud.,

JOAQUIN CORTEZ HUERTA
PRESIDENTE COMISION PARA EL MERCADO FINANCIERO