

CAPÍTULO 8-18

COBRANZA DE DIVIDENDOS HIPOTECARIOS

I. PAGO DE DIVIDENDOS MEDIANTE DESCUENTO POR PLANILLA.

El artículo 4° de la Ley N° 19.439 hace aplicable a los dividendos de préstamos hipotecarios otorgados con emisión de letras de crédito o con mutuos hipotecarios endosables, las normas sobre descuentos por planilla contenidas en el artículo 9° de la Ley N° 19.281, sobre arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, materia esta última que se encuentra tratada por esta Superintendencia en el Capítulo 2-8 de esta Recopilación Actualizada de Normas.

Para el efecto los bancos deberán atenerse a lo indicado en los numerales 4.2 y 4.3 del mencionado Capítulo 2-8, salvo en lo siguiente:

- a) Las menciones a aportes metódicos o ahorro voluntario que contienen dichas normas deben entenderse referidas, en este caso, al pago de los dividendos mensuales de créditos con mutuos hipotecarios endosables o letras de crédito.
- b) No es aplicable el uso de cuentas de ahorro para la canalización del pago de los dividendos, como tampoco el cobro de las indemnizaciones a que se refiere el inciso 2° del artículo 9° antes mencionado.
- c) Las retenciones del empleador se enterarán al valor que la unidad de fomento tenga al día de vencimiento del correspondiente dividendo.
- d) En caso de que se agoten con el empleador las gestiones de cobranza judicial de los dividendos retenidos sin que se haya obtenido su pago íntegro, los importes faltantes constituyen deudas morosas de cargo del trabajador dependiente, de acuerdo con las condiciones pactadas en el respectivo mutuo hipotecario, a diferencia de las obligaciones que emanan de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa pactados al amparo de la Ley N° 19.439, para las cuales el último inciso de su artículo 9° contempla ampliaciones de plazos y pagos sin recargos.

En concordancia con lo anterior, el procedimiento de descuento por planilla puede ser exigido a sus respectivos empleadores por los deudores de créditos vigentes con letras de crédito o con mutuos hipotecarios endosables, cualesquiera sea la fecha en que ellos se hayan otorgado, pudiendo aplicarse el sistema tanto a los créditos a favor de los bancos como a aquellos mutuos hipotecarios endosables administrados por ellos, cuya cobranza se les haya encargado.

En todo caso, conforme a lo previsto en la Ley, si el empleador no entera los dividendos correspondientes a dos meses consecutivos o de tres meses en total en cualquier época, quedará sin efecto el sistema de descuento, debiendo el banco comunicar oportunamente dicha situación al deudor a fin de que éste efectúe directamente los pagos siguientes.

II. INFORMACIÓN QUE DEBE CONTENER EL AVISO DE COBRANZA DE DIVIDENDOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA.

Los avisos de cobranza de dividendos que los bancos envían mensualmente a los deudores de créditos hipotecarios para la vivienda, ya sea que se trate de préstamos en letras de crédito, mutuos hipotecarios endosables, créditos adquiridos de la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo u otros, deberán incluir, a lo menos, la siguiente información:

- a) Número de dividendos pagados, número del dividendo que se cobra y número de dividendos pactados.
- b) Monto insoluto del crédito. Si existe deuda reprogramada se debe indicar además el monto insoluto de ésta en forma separada.
- c) Desagregar, para el dividendo que se cobra, lo siguiente: monto de la amortización, comisión, intereses, seguro de incendio, seguro de desgravamen y otros seguros o gastos, si los hay.
- d) Fecha de vencimiento del dividendo.
- e) Tipos de seguros contratados, nombres de las compañías aseguradoras y números de las pólizas.

En el caso que el monto insoluto del crédito sea servido mediante dividendos afectos a una reprogramación, se recomienda a las instituciones acreedoras enviar a los respectivos deudores, conjuntamente con el primer aviso de vencimiento que se despache conforme a estas instrucciones, una nota explicativa en que se informe que el saldo de la deuda reprogramada que se indica en él, se irá incrementando mensualmente por la parte de cada dividendo pagado que, en virtud de la reprogramación a que esté acogido el crédito, se prorrogue para ser pagado, más los correspondientes intereses, una vez extinguido el préstamo original.
