

REF.: EJECUTA ACUERDO DEL CONSEJO DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO QUE APRUEBA LA EMISION DE OFICIO CIRCULAR RELATIVO A LA PORTABILIDAD DE MUTUOS HIPOTECARIOS ENDOSABLES REGULADOS EN EL ARTÍCULO 88 DEL DFL 251.

SANTIAGO, 17 de septiembre de 2020

RESOLUCIÓN EXENTA N° 4253

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880; en los artículos 5 N° 1, 20 N° 1 y 21 N°1 del Decreto Ley N° 3.538 de 1980; en el artículo 88 del Decreto con Fuerza de Ley 251, de 1931; en la Ley N° 21.236, que regula la portabilidad financiera; la Norma de Carácter General N° 136, de esta Comisión; en los artículos 1 y 17 de la Normativa Interna de Funcionamiento del Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, aprobada mediante Resolución Exenta N° 3.100 de 2019; en el Decreto Supremo N° 437 del Ministerio de Hacienda del año 2018; lo acordado por el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero en Sesión Ordinaria N° 201 de 15 de septiembre de 2020; y en la Resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, según lo establecido en el N°1 del artículo 5 del Decreto Ley N°3.538, que crea la Comisión para el Mercado Financiero, dentro de las atribuciones generales de esta Comisión se encuentra dictar las normas para la aplicación y cumplimiento de las leyes y reglamentos y, en general, dictar cualquier otra normativa que, de conformidad con la ley, le corresponda para la regulación del mercado financiero. De igual modo, corresponderá a la Comisión interpretar administrativamente las leyes, reglamentos y demás normas que rigen a las personas, entidades o actividades fiscalizadas, y podrá fijar normas, impartir instrucciones y dictar órdenes para su aplicación y cumplimiento.
2. Que, según lo dispuesto en el inciso primero del artículo 88 del Decreto con Fuerza de Ley N°251 de 1931 del Ministerio de Hacienda, Ley de Seguros: *“Las entidades aseguradoras podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables, otorgados por agentes administradores que cumplan*



Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-4253-20-82468-S

los requisitos y condiciones que fije la Superintendencia, en una norma de carácter general, y que se encuentren inscritos en un registro especial que llevará dicho organismo.”

3. Que, conforme a lo anterior, se emitió la Norma de Carácter General N° 136, de esta Comisión, que establece normas relativas al otorgamiento y adquisición de mutuos hipotecarios endosables por las entidades aseguradoras y reaseguradores y al registro y operación de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables.
4. Que, según el artículo 1° de la Ley 21.236, su objeto es “...*promover la portabilidad financiera, facilitando que las personas, micro y pequeñas empresas se cambien, por estimarlo conveniente, de un proveedor de servicios financieros a otro, o de un producto o servicio financiero vigente a otro nuevo contratado con el mismo proveedor. Esta ley se aplicará a proveedores de servicios financieros, de conformidad al numeral 9 del artículo 3, regulados en la ley N° 18.010, que establece normas para las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica; el decreto con fuerza de ley N° 3, de 1997, del Ministerio de Hacienda, que fija texto refundido, sistematizado y concordado de la Ley General de Bancos y de otros cuerpos legales que se indican; el decreto con fuerza de ley N° 5, de 2003, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fija texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas; el decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda, sobre compañías de seguros, sociedades anónimas y bolsas de comercio; la ley N° 18.833, que Establece un nuevo estatuto general para las Cajas de Compensación de Asignación Familiar (C.C.A.F.), y en otras normas de similar naturaleza.”*
5. Que, el número 9 del artículo 3 de la Ley 21.236, considera entre los proveedores, entre otros, a las compañías de seguros y agentes administradores de mutuos hipotecarios.
6. Que, el artículo 14, regula la portabilidad financiera con subrogación señalando en especial que “*La subrogación especial de crédito procederá por el solo ministerio de la ley y aun contra la voluntad del proveedor inicial, cuando concurran las siguientes condiciones en forma copulativa*” y que “*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*”.
7. Que, la Comisión ha estimado necesario aclarar la forma en que debe aplicarse la Ley 21.236 para el caso de de mutuos hipotecarios endosables y agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, en consonancia con la norma de carácter general N° 136.
8. Que, en virtud de lo anterior, el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, mediante acuerdo adoptado en Sesión Ordinaria N°201 de 15 de septiembre de 2020, aprobó la emisión del oficio circular que se refiere a la Portabilidad de los Mutuos Hipotecarios Endosables regulados en el art. 88 DFL 251
9. Que, en lo pertinente, el artículo 17 de la Normativa Interna de Funcionamiento de la Comisión para el Mercado Financiero señala que “*Dichos acuerdos podrán llevarse a efecto una vez emitido por el Ministro de Fe un certificado del acuerdo, sin esperar la suscripción del Acta por los comisionados presentes en la Sesión. Dicho certificado se citará en el acto o resolución que formalice el acuerdo.*”. En virtud de lo anterior, se emitió el certificado de 15 de septiembre de 2020 suscrito por el Sr. Secretario, donde consta el referido acuerdo.
10. Que, conforme lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 3° de la Ley N° 19.880 y del N° 1 del artículo 21 del referido Decreto Ley N° 3.538, corresponde al Presidente de la Comisión ejecutar y dar cumplimiento a los acuerdos adoptados por el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero.

RESUELVO:

Ejecútese el acuerdo del Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, adoptado en Sesión Ordinaria N° 201, de 15 de septiembre de 2020, que aprueba la emisión del oficio circular que se refiere a la Portabilidad de los Mutuos Hipotecarios Endosables regulados en el art. 88 DFL 251.



Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-4253-20-82468-S

Anótese, Comuníquese y Archívese.



FIRMA ELECTRONICA
FIRMADO
CAE

JOAQUÍN CORTEZ HUERTA
PRESIDENTE
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO



*Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-4253-20-82468-S*

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

OFICIO CIRCULAR N° XXX

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



Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-4253-20-82468-S

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.,



Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-4253-20-82468-S

COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO



*Para validar ir a <http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php>
FOLIO: RES-4253-20-82468-S*