



Regulador y Supervisor Financiero de Chile

Boletín 8.128-32 y 8.069-32: Proyecto de Ley sobre Inembargabilidad de bienes inmuebles de adultos mayores

Bernardita Piedrabuena K.

Vice Presidenta de la Comisión para el Mercado Financiero

Comisión de Constitución, Legislación y Justicia del Senado, Diciembre 2024

Contexto del proyecto original

El Proyecto de Ley (PdL) establece como bienes inembargables aquellos inmuebles y muebles que forman parte de la vivienda protegida, pertenecientes a los adultos mayores que cumplan las siguientes condiciones (copulativas):

1. Que el deudor propietario haya cumplido 60 años;
2. Que se encuentre inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, exclusivamente a su nombre, con al menos 10 años de anterioridad;
3. Que su avalúo fiscal no supere las 5.000 unidades de fomento;
4. Que los ingresos del deudor propietario no excedan las 50 unidades tributarias mensuales;
5. Que la naturaleza de la acción que da origen a la ejecución no sea de carácter hipotecaria; y
6. Que el deudor propietario no sea dueño de otro bien raíz.

Análisis cualitativo del proyecto

Existen situaciones lamentables que afecta a los adultos mayores, que el PdL tiene como objetivo prevenir.

Sin embargo, existen consideraciones técnicas respecto del impacto potencial que este PdL generaría al acceso al crédito para los adultos mayores.

En opinión de la CMF, se podrían hacer los siguientes alcances preliminares:

1. En primer lugar, todas las medidas que ponen trabas a la ejecución de las garantías tienen el potencial de generar restricciones al acceso al crédito, encareciendo o acortando los plazos a toda la población **potencialmente elegible** a este tipo de iniciativa, independientemente de su comportamiento de pago. Esto incluye a personas menores que 60 años, pero que quisieran un crédito cuyo plazo de pago se extiende más allá de dicha edad.

Análisis cualitativo del proyecto*continuación*

2. Los criterios de elegibilidad generan efectos regresivos, pues aquellas personas con menores ingresos o menor riqueza van a verse afectos a esta restricción; no así los de nivel socioeconómico más alto.
3. En términos prácticos, se debería observar a futuro una restricción al acceso a los créditos de consumo y comercial de toda la población que se acerca a la edad elegible, particularmente en montos que superen \$500.000 (umbral para el cual existen incentivos a iniciar acciones de cobranza judicial). **En la medida que esto afecta a créditos comerciales, el impacto puede ser relevante sobre aquellos individuos que quieran usar su casa como garantía para obtener un financiamiento que permita iniciar, mantener o expandir sus PYMES.**

Estimación de impacto

Potenciales beneficiados: se hace una estimación de inembargabilidad con deudores de consumo y comercial, que han incumplido, que tienen una propiedad, y tiene más de 60 años en la actualidad.

Potenciales afectados negativamente: como reacción de los oferentes de crédito, y en su imposibilidad de recuperar sus acreencias, es razonable esperar que nieguen créditos a todos aquellos deudores que eventualmente pueden ser beneficiados por la ley (cerca de cumplir 60 años). Estos serían los deudores **afectados** con el proyecto.

Tipo	Cartera	N° deudores		Monto (Millones de pesos)	
		Valor	% tramo	Valor	% tramo
Inembargables	Consumo	19.056	1,06%	39.979	0,28%
	Comercial	170	0,11%	3.107	0,02%
Afectado (>=57 años)	Consumo	168.740	7,60%	1.163.701	6,41%
	Comercial	4.620	2,33%	44.079	0,26%

Nota: El % de tramo se calcula sobre el total de créditos a personas naturales de la respectiva cartera y tramo etario. Para los afectados se toma como supuesto que pudiera afectar principalmente a aquellos deudores de 57 años o más, considerando que la duración promedio de ese tramo es de 34 meses para consumo y 25 para comercial. Los montos en la cartera de consumo incluyen deuda contingente.

Fuente: Elaboración propia en base a archivos normativos, a septiembre de 2024.

Estimación de impacto

Por otra parte, también se puede estimar un aumento sobre las tasas de interés que se ofrezcan a los afectados:

Cartera	Tasa actual	Tasa nueva	Aumento de puntos porcentuales
Consumo	28,1%	28,8%	0,64%
Comercial	15,3%	17,3%	1,98%

Nota: Estimación en base a cambio de la prima de riesgo de operaciones con y sin garantías de la matriz estándar.

En resumen: se estima que el proyecto original no muestra un impacto significativo en términos de monto para el sistema bancario. Sin embargo, sí resulta significativo el número de deudores que podría potencialmente quedar excluidos bajo las nuevas condiciones, o por las mayores tasas que enfrentarían en caso de que se mantengan las condiciones de elegibilidad actuales.

El proyecto también tiene alcance en avales que cumplen las condiciones, afectando a su vez, a los deudores directos que requerían su garantía.

Análisis cualitativo del proyecto*continuación*

La CMF sugiere evaluar mecanismos alternativos que faciliten la renegociación de operaciones con colateral, y avanzar con el proyecto que mejora los mecanismos de remate de garantías (Boletín 12.917-03).

En caso de que el proyecto avance, se sugiere:

- a. Incorporar a créditos comerciales dentro de la excepción que contempla el proyecto de ley para no afectar a las PYMES.
- b. Además, se sugiere revisar la técnica legislativa, pues el término “inejecutabilidad” sería una innovación dentro Código de Procedimiento Civil. Este aspecto sería corregido de aprobarse las indicaciones, pues la nueva redacción no utiliza el concepto.
- c. Mantener que la medida no alcance a los créditos hipotecarios que sean garantizados por la respectiva vivienda, pues las restricciones de acceso al crédito mencionadas en el primer numeral aplicarían también para créditos de esa naturaleza.
- d. Cuidar de no sentar un precedente para futuras iniciativas que pudiesen debilitar el uso de bienes raíces como colateral para facilitar el flujo de crédito.

MUCHAS GRACIAS



Regulador y Supervisor Financiero de Chile

Boletín 8.128-32 y 8.069-32: Proyecto de Ley sobre Inembargabilidad de bienes inmuebles de adultos mayores

Bernardita Piedrabuena K.

Vice Presidenta de la Comisión para el Mercado Financiero

Comisión de Constitución, Legislación y Justicia del Senado, Diciembre 2024