



OFORD.: N°33036  
Antecedentes.: Su presentación, ingresada a esta  
Comisión con fecha 8 de marzo de 2021.  
Materia.: Responde.  
SGD.: N°2021050192688  
Santiago, 17 de Mayo de 2021

De : Comisión para el Mercado Financiero  
A : Gerente General  
HIPOTECARIA SECURITY PRINCIPAL S.A.

---

Mediante su presentación del antecedente, se consultó a esta Comisión acerca de la naturaleza del crédito regulado en la Ley N°21.299 que Permite la postergación de cuotas de créditos hipotecarios y crea la garantía estatal para caucionar cuotas postergadas, en cuanto a las categorías definidas en la Norma de Carácter General N°208. Sobre el particular, cumple este Servicio con informar lo siguiente:

1.- De conformidad a lo prescrito en el artículo 1 de la Ley N°21.299, los bancos, cooperativas de ahorro y crédito, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, acreedores de los mutuos otorgados por los mencionados agentes administradores y compañías de seguros, pueden otorgar créditos de postergación a sus deudores de obligaciones garantizadas con hipoteca, cuando estos últimos lo soliciten. Agregando la misma norma además que los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosable *“podrán otorgar los créditos de postergación, por cuenta propia o de a quienes se les hayan endosado los respectivos mutuos hipotecarios endosables, cuando estos últimos lo autoricen”*.

2.- Por su parte, la Norma de Carácter General N°208 de 2007 define clases de operaciones a efectos de constituir inversión representativa de reservas técnicas y patrimonio de riesgo y en su numeral 2 define para efectos de la misma norma, las operaciones crediticias que las compañías deben clasificar.

En particular, su numeral 2.3. relativo a “créditos complementarios”, conceptualiza los mismos como *“aquellos que se otorgan por personas naturales o jurídicas para financiar todo o parte de la diferencia entre el valor del bien raíz que se adquiere mediante un crédito hipotecario y el monto de este último”*. Asimismo, señala que las condiciones de plazo y forma de pago de los créditos complementarios suelen ser similares a las de un crédito hipotecario, pero nada impide que se pacten otras distintas, ocurriendo igual cosa respecto de tasas de interés, garantías y demás condiciones de un crédito.

3.- A la luz de lo anterior, los créditos regulados en el artículo 1 de la Ley N°21.299 tienen por objeto el constituir créditos de postergación a sus deudores de obligaciones garantizadas con hipoteca y por tanto podrán ser considerados como créditos complementarios de los que trata el numeral 2.3. de la Norma de Carácter General N°208 en tanto el objeto del crédito sea

el financiar todo o parte de la diferencia entre el valor de un inmueble que se adquiere mediante un crédito hipotecario y el monto de este último. Lo anterior, por cuanto el crédito aludido en el artículo 1 de la Ley N°21.229 se ordena en tales casos -aunque indirectamente- a financiar todo o parte de la diferencia entre el valor del bien raíz que se adquiere en los términos de la Norma de Carácter General aludida.

4.- Por su parte, en los casos que los créditos otorgados con garantía hipotecaria se ordenan a fines generales, dicho crédito puede considerarse también dentro de los expresados en el catálogo de la Norma de Carácter General N°208. Lo anterior, por cuanto el numeral 2.1. de dicha norma, al referir el concepto del crédito de consumo señala: *“El crédito de consumo es un préstamo de libre disposición, a corto o mediano plazo, usualmente sin garantías reales, que se otorga a personas naturales. Los plazos de un crédito de consumo son generalmente entre 1 y 5 años y su pago se efectúa mediante cuotas iguales y sucesivas.*



*El destino de los recursos es, normalmente, la compra de bienes de consumo durable o el pago de servicios. En consecuencia, en la gran mayoría de los casos, la fuente del pago de los créditos no se encuentra en eventuales nuevos ingresos provenientes del uso de los recursos, sino de fuentes de ingresos personales tales como sueldos, salarios, honorarios, pensiones u otros”.*

Así las cosas, en el caso de que el crédito otorgado con garantía hipotecaria se otorgue para fines generales o de libre disposición, el crédito otorgado en los términos del artículo 1 de la Ley N°21.229 para postergar el crédito originalmente pactado, deberá entenderse al aludido en el numeral 2.1. por tener indirectamente por objeto el constituir un préstamo de libre disposición.



En definitiva, ordenándose el crédito indicado en el artículo 1 de la Ley N°21.229 a la postergación de otro crédito, deberá estarse al objeto del crédito original a efectos de entenderlo en las categorías descritas en la Norma de Carácter General N°208 por tener por finalidad el financiar indirectamente tales créditos.

DGSP/csc/syg WF 1397806

Saluda atentamente a Usted.

  
  
José Antonio Gaspar  
Director General Jurídico  
Por orden del Consejo de la  
Comisión para el Mercado Financiero

Archivo anexo

 -cbf821d44ce430a57b7c053a78bf84f5 :  OF 9371 feb 2021.pdf

Oficio electrónico, puede revisarlo en [http://www.cmfcchile.cl/validar\\_oficio/](http://www.cmfcchile.cl/validar_oficio/)  
Folio: 2021330361422447nzvcnwvjAnrcbJjTwzpsNLhSSdwnun