

Antecedentes.: Su presentación de fecha 10 de mayo de 2023.

Materia.: Informa.

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : 

---

Se ha recibido su presentación del Antecedente, mediante la cual, consulta sobre la posibilidad que los Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosable, puedan originar Mutuos Hipotecarios Endosables (MHE), para un fondo de inversión cuyo objeto de inversión contemple como política la de invertir principalmente en este tipo de instrumentos, concurriendo por tanto directamente este fondo de inversión a la suscripción del respectivo contrato de MHE.

1.- Para dar respuesta a su consulta, es preciso analizar las leyes que regulan los mutuos hipotecarios endosables, esto es: La Ley N° 18.833 que establece el estatuto para las Cajas de Compensación Familiar (CCAF); b) Ley General de Bancos; y c) Decreto con Fuerza de Ley N° 251, de 1931.

a) La Ley 18.833 establece la posibilidad que las Cajas de Compensación puedan otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables, por cuanto señala en su artículo 21 inciso 3° que *"Las Cajas de Compensación podrán otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables de los señalados en el Título V del decreto con fuerza de ley N°251, de 1931, siendo aplicables, en lo pertinente, las disposiciones contenidas en las leyes N° 19.439 y N°19.514.*

*Para estos efectos deberán inscribirse en el registro especial que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, y les serán aplicables las disposiciones del citado Título V, salvo lo dispuesto en la letra a) del artículo 88."*

Más adelante, en los incisos séptimo y octavo de la misma disposición, se indica quienes pueden ser administradores y cesionarios de estos mutuos hipotecarios endosables, disponiendo que *"La administración de los mutuos hipotecarios endosables que otorguen las Cajas de Compensación también podrá encargarse a un banco, sociedad financiera o a alguno de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables a que se refiere el Título V citado precedentemente, o cualquier otra entidad autorizada por ley para administrar tales mutuos.*

*Podrán ser cesionarios de estos créditos los bancos, las sociedades financieras, las aseguradoras y reaseguradoras, y otras entidades reguladas por leyes especiales facultadas para realizar este tipo de inversiones."*

b) Por su parte, en el número 7) del artículo 69 del Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 1997, Ley General de Bancos, se señala que los bancos "7) (...) *podrán otorgar créditos que se encuentren amparados por garantía hipotecaria. Tales créditos se extenderán por escritura pública que lleve cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada que se entregará al acreedor, la que será transferible por endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción de la hipoteca.*

*El cedente sólo responderá de la existencia del crédito.*

*Podrán ser cesionarios de estos créditos los bancos, las sociedades financieras y otras entidades reguladas por leyes especiales que les permitan este tipo de inversiones.*

*La administración de estos créditos deberá quedar en estos casos encargada a un banco o sociedad financiera o a alguno de los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, o cualquier otra entidad autorizada por ley para administrar mutuos hipotecarios endosables."*

La disposición antes transcrita regula, al igual que en el caso de las Cajas de Compensación, quienes pueden ser administradores y cesionarios de los mutuos hipotecarios endosables emitidos por las entidades que cada uno de ellos regula.

c) Finalmente, el D.F. L. N° 251, de 1931, al regular los tipos de mutuos hipotecarios endosables que pueden adquirir las entidades aseguradoras, establece en su artículo 88 del Título V, la existencia y registro de los Agentes Administradores y le confiere la facultad a la Superintendencia de Valores y Seguros para dictar la normativa que establezca los requisitos y condiciones de estas entidades.

Los incisos primero y segundo del artículo 88 del D.F.L. N° 251, de 1931, con el que comienza el Título V "De los Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables", disponen que: "*Las entidades aseguradoras podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables, otorgados por agentes administradores que cumplan 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.*

*A dichos agentes les corresponderá otorgar los mutuos por cuenta propia o de las entidades aseguradoras, tasar las propiedades, calificar la solvencia del deudor y las demás obligaciones que señale la referida norma de carácter general. Los bancos y sociedades financieras podrán actuar como agentes sin necesidad de inscripción."*

Respecto a la solemnidad de estos instrumentos, el artículo 91 del mismo decreto con fuerza de ley dispone que: "*Los mutuos hipotecarios endosables deberán extenderse en una escritura pública que lleve cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada, que se entregará al acreedor, y serán transferibles mediante endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario.*

*Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción hipotecaria. El cedente sólo responderá de la existencia del crédito."*

Complementando lo anterior, esta Superintendencia, en virtud de las facultades previstas en el artículo 88 de D.F.L. N° 251, de 1931, dictó la Norma de Carácter General N° 136, de 2002, la cual en su Título I, número 1 regula Otorgamiento y Adquisición de los mutuos hipotecarios endosables y dispone: *"Conforme a lo señalado en el artículo 88 del DFL N°251, de 1931, las entidades aseguradoras y reaseguradoras podrán adquirir, para respaldar sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo, mutuos hipotecarios endosables otorgados por Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables, que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en esta Norma y que se encuentren inscritos en el registro especial que para este efecto llevará la Superintendencia.*

*También podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables otorgados por las Cajas de Compensación conforme al artículo 21 de la ley N° 18.833..." y, a continuación, en el inciso cuarto del literal a), del mismo numeral, dispuso que "Las compañías podrán también adquirir mutuos hipotecarios endosables, a que se refiere el artículo 69 número 7) de la ley General de Bancos, y mutuos hipotecarios endosables otorgados en conformidad a la ley N° 16.807 u otras leyes, siempre que dicha inversión cumpla con los fines, modalidades y limitaciones que establece esta Norma." Y que como anotamos se sujetan a la misma solemnidad.*

2. De lo expuesto y conforme a las leyes citadas en las letras a) y b), queda de manifiesto que la normativa aplicable a los mutuos hipotecarios endosables otorgados por las CCAF y los bancos, en sus respectivos ámbitos, señalan expresamente quienes pueden ser originadores y cesionarios de tales mutuos hipotecarios endosables.

Por su parte, y a diferencia de la demás legislación citada, el DFL N° 251, en especial el artículo 88 del DFL N°251, así como la Norma de Carácter General N° 136, dictada conforme a ella, sólo regula la adquisición de los mutuos hipotecarios otorgados por los Agentes Administradores, ya sea por cuenta propia o por cuenta de las Compañías aseguradoras, sin establecer quiénes pueden ser los posibles cesionarios ni limitando la adquisición de estos instrumentos por parte de otras personas o entidades.

Por otro lado, debe considerarse que la Ley N° 20.712 y la normativa complementaria, no faculta a las Administradoras Generales de Fondos, para que puedan otorgar Mutuos Hipotecarios Endosables, ya sea por cuenta propia o por medio de los Agentes Administradores de MHE, y dicha actividad no se encuentra contemplada dentro de las actividades complementarias al giro autorizadas por esta Comisión.

Por todo lo anteriormente expuesto es posible concluir que, solamente pueden ser originadores de este tipo de Mutuos, ya sea por ellos mismos o a través de un Agente Administrador de Mutuo Hipotecario, aquellas entidades autorizadas en virtud de una norma legal, dentro de las que no están las Administradoras, sin perjuicio de que éstas puedan adquirir dichos instrumentos en calidad de cesionarios por cuenta de los fondos, de acuerdo a la política de inversión que establezca el respectivo Fondo, no existiendo limitación en cuanto a que el único cesionario de esos créditos pueda ser dicha Administradora por cuenta de los fondos por ella gestionados.



Saluda atentamente a Usted.



Claudia Soriano Carreño  
Director General Jurídico (S)  
Por Orden del Consejo de la  
Comisión para el Mercado Financiero