

IV. VENTA O CESION DE CREDITOS DE LA CARTERA DE COLOCACIONES.

1. Condiciones para la venta o cesión de los créditos.

1.1. Normas especiales.

En los siguientes casos, la venta o cesión de instrumentos de la cartera de colocaciones queda sujeta a las normas especiales que se indican:

- a) Las securitizaciones, que se rigen por las normas del Capítulo III.B.4 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile y del Capítulo 8-40 de esta Recopilación.
- b) La venta de Mutuos Hipotecarios endosables, en que se aplica lo dispuesto en el N° 7 del artículo 69 de la Ley General de Bancos y en el Capítulo 8-4 de esta Recopilación.
- c) La cesión de préstamos en letras de crédito, que sólo procede en las licitaciones a que se refiere el artículo 125 de la Ley General de Bancos.

1.2. Normas generales.

En las ventas o cesiones de instrumentos de su cartera de colocaciones distintas de las indicadas en el numeral 1.1 precedente, los bancos deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) Deben transferirse títulos completos y extendidos cumpliendo todas las formalidades legales y exigencias tributarias.
- b) Las cesiones serán sin responsabilidad de pago del cedente ni con condiciones que obliguen o permitan al banco readquirir los créditos cedidos.
- c) La cesión de créditos a entidades no sujetas a la fiscalización de esta Superintendencia deberá contar con el consentimiento previo del deudor, salvo que se trate de créditos vencidos o castigados. Se podrá prescindir de ese consentimiento cuando se trate de créditos pagaderos en cuotas, en que una o más de ellas hayan cumplido 90 días en mora. La cesión podrá comprender todas las cuotas vencidas y también aquellas que no han vencido. En los demás casos el deudor dará su consentimiento por escrito y, para solicitarlo, el banco deberá informarle quien será su nuevo acreedor y dónde tendrá que servir sus créditos en caso de otorgarlo.
- d) Los contratos que den cuenta de la venta de créditos hipotecarios a entidades distintas de otros bancos fiscalizados por esta Superintendencia, deberán incluir una cláusula que obligue al comprador a admitir una carta de resguardo para alzar la hipoteca, emitida por cualquier banco establecido en el país con el objeto de prepagar alguno de los créditos cedidos.
- e) Las cesiones de créditos a una parte relacionada requerirá de la autorización previa de esta Superintendencia. La respectiva autorización se solicitará por escrito, acompañando la misma información que se indica en el N° 2 siguiente.

para el acreedor, el banco deberá cuidar que, en el procedimiento de valuación que se adopte, se consideren y ponderen correctamente todos los factores que incidan en el valor que se le asigne al bien raíz.

5. Tasa de interés.

La tasa de interés que se acuerde puede ser fija o flotante. La tasa de interés variable debe tener por base la tasa TIP, pactada siguiendo las mismas reglas establecidas para los préstamos en letras de crédito, señaladas en la letra c) del numeral 1.1 del título I del Capítulo 9-1 de esta Recopilación. No obstante, al tratarse de créditos otorgados y pagaderos en moneda extranjera, expresados en moneda extranjera y pagaderos en moneda chilena o bien en pesos moneda chilena reajustables por la variación del tipo de cambio de una moneda extranjera, la tasa de interés flotante debe tener por base la tasa Prime, Libo u otra ampliamente reconocida y utilizada en los mercados financieros internacionales.

Los bancos no podrán recargar la tasa de interés pactada en estas operaciones con comisiones, gastos u otras prestaciones, salvo los conceptos a que se refiere el N° 10 siguiente.

6. Inscripción de la hipoteca.

En concordancia con lo señalado en el N° 12 de este Capítulo, es condición imprescindible para la cesión del mutuo que la respectiva garantía hipotecaria se encuentre inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

En el evento de que la hipoteca no se encontrare inscrita una vez transcurridos 120 días desde la fecha de la escritura, el crédito dejará de tener la calidad de un mutuo hipotecario endosable para los efectos de las presentes normas y las demás instrucciones que se refieren a este tipo de crédito.

7. Dividendos hipotecarios.

El reembolso de los préstamos otorgados al amparo de estas normas se hará en la moneda que corresponda, por medio de dividendos.

En el caso de préstamos hipotecarios para la vivienda, el servicio se hará mediante dividendos mensuales sucesivos vencidos. En estos préstamos no podrán pactarse dividendos crecientes o decrecientes, ni plazos de gracia superiores a tres meses a contar de la fecha de otorgamiento del crédito.

8. Tabla de desarrollo de los mutuos.

Las instituciones acreedoras deberán protocolizar en una Notaría las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios de que se trata y dejar constancia, en la respectiva escritura, de la tabla de desarrollo aplicada.

Las tablas de desarrollo de los mutuos hipotecarios deberán estar referidas a una unidad de capital y las cifras se expresarán con no menos de cuatro decimales. En su confección, el banco deberá cuidar que tenga la siguiente información mínima:

- a) Número del dividendo;
- b) Amortización de capital;
- c) Interés;
- d) Valor del dividendo;
- e) Saldo de capital adeudado; y,
- f) Amortización acumulada.

En el evento de que se pacte una tasa de interés flotante según lo indicado en el N° 5 anterior, se omitirán los antecedentes referidos en las letras c) y d), pero la amortización y los demás datos deberán calcularse sobre la base de la tasa de interés vigente a la fecha del otorgamiento del crédito.

9. Amortizaciones extraordinarias de los préstamos.

Los prepagos totales o parciales de los créditos concedidos con los mutuos hipotecarios endosables de que trata este Capítulo, quedan sujetos a las disposiciones del artículo 10 de la Ley N° 18.010, materia de que trata el Capítulo 7-1 de esta Recopilación.

En caso de amortizaciones parciales, deberá establecerse la forma en que se aplicarán esos pagos en las cuotas de capital adeudado. Los contratos podrán contemplar también los montos mínimos para la amortización extraordinaria de estos préstamos.

Si la amortización se realiza como consecuencia de la aplicación del seguro de desgravamen, no procede cobrar a la sucesión del deudor fallecido la comisión de prepagado referida en las disposiciones citadas en el primer párrafo de este número.

10. Gastos de cargo del deudor hipotecario.

Sólo podrán ser de cargo del deudor hipotecario los pagos efectuados por los siguientes conceptos:

- a) Impuestos de timbres y estampillas.
- b) Gastos notariales necesarios para el perfeccionamiento del contrato de mutuo.
- c) Derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

- d) Prima de seguro de incendio.
- e) Prima de seguro de desgravamen.
- f) Prima de seguro por cesantía involuntaria, en caso que el deudor de crédito para vivienda decida contratar este seguro.
- g) Gastos de primera tasación del inmueble hipotecado.
- h) Estudio de títulos y redacción de escritura.

En caso de que el deudor no efectúe el pago oportuno de las primas para renovar los seguros de incendio, de desgravamen y de cesantía involuntaria, podrá el acreedor realizar dichos pagos por cuenta de éste. Esta facultad se extiende al pago de las contribuciones territoriales, en caso de que éstas presenten atrasos.

11. Préstamos a personas relacionadas a la propiedad o gestión del acreedor.

Los bancos podrán conceder préstamos bajo estas disposiciones a personas relacionadas directa o indirectamente con la propiedad o gestión del acreedor, siempre que ello no se efectúe en términos más favorables, en cuanto a montos, plazos, tasas de interés, garantías u otras condiciones, que los acordados con terceros en operaciones similares. Estos préstamos quedarán sujetos a los márgenes que se establecen en el N° 2 del artículo 84 de la Ley General de Bancos.

12. Cesión de los mutuos.

Los mutuos de que tratan estas instrucciones serán transferibles mediante endoso escrito a continuación, al margen o al dorso de la copia autorizada endosable de la escritura pública respectiva.

La cesión del crédito implica el traspaso de las garantías, derechos y privilegios del acreedor.

El endoso será siempre sin responsabilidad para el cedente, salvo en lo relativo a la existencia del crédito, y deberá contener el nombre completo o razón social de la institución endosataria, su domicilio, la fecha en que se haya extendido y la firma del cedente.

Para fines exclusivos de información, el endoso deberá anotarse al margen de la inscripción hipotecaria de la propiedad entregada en garantía, en el correspondiente registro del Conservador de Bienes Raíces.

La venta de estos créditos se hará siempre por documentos completos, no pudiendo, por lo tanto, cederse participaciones sobre los mismos. Tampoco podrán venderse con pacto de retrocompra.

Podrán ser cesionarios de estos créditos las siguientes entidades:

- a) Los bancos.

- b) Las sociedades securitizadoras de que trata la Ley N° 18.045 y los fondos de inversión de créditos securitizados a que se refiere la Ley N° 18.815, debiendo darse cumplimiento a las normas contenidas en el Capítulo III.B.4 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, para la cesión de tales instrumentos.
- c) Las compañías aseguradoras y las sociedades a que se refiere el artículo 88 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 de 1931 y sus modificaciones, siempre que estas últimas se encuentren inscritas en el registro especial que llevará para estos efectos la Superintendencia de Valores y Seguros. Además, conforme a lo dispuesto en el artículo 134 del D.L. N° 3.500, podrán ser cesionarias las “sociedades anónimas inmobiliarias” a que se refiere el artículo 98, letra j) de dicho Decreto Ley.

Salvo en los casos en que el cesionario sea un banco, sociedad securitizadora, alguno de los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el Título V del DFL N° 251 de 1931 o cualquier otra entidad autorizada por ley para administrar mutuos hipotecarios endosables, el crédito deberá quedar en cobranza en el banco cedente, el que estará facultado para percibir los importes que correspondan y para alzar el gravamen, cuando proceda.

13. Numeración de los mutuos hipotecarios endosables.

Los bancos deberán establecer un sistema de numeración de los préstamos hipotecarios endosables que permita identificar dichas operaciones.

14. Extravío, pérdida o deterioro parcial de los títulos.

En caso de extravío, pérdida o deterioro de los mutuos hipotecarios endosables, se aplicarán las normas del párrafo 9° del Título I de la Ley N° 18.092, de conformidad con lo previsto en el artículo 1° de la Ley N° 18.552.

15. Modificaciones al contrato de mutuo.

La operación de préstamo hipotecario a que se refiere este Capítulo, da nacimiento a un título de crédito constituido por la escritura pública en que consta, con la precisa finalidad de que éste circule, para lo cual se permite que sea transferido mediante endoso, sin responsabilidad para la institución endosante.

Dadas las características indicadas, resulta necesario que tanto el crédito como la hipoteca que lo caucione consten en el mismo documento, el que sólo se puede transferir completo, no siendo posible separar el crédito y la hipoteca, ni modificar sus condiciones, como ocurriría con la sustitución de garantías hipotecarias u otras modificaciones que alteren la naturaleza de la obligación original.

De acuerdo con lo mencionado en los párrafos precedentes, el mutuo hipotecario endosable no admite modificaciones, salvo que se trate de una novación por cambio de deudor, la que debe ser solicitada a la institución que tenga a su cargo la administración del mutuo según lo establecido en el artículo 3° de la Ley N° 19.439. Por consiguiente, la única forma de modificar las demás condiciones consiste en otorgar un nuevo crédito con cuyo producto se pague el que se desea modificar.

16. Procedimiento para la ejecución de las garantías hipotecarias.

El procedimiento para ejecutar forzosamente los contratos de mutuos hipotecarios endosables celebrados a contar del 31 de enero de 1996, de acuerdo a la Ley N° 19.439, quedará sujeto a las disposiciones especiales de los artículos 103 a 111 de la Ley General de Bancos.

3. Condiciones para la venta de activos.

Los activos que vendan los bancos deberán ser de su propiedad, estar libres de todo tipo de gravámenes o prohibiciones y los títulos de crédito deben estar extendidos cumpliendo las exigencias legales y tributarias que correspondan.

La venta de documentos se efectuará sin responsabilidad para los bancos cedentes, sin perjuicio de mantener su responsabilidad en calidad de emisores cuando sea el caso. La venta de contratos de leasing comprenderá la transferencia del dominio del bien objeto del respectivo contrato.

La venta se efectuará por documentos completos y su pago deberá percibirse al contado.

Cuando se trate de créditos hipotecarios, los contratos deberán incluir una cláusula que obligue al cesionario a admitir una carta de resguardo para alzar la hipoteca, emitida por cualquier banco establecido en el país para prepagar alguno de los créditos cedidos.

4. Prohibición de recomprar los activos vendidos.

En ningún caso podrán ser recomprados por el banco, los activos correspondientes a su cartera de colocaciones que haya vendido a una sociedad securitizadora o fondo de inversión.

5. Venta de bonos subordinados a partes relacionadas.

La transferencia a partes relacionadas al banco de bonos subordinados provenientes de activos originados o vendidos por la propia institución, requerirá de la conformidad previa de esta Superintendencia.

Dicha conformidad se solicitará por escrito, acompañando todos los antecedentes que justifican la transacción.
