



“EL SEGURO DE DESGRAVAMEN HIPOTECARIO”

GREGORY PEÑAILILLO ARELLANO

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

RESUMEN

Si pretendemos describir y analizar el seguro de desgravamen hipotecario, debemos necesariamente también estudiar al seguro en general como técnica de encarar la previsión y al seguro de vida, por ser el de desgravamen no más que una modalidad de aquél.

El seguro constituye una institución de vital importancia desde el punto de vista económico como también desde el punto de vista social. Así vemos como éste “sustituye la sensación de inseguridad, distribuye equitativamente el costo entre todos aquellos que están expuestos a riesgos similares, permite disponer de un crédito a persona que de una u otra forma carecerían de él, y en el caso del seguro de vida, da protección y asegura el porvenir de las personas que dependen económicamente del asegurado”

Por su parte, nuestro objeto especial de estudio, es decir, la institución del seguro de desgravamen hipotecario, entendida como “...un contrato en virtud del cual el asegurador, mediante el pago de una cuota o prima se compromete a pagar al beneficiario el saldo insoluto de una deuda hipotecaria, existente entre este beneficiario y el asegurado, a la época del fallecimiento de este último, quedando como consecuencia de ello, la propiedad adquirida por el asegurado libre de todo gravamen” ; surge en Chile a partir de 1960 gracias al DFL 205, sin embargo, ha sido en estos últimos años en donde esta institución ha expresado su mayor auge debido al importante desarrollo habitacional que ha experimentado nuestro país. Este desarrollo ha hecho crecer enormemente el mercado del crédito habitacional debido a que cada día son más las

personas que se encuentran en condiciones de requerir un préstamo para financiar la compra de una vivienda, así como también más instituciones financieras dispuestas a otorgarlo. De esta forma el seguro de desgravamen hipotecario aparece como una importante herramienta de incentivo al mercado del crédito hipotecario, ya que en el caso de fallecer el asegurado, el beneficiario obtiene el pago del saldo insoluto del monto adeudado y los herederos del deudor, ya que la deuda esta pagada, pueden conservar la vivienda sin gravamen alguno.

Una de las consecuencias del creciente uso de este seguro en mercado actual ha sido, como dijimos, el surgimiento de cada vez mayor número de instituciones interesados en otorgarlo. A partir de 1998, los bancos fueron autorizados para ingresar al negocio de los seguros y en virtud de ello han surgido voces críticas respecto de la forma que el seguro de desgravamen hipotecario, el cual es obligatorio en todo crédito hipotecario, estaría operando en aquellos casos en que el que entrega el crédito y quien otorga el seguro obligatorio resulta ser la misma institución. Se critica que en este evento, los usuarios pierden toda posibilidad de poder cotizar el plan asegurador mas conveniente debiendo tomar el que el banco les ofrece.

De esta forma y concientes de los grandes beneficios que la institución en estudio reporta, todo esfuerzo debe concentrarse en lograr fórmulas que permitan a mayor número de personas acceder a él y a fiscalizar de una manera eficaz su funcionamiento en el mercado para resguardar que los usuarios tengan la posibilidad de elegir libremente los planes más ventajosos.

El análisis propuesto pretende, por medio del estudio del seguro en general, entregar una descripción acerca de sus características y elementos que le son comunes con el seguro de vida y con el seguro de desgravamen y también, mediante el análisis del seguro de desgravamen hipotecario, señalar su importancia, modalidades y forma de operar en el mercado.