OFÍCIO SUPERIR N.° [redacted]

ANT.: INGRESO SUPERIR N. ° [redacted]

MAT.: RESPONDE.

SANTIAGO, [redacted]

DE: JOHANA ÁLVAREZ AHUMADA
SUPERINTENDENTA DE INSOLVENCIA Y REEMPRENDIMIENTO (S)

A: [redacted]

Mediante Ingreso Superir N.° 128273 de 21 de agosto de 2026, usted realizo una consulta, indicando lo siguiente: *"Consulta sobre artículo 266 Ley 20.720 y crédito hipotecario al día. Soy propietario de un inmueble adquirido mediante mutuo hipotecario con garantía específica. El crédito hipotecario se encuentra completamente al día y mi intención es continuar pagando íntegra y oportunamente cada dividendo durante un eventual Procedimiento Concursal de Renegociación de Persona Deudora.*

Mantengo además otras obligaciones de consumo con el mismo banco que eventualmente serían objeto de renegociación.

Conforme al artículo 266 de la Ley 20.720, si el acreedor hipotecario asiste a la Audiencia de Renegociación y vota en contra del acuerdo, ¿puede ejecutar posteriormente la garantía hipotecaria aun cuando el crédito hipotecario se encuentre completamente al día, sin cuotas vencidas ni incumplimiento del mutuo? ¿O para ejecutar dicha garantía debe existir además una obligación hipotecaria actualmente exigible por mora o por alguna otra causal válida de vencimiento anticipado?

Asimismo, si mi propuesta consiste en mantener íntegramente las condiciones originales del crédito hipotecario y continuar pagándolo oportunamente, ¿qué tratamiento recibe dicho crédito conforme al artículo 266?

Agradecería indicar la norma, criterio administrativo o interpretación aplicable." (SIC).

Al respecto, este Servicio le informa que el artículo 266, número 2) de la Ley N.°20.720, respecto de los acreedores cuyos créditos se encuentren garantizados con prenda e hipoteca, dispone lo siguiente: "***Si el respectivo acreedor asiste y vota en contra del Acuerdo de Renegociación, su crédito no se considerará en el referido pasivo y podrá ejecutar su garantía únicamente para el pago del crédito*** *caucionado con garantía específica. Respecto de los demás créditos que tenga el mismo acreedor en contra de la Persona Deudora, en su caso, y que no se encuentren caucionados con garantías específicas, quedarán sujetos a los términos y condiciones establecidos en el referido acuerdo y no podrán ser cobrados en términos distintos a los estipulados*". (el destacado es nuestro).

Asimismo, la Letra D, Capítulo II, Libro IV del Compendio Normas sobre los Procedimientos Concursales y las Asesorías Económicas de Insolvencia de esta Superintendencia, establece que: *"Los/las acreedores/as que tengan créditos garantizados con cauciones reales específicas o cauciones personales podrán votar en contra del Acuerdo de Renegociación, excluyendo, en consecuencia, su crédito del pasivo con derecho a voto".*

CACG-AAF-AACAABJ
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

Hermanos Amunátegui N.° 232,
Santiago, Chile
Fono: (56 2) 495 25 00
www.superir.gob.cl

En consecuencia y del análisis de las normas recién citadas, se desprende que, en caso de que exista Acuerdo de Renegociación y a su vez, el acreedor que tenga constituida a su favor una garantía hipotecaria específica vote en contra del referido acuerdo, este último, podrá salirse del Procedimiento Concursal de Renegociación y, perseguir, en caso de que corresponda, el cumplimiento de la obligación/crédito hipotecario según las normas generales establecidas en la Ley y en el contrato suscrito entre las partes.

Al respecto, se hace presente que, si el cumplimiento de la obligación no registra mora ni atraso en el pago de esta, se deberían mantener vigentes las condiciones originalmente pactadas. En caso contrario, si existiese mora o incumplimiento en el pago de la obligación, el acreedor podrá perseguir el cumplimiento del contrato ejerciendo las acciones judiciales que estime pertinentes.

Finalmente, si la propuesta de renegociación contempla mantener las condiciones originalmente pactadas para el crédito hipotecario y continuar pagando los dividendos en la forma convenida, y el acreedor vota favorablemente o no asiste a la audiencia, dicho crédito quedará sujeto al Acuerdo de Renegociación en esos mismos términos. En cambio, si el acreedor hipotecario asiste y ejerce el derecho de exclusión previsto en el artículo 266, el crédito hipotecario quedará fuera del Acuerdo de Renegociación y continuará sujeto a sus condiciones originalmente pactadas, mientras que las restantes obligaciones que el mismo acreedor mantenga y que no cuenten con garantía específica quedarán sujetas al acuerdo.

En consecuencia, el solo ejercicio del derecho previsto en el artículo 266 de la Ley N.° 20.720 no altera las condiciones del crédito hipotecario ni determina, por sí mismo, su vencimiento anticipado. Mientras la obligación se mantenga al día y no concurra una causal legal o contractual que haga exigible anticipadamente su pago, el crédito continuará rigiéndose por las condiciones originalmente pactadas. Si el acreedor ejerce el derecho de exclusión contemplado en dicha disposición, el crédito garantizado quedará fuera del Acuerdo de Renegociación, sin perjuicio de que las demás obligaciones que mantenga con la Persona Deudora y que no se encuentren caucionadas con una garantía específica queden sujetas a dicho acuerdo.

Saluda atentamente a usted,

SUPERINTENDENCIA DE INSOLVENCIA Y REEMPRENDIMIENTO
SUPERINTENDENTA

JOHANA ÁLVAREZ AHUMADA
SUPERINTENDENTA DE INSOLVENCIA Y REEMPRENDIMIENTO (S)

CAA/PCG/ITN/BRV/AS
DISTRIBUCIÓN:
[redacted]
Presente

CACG-AAF-AACAABJ
https://www.boletinconcursal.cl/boletin/verificacion

Huérfanos Amunátegui N°228
Santiago de Chile
Fono: (56 2) 495 25 00
www.superir.gob.cl