



PROYECTO DE LEY QUE LIMITA LA APLICACIÓN DEL COBRO EN UNIDADES DE FOMENTO (UF) EN LOS CASOS QUE INDICA

I. Antecedentes

Desde hace muchas décadas en nuestro país se viene aplicando la Unidad de Fomento (UF) conocida como una medida de cuenta reajutable, que tuvo su origen en el 1967, a través de la ley N° 16.253 y el Decreto N°40 que Reglamenta operaciones reajustables de los bancos de fomento, durante el Gobierno de Presidente Eduardo Frei Montalva¹.

Actualmente se define a la Unidad de Fomento (UF) como *“un índice de reajustabilidad, calculado y autorizado por el Banco Central de Chile (Banco), para las operaciones de crédito de dinero en moneda nacional que efectúen las empresas bancarias y las cooperativas de ahorro y crédito.”*²

Sin embargo, su origen tenía objetivos y aplicaciones bastante acotados, ya que se *“creo en respuesta a un déficit de ahorro y de instrumentos de deuda de largo plazo en la economía chilena, asociado a las altas y volátiles tasas de inflación de los años ‘50 y ‘60.”*, de manera de hacer frente a la crisis social y política existente, donde tampoco se contaba con una institucionalidad como el actual Banco Central, que permitiera establecer políticas monetarias y fiscales de manera sostenible en el tiempo.

¹ <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=99246&idVersion=1967-01-20>

² <https://si3.bcentral.cl/estadisticas/Principal1/Metodologias/EMF/UF.pdf>

Pero con los años su aplicación se fue extendiendo a otros ámbitos, saliendo incluso de la esfera financiera y lo que observamos hoy es que muchos contratos incluso suscritos entre particulares se hacen bajo esta modalidad de reajustabilidad.

Así, por ejemplo, existen miles de chilenos que no cuentan con la capacidad económica para acceder a la vivienda propia, porque no tiene la capacidad económica para conseguir un crédito hipotecario, que se ven en la obligación de arrendar y quedar sujetos a un contrato reajutable en UF. Sin embargo, los sueldos no se reajustan en base a la UF y los precios de los arriendos suben día a día.

O bien, padres y madres que deben suscribir anualmente contratos de prestaciones de servicios educacionales también fijados en UF. *Según la última Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) realizada por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) y publicada en 2018, las familias en promedio destinaban el 6,5% de sus ingresos en financiar educación. Pero la cifra ha ido al alza al ritmo de la inflación, especialmente en los hogares que pagan educación privada y universitaria.*³

Este ítem dentro del gasto familiar se ha visto fuertemente incrementado durante el 2023, producto de la inflación, sin embargo, muchos establecimientos educacionales ya tienen indexada la aplicación de la UF en sus aranceles pero que además se reajustan año tras año, constituyendo un doble golpe para muchas familias, que ven como su presupuesto mensual no alcanza para pagar el colegio o la universidad de sus hijos, obligándolos incluso a sacarlos del Colegio porque simplemente no les alcanza, buscando opciones más baratas.

Para que decir en materia de salud, donde las ISAPRES además de establecer altos precios en los contratos, también utilizan la UF para fijar el costo de los respectivos planes de salud.

Por ello, la aplicación o no de esta modalidad de reajustabilidad afecta e incide directamente en la económica familiar de millones de chilenos, quienes

³ <https://dfmas.df.cl/df-mas/hablemos-de/carreras-de-1-millon-al-mes-cobros-en-uf-y-migracion-escolar-a-la>

además se han visto impactados por el incremento constante que ha presentado la UF durante el último periodo. En el mes enero del 2023 ya se informaba que *“Acorde con el avance mensual, la UF subirá \$105,64 en un mes, específicamente entre el 10 de enero y 9 de febrero, lo que llevará a la unidad de cuenta hasta los \$35.318,20. Esto quiere decir que, en forma diaria, la UF aumentará en \$3,41.*

La apreciación en la unidad indexada chilena, cerrará al 9 de febrero un alza anual de \$4.033,26. Cabe recordar que solo al considerar el valor de cierre de 2021 y 2022, la UF acumuló un incremento de \$4.119,24 en doce meses.”⁴

Los antecedentes expuestos evidencian lo relevante que es revisar nuestra legislación a fin de establecer ciertos casos y excepciones donde no se aplique la reajustabilidad de la UF de manera de establecer precios y costos fijos, que no sean vean afectados por las variaciones y aumentos asociados a la inflación.

II. Fundamentos

Tradicionalmente la doctrina nacional, ha sostenido que en materia contractual “la voluntad es soberana y ella es la que dicta el derecho”⁵, la *autonomía de la voluntad* es según esto *la libertad de que gozan los particulares para pactar los contratos que les plazcan y de determinar su contenido efectos y duración*⁶. Llama la atención que en virtud de ésta las partes puedan discutir el contenido de sus estipulaciones, cuestión que -de hecho- no existe, sobre todo en los contratos materia del presente proyecto, pues el ejercicio de la referida autonomía supone “un perfecto pie de igualdad jurídica”, en otras palabras, la justicia del contrato descansa en el consentimiento de las partes.

Es en este contexto que el referido principio, admite limitaciones pues, las exigencias de la vida social, las transformaciones económicas, hacen necesaria su revisión crítica, fundado en el hecho irrefutable de que generalmente es uno de los

⁴ <https://www.latercera.com/pulso-pm/noticia/valor-de-la-uf-superara-los-35280-al-final-de-enero-y-acumulara-avance-anual-record/BLLYA7HRDVHB5E4WSLEEFVSXRQ/>

⁵ ALESANDRI, Arturo, “De los Contratos”, p. 10 y ss., apuntes de sus clases, Editorial Jurídica de Chile.

⁶ *Ibid.*

contratantes quién impone las condiciones del contrato, a las cuales la otra se limita a adherir, así sucede en los llamados *contratos de adhesión*, que al decir del profesor ALESSANDRI “*hoy día representan la parte más considerable de la vida contractual*”. Esto nos lleva necesariamente al debate sobre las cláusulas abusivas, esta noción conduce a sostener que “*en la distribución de los derechos, obligaciones, responsabilidades y riesgos que efectúa, el redactor del contrato por adhesión debe abstenerse de alterar desproporcionada e injustificadamente el equilibrio entre las prestaciones, que no es una exigencia de equivalencia aritmética, sino de reciprocidad razonable entre éstas*”.⁷

En nuestro sistema la ley núm. 18.010, sobre operaciones de crédito de dinero comienza señalando cuales son las operaciones de crédito de dinero,⁸ aquellas por la cuales una de las partes entrega o se obliga a entregar una cantidad de dinero y la otra a pagarla en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención. Es de público conocimiento que las actuales regulaciones del mercado financiero chileno han sido insuficientes para contener situaciones de abuso que han sido denunciadas por diversas organizaciones de ciudadanos. Dentro de las situaciones denunciadas, el caso de las cláusulas pactadas en unidad de fomento constituye una de las situaciones de desequilibrio entre los contratantes, pues se trata del reajuste de una obligación condicionada a la variación de la citada unidad de cuenta (no es dinero ya que representa la reajustabilidad del peso, de acuerdo con la inflación).

En términos prácticos, las lagunas y antinomias que muestra la regulación chilena en la materia, se han traducido en un aumento desproporcionado de las ganancias que obtienen por esta vía y en una extrema diferencia entre lo obtenido

⁷ Cfr. TAPIA, Mauricio, VALDIVIA, José, “*Contratos de adhesión; ley 19.496*”, p. 79, Editorial Jurídica de Chile.

⁸ Art. 1º Ley Nº 18.010 “*Son operaciones de crédito de dinero aquellas por la cuales una de las partes entrega o se obliga a entregar una cantidad de dinero y la otra a pagarla en un momento distinto de aquel en que se celebra la convención.*”

por los proveedores de servicios financieros en relación al costo que significa para el consumidor.

III. Ideas Matrices

La realidad demuestra que alza del costo de la vida de las personas, es uno de las situaciones más sentidos por los chilenos- lo que hace evidente la necesidad de establecer en sede legal un mecanismo racional, que permita en el contexto de ciertos los contratos de adhesión , tales como préstamos hipotecarios, contratos de salud suscritos con Isapres, entre otros, que permitan equilibrar la notoria diferencia entre el ciudadano que con miras a poder pagar las obligaciones, obtienen ingresos en pesos, por regla general las personas asalariadas, frente a obligaciones establecidas en unidades de fomento, que en actual contexto de inflación, se traducen en una notoria asimetría, que sólo beneficia al proveedor de s estos servicios.

De ahí que se proponga que las referidas obligaciones se establezcan en moneda nacional en ciertos contratos que son de relevancia para gran parte de la población y que generan un alto gasto de bolsillo familiar, entre ellos: contratos de arriendos, mensualidades en establecimientos educacionales, planes de salud suscritos con ISAPRES y créditos hipotecarios.

PROYECTO DE LEY

Artículo Primero: Incorpórese en el artículo 20 de la Ley N° 18.101 que Fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, un inciso final del siguiente tenor:

“La renta de arrendamiento deberá ser establecer en pesos”.

Artículo Segundo: Incorpórese en el artículo 11 en el inciso cuarto del DFL 2 fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N°20.370 con las

normas no derogadas del decreto con fuerza de Ley N° 1, de 2005, la siguiente frase:

“En todos los establecimientos de educación, en sus diversos niveles, los cobros de arancel, matrícula y cualquier otro ítem deberán fijarse en pesos”.

Artículo tercero: Incorpórese en el artículo 170, letra h) del DFL 1 Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del decreto ley N° 2.763, de 1979 y de las Leyes N° 18.933 y N° 18.469, la siguiente oración a continuación de la palabra “Institución”:

“, la cual siempre deberá fijarse en pesos”.

Artículo Cuarto: Modifíquese el artículo 17 D del Decreto con fuerza de ley N°3 de 2019, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley n° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, incorporando el siguiente inciso quinto nuevo, pasando el actual a ser inciso sexto y así correlativamente, del siguiente tenor:

“Tratándose de los créditos hipotecarios y los créditos de los contratos de salud previsional, estos no podrán ser pactados en unidades de fomento, debiendo estipularse en pesos.”

**DANIELLA CICARDINI MILLA
DIPUTADA DE LA REPÚBLICA**

**DANIEL MANOUCHEHRI
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA**