

Juan José Villavicencio pactó una cuota de \$1.350.000 cuando ganaba \$10.000.000, luego sus ingresos bajaron

Ingeniero perdió su departamento por no pagar el dividendo: era demasiado alto

Después de meses de negociaciones, remataron la propiedad y lo desalojaron. "Fue un error mío", reconoce el joven, actual Mister Gay Chile.

FRANCISCA ORELLANA

En una hora y media, cuatro personas acompañadas de un carabenero y una receptora judicial sacaron todo lo que tenía Juan José Villavicencio (35) en el que era su departamento en Viña del Mar y las dejaron en la conserjería. Tras varios meses de angustia, en junio fue desalojado por no cumplir con los pagos del crédito hipotecario que tenía.

El ingeniero comercial, conocido como @dime.juanjo en Tik Tok y Mister Gay Chile 2024, perdió el primer bien raíz que había comprado.

"Fue un error mío. Me estaba yendo bien y me puse a gastar como nuevo rico. De ahorro, nada", cuenta.

En 2021 arrendó el departamento de 45 metros cuadrados y un dormitorio por \$330.000. Al mes de vivir ahí, el dueño le contó que necesitaba venderlo por apuros económicos. Costaba \$105.000.000.

"Apenas vi el departamento sentí que era mío, tuve conexión, como que me abrazó, así que lo compré", añade.

Con ingresos mensuales por \$10.000.000 como distribuidor de productos de belleza Nu skin, habló con su ejecutivo del Banco Santander y le aprobaron el crédito hipotecario casi de inmediato.

"Lo saqué a 15 años y la cuota me quedó en \$1.350.000 mensuales. No me pareció que fuera un dividendo alto porque estaba ganando hartito. Se recomienda que las deudas por vivienda no superen el 25% de tus ingresos, me quedaba bien. No pensé que a futuro las cosas podían cambiar. Fui positivo, pensé que me va a ir cada vez mejor. Pagué bien hasta fines de 2022, pero las ventas empezaron a bajar y el sueldo no me daba para pagar", relata.

En octubre de 2022 no tuvo más capacidad de pago.

"Recibía \$700.000 en la cuenta y el banco me descontaba esa plata para el crédito, no me quedaban ni \$50.000 para comprar comida", recuerda.

¿Intentó negociar una rebaja en la cuota?

"Hablé con mi ejecutivo y me podían extender el crédito a 30 años y en vez de pagar \$1.350.000 me bajaba a \$950.000. Seguía siendo mucho pese a estar doblando el plazo, eran puros intereses. Como le dije que no me servía,



CEDIDA

En 2021, Juan José se compró este departamento de 45 metros cuadrados en Viña del Mar por \$105.000.000.

el ejecutivo se enojó, me dijo que tenía que ver cómo me las arreglaba porque si no, iba a quedar mal él. ¡Me estaba retando! Me dolía la guata todos los días tratando de juntar las lucas y no servía de nada".

Villavicencio cuenta que, aunque arrendaba su propiedad por Airbnb por \$100.000 la noche, de todas formas no le alcanzaba. El banco ejecutó la hipoteca, embargó el departamento y lo remató en diciembre de 2023 por \$109.000.000.

El 6 de junio lo desalojaron. "Sacaron la chapa y ahí caí en cuenta que la situación era real. Estaba parado en la cocina, helado, sin hacer nada hasta que vi a un tipo sacando una de mis plantas y reaccioné. Empecé a sacar mis cosas personales, llamé a mi mamá y les avisé a mis amigos para que me ayudaran con mis cosas. Las plan-

tas las llevé al departamento de un amigo, a una bodega y otras a la casa de mis papás en Rancagua. Yo me quedé cinco días en Viña donde un amigo porque no estaba preparado para irme. No era fácil despedirse. Después volví a Rancagua donde estoy ahora".

¿Le vino un bajón anímico por la situación?

"Nunca me he sentido bajoneado, en algunos momentos me duele, pero un ratito nomás. Era mi departamento, lo extraño, lo amaba. Pero no me he puesto a llorar porque soy de los que ante estas situaciones ve el lado positivo: estoy vivo y bien de salud. Y un factor mega ultra importante es que tengo mucho apoyo. Si no tuviera mi círculo, probablemente estaría llorando, pero sé que cuento con mi papá y mamá, a la casa de ellos puedo venir siempre. No todos los que los han desalojado cuen-

Opciones para salvar el bien raíz

► "Los bancos suelen ser más restrictivos al renegociar un crédito con sus clientes cuando pasan por un mal momento financiero, ya que la percepción del riesgo aumenta", destaca el abogado Felipe Castro Azócar, académico de Derecho Comercial Universidad Andrés Bello. Además de negociar directamente con el banco, las personas tienen más opciones para no perder el bien raíz.

"Se puede vender la propiedad antes del embargo o acogerse a la Ley de Quiebras con un procedimiento de renegociación de deudas y liquidación voluntaria. Hay que saber que al tratarse de un crédito hipotecario el banco tiene preferencia en el cobro, lo que significa que podría ejecutar la garantía hipotecaria (y perder la propiedad)", advierte. Quienes enfrentaron estos procesos no deberían tener problemas para volver a comprar una propiedad, dice el abogado Benjamín Jordán, coordinador del estudio Expertosendeudas.cl, porque concluido los procesos respectivos, se eliminan los registros de morosidad en un plazo de 30 días.

tan con ese apoyo. Mucha gente me ha escrito que está sola o no tienen dónde quedarse, se quedan en la calle".

¿Ya está finiquitado el tema con el banco?

"Se supone que la deuda está en cero, pero con la venta no se pagó todo. No tengo idea, la verdad, algunos me dicen que ya se pagó todo, otros que no".

¿Volvería a comprar una propiedad?

"Sí, obvio. Pero como inversión, no quiero tener deudas por una propiedad para mí. Son cosas que como ingeniero las sé, pero de porfiado las hice".

Como ingeniero comercial, ¿qué debió hacer hecho al pactar el crédito?

"Si tienes ingresos variables, debes sacarlo al mayor plazo posible para que la cuota sea lo más baja posible y puedas pagar siempre. En la universidad te enseñan a tener varias fuentes de ingresos para no tener tanto riesgo y si inviertes, que sea para arrendar la propiedad y no vivir en ella. Yo solo tenía el ingreso de Nu Skin y ahora también trabajo con mis redes sociales. Antes hacía solo canje, ahora cobro".