

Transcribe dictámenes N°s.
600 y 1.192 del año en curso, re-
lacionados con procedencia con-
cesión préstamos hipotecarios
DFL. N°2.

Matriz

C I R C U L A R N° 1 5 3

SANTIAGO, JUNIO de 1962.

La Caja de Previsión de Empleados Particulares se ha ser-
vido consultar y someter a la consideración de esta Superintendencia
sendos informes de su Fiscalía sobre procedencia de conceder prést-
mos hipotecarios para edificar en sitio propio. Sobre esta materia se
han emitido los dictámenes N°s. 600 de 13 de Marzo del año en curso y
1.192 de 16 del presente mes, los que me permito transcribir a Ud. a
fin de que se sirva aplicar las normas de orden general que ellos con-
tienen y que reglamentan el art. 76° inc. 4° del Decreto N° 1.101, (tex-
to definitivo del DFL N° 2):

"""""""" Con oficio N° 0017 de 4 de Enero de 1962, se ha servido
solicitar un pronunciamiento de esta Superintendencia sobre el
informe que la Fiscalía del Servicio emitió en relación con los prést-
mos hipotecarios de edificación en sitio propio, materia ésta con-
templada en el art. 76° inciso 4° del Decreto N° 1.101 que fijó el tex-
to refundido del DFL. N° 2.

El suscrito se referirá a cada uno de los puntos de que
consta dicho informe en el mismo orden en que han sido analizados por
la Fiscalía.

-o-o-o-o-o-o-o-

¿Procede autorizar a un imponente para optar a un prést-
tamo hipotecario de edificación en sitio propio y urban-
izado, si es co-dueño del predio indicado en la solicitud?

El suscrito concuerda con la Fiscalía de la Caja en que
no es procedente.

En efecto, el art. 76° inciso 4° en cuestión dispone tex-
tamente que "las Instituciones de Previsión podrán otorgar préstamos
de edificación a sus imponentes siempre que éstos acrediten ser dueños
de sitios totalmente urbanizados".

ENOR

De donde se desprende que el imponente interesado debe ser como lo expresa la Fiscalía de la Caja - dueño del sitio en forma total y absoluta, lo que excluye la idea de condominio.

2°) ¿Procede otorgar el préstamo si el sitio pertenece a su cónyuge?

Esta Superintendencia ya dictaminó, sobre este punto, en oficio N° 2827 de 28 de Noviembre de 1961, al informar al señor Ministro del Trabajo y Previsión Social, un oficio de la Caja de Empleados Particulares.

En dicho dictamen estimó el suscrito que no procede autorizar la construcción en terrenos de propiedad de la cónyuge, dados los términos claros del art. 76° inciso 4°, del que se desprende - como ya se manifestó anteriormente - que es el imponente quién debe ser dueño del sitio en el que pretende edificar.

3°) ¿Procede otorgar el préstamo si dos imponentes optan a sendos préstamos hipotecarios para edificar un sitio de propiedad de ambos?

No procede, por la razón ya indicada anteriormente, el solicitante debe ser único dueño del sitio en cuestión.

4°) ¿Puede otorgarse el préstamo si el imponente es dueño del 50% de los derechos sobre el terreno?

No, porque no cumple con el requisito exigido en el art. 76° inciso 4°. Pregunta contestada anteriormente en sentido negativo.

5°) ¿Puede otorgarse el préstamo si la optante es pensionada de una Caja de Previsión y adquirió el sitio por herencia junto con sus hijos mayores de edad?

No, porque no cumple con el requisito exigido en el art. 76° inciso 4°, de ser única dueña del sitio.

6°) ¿Procede otorgar el préstamo si el imponente ha sido deudor hipotecario, ha anulado su matrimonio y la propiedad ha sido adjudicada a su mujer no imponente, quién continúa sirviendo la deuda?

No procede porque, como bien lo manifiesta la Fiscalía de la Caja, la circunstancia de que la propiedad adquirida por el marido con préstamo hipotecario otorgado por la Caja haya sido posteriormente adjudicada a su mujer no imponente, no altera el vínculo existente entre el marido y la Caja. Por lo tanto, el marido ante la Institución, mantiene

su calidad de deudor hasta que se termine el servicio de la deuda, y como tal, no puede optar al préstamo.

7°) ¿Si el optante es imponente de esta Caja y actualmente jubilado de la Caja Bancaria de Pensiones, a cuya jubilación concurre esta Caja, qué período deberá computársele, de conformidad al Reglamento?

En primer lugar y en relación con la referencia que la Fiscalía del Servicio hace a una consulta pendiente en esta Superintendencia sobre la incompatibilidad entre la condición de jubilado y la de empleado particular, el suscrito puede manifestarle lo siguiente:

Con oficio N°226, del año en curso, dirigido a la Caja de Empleados Particulares, se dictaminó por esta Superintendencia que no existe tal incompatibilidad cuando se ha jubilado en virtud de otra ley que no sea la N°10.475, aún cuando esa Caja o algún organismo auxiliar haya concurrido a la jubilación;

Es decir, aplicando esta conclusión al caso consultado, a el jubilado de la Caja Bancaria de Pensiones con concurrencia de la de Previsión de Empleados Particulares, puede ser al mismo tiempo empleado particular y por lo tanto imponente de esa Caja;

Ahora bien, se consulta qué período debe computársele de acuerdo con el Reglamento, para los efectos de otorgarle el préstamo hipotecario de edificación en sitio propio.

La Fiscalía en su informe, opina que los períodos por los cuales se le otorgó jubilación y se computaron al interesado para dicho efecto, no, podrían tomarse nuevamente en cuenta sino para la re jubilación, pero no para poder concederle el préstamo hipotecario en cuestión.

Esta Superintendencia concuerda con esta opinión.

8°) ¿Si el optante acompaña certificado de urbanización garantizando la ejecución de ésta, o si en el certificado se deja establecido que las veredas y calzadas son de tierra, puede aceptarse como urbanización completa?

Nó, porque el art.76° inciso 4° en cuestión, exige que los sitios estén totalmente urbanizados, requisito que no se cumple en el caso consultado.

A demás, y como bien lo expresa esa Fiscalía, sólo puede aceptarse como urbanización completa, para el efecto indicado, aquélla certificada como tal, por las autoridades respectivas. En consecuencia, no bastaría para el efecto indicado que se declare que las calzadas son de tierra si no se certifica además, expresamente que la urbanización es total.

9°) Si el optante por sí y como representante legal de sus hijos menores que gozan actualmente de pensión de orfandad en esta Caja, siendo la causante la madre fallecida, demanda la opción en sitio propio y urbanizado? En este caso el sitio fué adquirido por herencia de la causante y lo posee como es obvio con sus hijos menores.

En concepto del suscrito, no puede optar al préstamo de edificación pues no es dueño absoluto del inmueble, ya que se encuentra en comunidad con sus hijos.

Por último y fuera de la numeración se consulta si es posible proceder al cambio de sitio que primitivamente se indicó como propio, para los efectos de la opción.

Sobre el particular, esta Superintendencia debe manifestarle, en primer lugar, que los requisitos para optar a un préstamo de edificación en sitio propio deben cumplirse al momento de optar. Es decir, en la especie, el solicitante al elevar su petición debe cumplir con la exigencia referida y acreditar que es único dueño del sitio que indica.

Sobre esta base, el suscrito opina que excepcionalmente y por razones fundadas podría el H. Consejo, si así lo estima, autorizar al solicitante que aplique el préstamo hipotecario en cuestión para construir en otro sitio, también propio, diferente al que indicó primitivamente.

Dictamen N° 1.192:

Con oficio N° 0357 de 10 de Abril de 1962. se ha servido Ud. solicitar, de esta Superintendencia, un pronunciamiento sobre el informe N° 429 de la Fiscalía del Servicio, recaído en las solicitudes de préstamos hipotecarios para edificar en sitio propio presentadas por los imponentes de esa Institución.

Esos imponentes adquirieron en condominio un sitio ubicado en la Comuna de Las Condes. Con posterioridad al cierre de recepción de solicitudes, procedieron a la división del inmueble, de acuerdo con las normas del Código Civil y en conformidad con lo dispuesto en el certificado expedido por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Condes, en el sentido de que el predio puede dividirse.

La Fiscalía del Servicio, en su informe opina que podría dividida una cosa en común - concederse a cada adjudicatario un préstamo hipotecario para edificar en sitio propio, sin transgredir la norma sentada por esta Superintendencia en dictamen N°600 del presente año, en el que se dictaminó que no procede otorgar dichos préstamos a los imponentes que poseen un terreno en condominio.

Expresa esa Fiscalía que, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil (Art.2313 en armonía con el art.1344), cada asignatario de una cosa poseída en común y posteriormente dividida, se reputa haber adquirido el inmueble que le tocó en partición desde la fecha en que se formó la comunidad. Porque la adjudicación de un bien poseído en común tiene carácter declarativo de dominio y como tal reconoce o declara un derecho preexistente.

Por estas razones, estima la Fiscalía que puede concederse a cada uno de los imponentes interesados un préstamo hipotecario para edificar en terreno propio.

El suscrito está de acuerdo con la opinión de esa Fiscalía con las razones que ella dá.

En consecuencia y complementando su dictamen N°600, en sus N°s.1 y 3, esta Superintendencia concluye:

1) La regla general, como ya se expresó en dicho dictamen, es que no procede otorgar préstamos hipotecarios para edificar en sitio propio a los imponentes que son co-dueños del sitio que pretenden edificar; y

2) Sin embargo, podrán autorizarse dichos préstamos a los adjudicatarios de un bien que poseyeron en común, respecto de la parte del inmueble que les correspondió en el acto de división, aún cuando se haya efectuado con posterioridad al cierre de recepción de solicitudes, como ha sucedido en el caso de los imponentes mencionados. Porque el efecto de dicho acto de división es declarativa de dominio y como tal se retrotrae a la fecha en que se formó la Comunidad.

Saluda atte. a UD.

ROLANDO GONZALEZ BUSTOS
SUPERINTENDENTE