

# SUPERINTENDENCIA DE SEGURIDAD SOCIAL

DEPARTAMENTO JURIDICO

CIRCULAR N° 893

SANTIAGO, noviembre 26 de 1984

IMPORTE INSTRUCCIONES PARA LA APLICACION DE LA LEY N°18.360, QUE FACULTA A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS DE LAS CAJAS DE PREVISION PARA SOLICITAR EL CAMBIO DE LA UNIDAD DE REAJUSTE.

## 1.- GENERALIDADES

El 19 de noviembre de este año, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°18.360 la que, según su artículo 7°, tiene fecha de vigencia el 1° de octubre próximo pasado. Dicho cuerpo legal estableció tres clases de beneficios en favor de los asignatarios y deudores hipotecarios de las instituciones de previsión social, sean o no imponentes, por saldo de préstamos de carácter habitacional.

Tales beneficios son: el cambio de sistema de reajustabilidad de las deudas, el otorgamiento de facilidades especiales para el pago de los dividendos atrasados y la condonación de los intereses penales devengados por estos dividendos.

De ellos, sólo el último es un beneficio cuyo otorgamiento es facultativo para las instituciones de previsión social, en tanto que la concesión de los otros dos es obligatoria para éstas si el interesado lo solicita y cumple con los correspondientes requisitos.

Para acogerse a la primera franquicia la Ley estableció, en el inciso segundo de su artículo 2°, un plazo de 180 días contado a partir de su entrada en vigencia, el que, por lo tanto, rige hasta el 29 de marzo de 1985. En cambio, para solicitar el segundo beneficio el plazo es de 90 días, contado en igual forma, de manera que corre hasta el 29 de diciembre del año en curso.

Respecto del ámbito de aplicación de los aludidos beneficios cabe señalar que, según se desprende de los artículos 1° y 4° de la Ley, éstos abarcan a las deudas provenientes de la asignación de viviendas y de préstamos hipotecarios de carácter habitacional. En este último concepto deben entenderse comprendidos los préstamos hipotecarios para la

adquisición, construcción, ampliación o reparación de inmuebles de carácter habitacional.

## 2.- SUSTITUCION DEL SISTEMA DE REAJUSTABILIDAD

La finalidad de la primera de las referidas franquicias es la de permitir a los interesados solicitar la sustitución del sistema de reajustabilidad de sus deudas establecido sobre la base de la Unidad de Fomento por aquel establecido sobre la base de la Unidad Reajutable y que se encuentra reglamentado en el D.S.N°121, de 1967, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Conforme con lo anterior, todas las mencionadas deudas, que en la actualidad están expresadas en Unidades de Fomento, pueden ser objeto de dicho cambio de sistema de reajustabilidad. En esta situación se encuentran: las deudas expresadas en esa Unidad por aplicación del D.L. N°3481, de 1980, sobre repactación de deudas habitacionales; del artículo 1° de la Ley N°18.048 y, del D.S.N°106, de 1982, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, que fijó normas para la determinación del precio de las viviendas de las instituciones de previsión social en las situaciones que indica.

De acuerdo al artículo 2° de la Ley en comento pueden acogerse a este beneficio los deudores que se encuentren al día en el pago de sus dividendos, debiendo entenderse que lo están, conforme a los términos de la Ley, las siguientes personas:

- a) Quienes hayan pagado hasta el último dividendo devengado hasta la fecha en que presenten la solicitud;
- b) Quienes se encuentren al día en el servicio de un convenio de pago de dividendos atrasados, celebrado conforme a las atribuciones de la legislación orgánica de la respectiva institución previsional;
- c) Quienes se hayan acogido a un convenio de pago de dividendos morosos de acuerdo con la Ley N°18.239 y se encuentren al día en el pago de los dividendos posteriores al período que comprende el convenio, como los del mismo convenio;
- d) Quienes estando en mora en el servicio de su deuda, incluso quienes hayan dejado de cumplir con los convenios a que se alude en la letra b) anterior, se acojan, antes del 29 de diciembre de este año, al beneficio sobre facilidades para el pago de su deuda vencida establecido en el artículo 4° de esta Ley.

En conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 1° de la Ley, para los efectos del cambio del sistema de reajustabilidad, la institución acreedora debe calcular conforme al nuevo sistema los saldos deudores y los dividendos a contar del 1° de octubre de este año.

Dicho en otros términos, la conversión de la deuda expresada en Unidades de Fomento a la expresada en Unidades Reajustables debe hacerse al valor que esas Unidades tuvieron al 1° de octubre de este año, es decir, a \$1.984,48 y \$21,07, respectivamente. A partir de la misma fecha debe fijarse, entonces, el nuevo dividendo expresado en Unidades Reajustables a su valor oficial.

Ahora bien, en conformidad con el inciso 2° del artículo 3° de la Ley, las diferencias que resulten a favor del deudor como consecuencia de haber continuado pagando dividendos en Unidades de Fomento después del 1°

de octubre de este año deberán ser abonadas a futuros dividendos.

Una vez presentada la solicitud por el deudor para acogerse al beneficio de que se trata se entiende reemplazado, para todos los efectos legales el sistema de reajustabilidad de Unidades de Fomento por el de Unidades Reajustables. Asimismo, el acto o contrato celebrado entre el deudor y la respectiva institución, que originó para aquél la obligación de pagar su deuda en Unidades de Fomento, se entiende modificado de pleno derecho. En ningún caso será necesario dar cumplimiento a ninguna solemnidad, formalidad o inscripción para la validez del cambio. Por lo mismo, si se ha otorgado escritura pública no será menester modificarla.

Cabe destacar que la sustitución del sistema de reajustabilidad no importa la modificación de los intereses ni del plazo que se hubieren pactado.

### 3.- FACILIDADES DE PAGO ESPECIALES

Respecto del segundo de los beneficios contemplados en la Ley, establecido en su artículo 4º, relativo al otorgamiento de facilidades de pago especiales a los asignatarios y deudores hipotecarios, sean o no imponentes, para el pago de los dividendos atrasados, cabe hacer las siguientes consideraciones:

La letra a) de esta norma prescribe que dichos dividendos y sus respectivos reajustes e intereses se agregarán al saldo insoluto de la deuda y se reajustarán en la misma forma y con los intereses pactados al tiempo en que se otorgó el mutuo hipotecario. De esta manera, la primera podrá ser la basada en la Unidad de Fomento o en la Unidad Reajustable, en tanto que los intereses deberán ser los pactados en cada caso.

Por su parte, la letra b) del inciso segundo de esta disposición, establece que tales dividendos se harán exigibles desde el mes siguiente al del vencimiento de la última cuota de la deuda y su pago se efectuará mediante dividendos mensuales sucesivos, en iguales condiciones a las convenidas originalmente para el servicio del préstamo.

De esta forma, los dividendos atrasados se deben agregar al saldo insoluto de la deuda, pero servir a contar del mes siguiente al del vencimiento de ésta, en tantos dividendos como sean necesarios para extinguir la obligación.

Además, y atendido a que dicha norma establece que pueden ser objeto de este beneficio las deudas por concepto de "dividendos atrasados", cabe señalar que no podrán otorgarse facilidades para el pago de otras deudas, aún cuando sean relacionados con aquéllas, como las de las cuentas corrientes hipotecarias.

Esto último, sin embargo, no obsta a que las instituciones de previsión puedan otorgar las facilidades normales para el pago de estas obligaciones de acuerdo con lo señalado por este Organismo, entre otros, mediante Oficio N°2312, de 1966.

Al respecto, resulta útil recordar que en relación con esta materia se ha señalado lo siguiente:

"Las Instituciones de Previsión pueden conceder facilidades para el pago de dividendos atrasados, si con ellas se estima resguardar debidamente sus intereses patrimoniales y en el solo evento que su otorgamiento no implique, en caso alguno, la prórroga del plazo máximo permitido por la ley y siempre, además, que el deudor siga cumpliendo normalmente con

"el servicio ordinario de la deuda conjuntamente con el pago de los dividendos atrasados.

"De lo expuesto se infiere que, en aquellos casos en que el préstamo hipotecario se ha otorgado por el plazo máximo legal la Caja podría únicamente permitir al deudor efectuar el pago de los dividendos atrasados conjuntamente con el servicio normal de la deuda, y sólo hasta la extinción de dicho término.

"En la situación inversa, vale decir, aquella en que el plazo convenido para el pago de la deuda haya sido inferior al máximo establecido por la ley, la Caja podría ampliar el término primitivamente establecido hasta por el plazo máximo que la ley permite, a fin que durante él se efectúe el servicio ordinario de la deuda y el de los dividendos atrasados."

#### 4.- CONDONACION DE INTERESES PENALES

Finalmente, en lo que respecta al beneficio de la condonación de los intereses penales devengados por los dividendos en mora, debe tenerse presente que, en conformidad con el artículo 5° de la Ley, las instituciones de previsión podrán otorgarlo cuando el interesado hubiere solicitado regularización de su deuda en los términos del artículo 4°. De esta forma, presentada que sea una solicitud de facilidades para el pago de los dividendos atrasados conforme al citado artículo 4°, los referidos organismos deberán determinar si condonan o no los intereses penales devengados por éstos, aunque los interesados no hayan manifestado expresamente su voluntad de acogerse a este beneficio.

5.- Este Organismo instruye en el sentido de dar la más amplia difusión a las presentes instrucciones, especialmente respecto de los funcionarios encargados de su aplicación.

Saluda atentamente a Ud.,



*Alfredo Grasset Martínez*  
ALFREDO GRASSET MARTINEZ  
SUPERINTENDENTE