

La cuenta de los acuerdos logrados, en principio y sobre las materias que señala, con el Banco del Estado de Chile y otros, y solicita su aprobación por el Consejo Directivo de ese Organismo.-

MATRIZ

CIRCULAR Nº 231.-

SANTIAGO, 15 de Abril de 1966

Como es de su conocimiento, una Comisión integrada por representantes del Banco del Estado de Chile, de la Caja Central de Ahorros y Préstamos, de la Corporación de la Vivienda, de la Caja Bancaria de Pensiones, de la Fundación de Viviendas de Emergencia y Asistencia Social, de la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas, de la Caja de Previsión de Empleados Particulares, del Servicio de Seguro Social, de la Caja de Previsión de la Defensa Nacional y de la Superintendencia de Seguridad Social se abocó al estudio de diversas medidas legales y administrativas tendientes a obtener, por la vía de reformas o acuerdos, una tramitación más ágil de las operaciones hipotecarias, que respondiendo a las actuales necesidades de la población y evitando las demoras excesivas e injustificadas, remueva los serios entorpecimientos que entraban el desarrollo del Plan Habitacional en que está empeñado el Supremo Gobierno.

Fundamentalmente, y sin perjuicio de las iniciativas sobre reforma de las antiguas estructuras consagradas en textos legales propuestas al señor Ministro de Justicia, dicha Comisión adoptó, en principio, acuerdos las materias siguientes:

10.- Sobre estudio de títulos, y validez en los diversos organismos de los informes emitidos por cualquiera de ellos. El acuerdo se halla complementado con una minuta relacionada con la forma práctica de realizar los estudios de títulos, destinada a lograr en este aspecto una aplicación uniforme que facilite el cumplimiento del acuerdo mis-

AL SEÑOR

.....

mo; y, 2º.- Sobre otorgamiento de cartas de resguardo, para los casos en que con el producto de una nueva operación hipotecaria deba pagarse un crédito anterior.

Transcribo a Ud., a continuación, el texto de los referidos acuerdos:

A.- Sobre aceptación recíproca de los estudios de títulos de inmuebles.-

"ACUERDO Nº 1."

"Que para promover la ejecución del Plan Habitacional es necesario coordinar la acción de todas las Instituciones encargadas de su realización, así como simplificar y agilizar los diversos trámites de las operaciones hipotecarias.

Que las medidas señaladas se traducirán en una economía positiva en el costo de las viviendas, ya que el lapso que actualmente se ocupa en estas tramitaciones impide a los productores de viviendas recibir oportunamente el precio de ellas y, en consecuencia, recarga considerablemente los costos.

Que uno de los problemas que ordinariamente se presenta es la dificultad en el estudio de los títulos, no solamente por la demora que ello requiere, sino que también por las dificultades que el público encuentra en la correcta formación de los títulos para que sean estudiados por la Institución correspondiente.

Que dada la independencia y falta de coordinación con que actúan las Instituciones encargadas de realizar el Plan Habitacional, es indudable que actualmente se produce dualidad de funciones en las Instituciones y considerables gastos innecesarios por parte del público que recurre a ellas.

Con el objeto de salvar los inconvenientes enunciados, los participantes acuerdan:

- 1º) Los informes de títulos de dominio de inmuebles que emita cualquiera de las Instituciones comparecientes, serán aceptados por los demás que concurrirn al otorgamiento de créditos hipotecarios, en los términos que más adelante se consignan.
- 2º) Junto a los informes de los títulos de dominio de inmuebles, las Instituciones comparecientes se obligan a acompañar los legajos conteniendo todos los antecedentes que hayan servido para evaluarlos, a fin de que pueda disponer de ellos y concederlos, la Institución que concede el nuevo crédito hipotecario. La Institución que recibiere el legajo de antecedentes garantizará su devolución, en el término a que se refiere el número siguiente, mediante recibo otorgado por funcionario autorizado. Del legajo de títulos se excluirá, solamente, el título ejecutivo, del que se hará mención, especificándolo. La obligación que contraen las Instituciones comparecientes, de proporcionarse entre sí, junto con los informes de títulos, los respectivos legajos de antecedentes, tiene por objeto posibilitar a la Institución que concederá el nuevo crédito, la verificación del informe que tendrá por bueno.
- 3º) La Institución que hubiere recibido el legajo de antecedentes, deberá reintegrarlo directamente a quien se lo facilitó, dentro del

plazo máximo de 30 días.

- 49) En subsidio del acuerdo contenido en el número primero, cualquiera de las Instituciones participantes podrá adoptar el siguiente:
- a) Las Fiscalías, Departamentos Jurídicos o Secciones de Abogados de las Instituciones comparecientes, podrán aceptar los informes de títulos de dominio de inmuebles que ya hayan sido aprobados por cualquiera de ellas. Cuando no los acepten, deberán expresar su reserva y emitir su informe disidente dentro del término de 30 días a que se refiere el Nº 39) del presente acuerdo. La Institución que formule la reserva estará obligada, junto con hacer devolución del legajo de títulos, a remitir copia del informe que hubiere emitido a la Institución que se los hubiere facilitado.
 - b) Se entenderán incluidos en este acuerdo los Nros. 2 y 3 del acuerdo anterior."

"ACUERDO Nº 1-A"

PRIMERO.- Que se adicione el mencionado acuerdo, estableciéndose que los títulos de dominio de inmueble y el informe correspondiente debe ser solicitado mediante un simple recibo suscrito por firma autorizada, evitándose para dicho objeto la redacción y firma de cartas u oficios, cuya confección y posterior firma por los altos ejecutivos de las Instituciones produciría una demora que se desea evitar.

SEGUNDO.- Que aun cuando el deudor pague la obligación, los títulos de dominio del inmueble deben quedar en poder de la Institución que practicó el estudio correspondiente. Por último, el señor Chacón agrega que este acuerdo efectaría, por ahora, solamente a la Caja Central de Ahorros y Préstamos, es decir, a los títulos de dominio que han sido estudiados por su departamento legal. Posteriormente, la Caja Central comunicará por carta a las Instituciones participantes la adopción de este acuerdo por las Asociaciones de Ahorro y Préstamo que hayan sido autorizadas para ello por la expresada Caja."

" ANEXO "

PAUTA PARA LA RELACION DE TITULOS DE DOMINIO DE INMUEBLES

Las pautas que a continuación se establecen, tienen por exclusivo objeto uniformar la prestación del informe correspondiente, esto es, establecer las normas de esta relación y los antecedentes que ella debe mencionar, sin pretender que estas normas lleguen al aspecto sustantivo del estudio de títulos.

De acuerdo con lo expuesto, la relación del estudio de títulos debe contener:

- 19) Individualización del inmueble dentro del título, indicando si el primero es todo o parte del segundo. En este último caso debe incluirse un croquis simple que indique con deslindes y dimensiones el total del inmueble y la parte que es materia del estudio. Naturalmente que esto es necesario cuando el estudio se refiera a una propiedad que es parte de una subdivisión cuyo plano, aprobado por la I. Municipalidad respectiva, se encuentra archivado en el Conservador de Bienes de Raíces correspondiente. El informe consignará, en tal caso, los datos referentes a la numeración y archivo del plano; asimismo, se expresará la circunstancia de haber sido cotejado con los títulos por el informante. En todo ca-

so, debe hacerse mención al Certificado Municipal de la numeración y calle que corresponda al sitio materia del estudio y al hecho de haberse dado cumplimiento a las disposiciones contenidas en la ley general de urbanización y construcciones.

Tratándose de edificios colectivos, construídos de acuerdo a la Ley de Fisos, debe hacerse mención al Certificado Municipal que autoriza la venta por pisos o departamentos.

Si se trata de propiedades construídas de acuerdo con el DFL. Nº 2, debe hacerse mención al permiso Municipal de construcción reducido a escritura pública, y al Certificado Municipal de recepción que debe insertarse en la escritura de compraventa, o protocolizarse en su caso.

Todos los documentos a que se haga mención en el informe, deberán agregarse al legajo de documentos.

- 29) La relación de los títulos debe ser de 15 años, comenzando por el dominio actualmente vigente y relacionando éste con el inmediatamente anterior, y así sucesivamente.
- 39) En cada mutación de dominio deben mencionarse las partes comparecientes, su estado civil y régimen matrimonial, la naturaleza del contrato, la fecha y Notaría en que se ha otorgado y la foja y número de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. Debe, además, indicarse el precio, forma de pago y las escrituras públicas que acrediten su cancelación.
- 49) Si intervienen sociedades, debe hacerse relación de ellas, indicando el nombre de los socios, fecha y Notaría del contrato, trámites de legalización, en su caso, objeto social y uso de la razón social.
- 59) Si intervienen otras personas jurídicas, deben acompañarse todos los antecedentes relativos a su existencia legal y a la capacidad de sus representantes.
- 69) Si intervienen sucesiones, debe individualizarse la inscripción del auto de posesión efectiva, la de especial de herencia, el pago o la exención del impuesto de herencia, el testamento e inscripción, si lo hubiere, y la inclusión del inmueble en el inventario.

Si hay partición, debe indicarse la fecha y Notaría de la escritura pública, el nombramiento del particular y la comparecencia de todos los interesados por sí o legalmente representados a la partición misma y a los acuerdos correspondientes a la respectiva adjudicación.

- 79) Si en los actos y contratos mencionados intervienen mandatarios, debe señalarse la fecha y Notaría en que se ha otorgado el mandato, y las facultades del mandatario.

B.- Sobre cartas de resguardo.-

"ACUERDO Nº 40"

"En los casos en que una operación hipotecaria, sea de adquisición o construcción, existe un gravámen en favor de cualquiera de las Instituciones participantes, que deba ser pagado con el producto de dicha operación, se procederá en la forma siguiente:

- a) Tan pronto la Institución apruebe el nuevo crédito, y en todo caso con 8 días de anticipación, a lo menos, a la fecha en que se solicite la concurrencia de la Institución acreedora, el interesado debe

presentar orden escrita autorizando que con el producto de la operación se pague el crédito vigente, con más sus intereses y reajustes que se devenguen hasta el día del pago. Para este efecto, debe acompañar una liquidación practicada a la fecha, con indicación del monto de variación diaria por concepto de intereses, y el sistema de reajustes que lo afecta.

- b) En virtud de esta orden y liquidación la Institución ante la cual se tramita la operación otorgará un resguardo a la Institución acreedora, en virtud del cual, la primera se obliga a pagar a la segunda el monto del crédito, tan pronto de haya inscrito la hipoteca que garantiza su crédito y se acompañe certificado de gravámenes y prohibiciones de 30 años, en el que no figuren otros que los establecidos en el acuerdo de concesión del crédito, salvo naturalmente, el que va a ser pagado con el producto de la operación.
- c) La Institución acreedora dará respuesta a esta carta resguardo, confirmando a la Institución, ante la cual se tramita el nuevo crédito, que tan pronto reciba la suma indicada en dicha carta resguardo, con más sus intereses y reajustes, calculados en la forma allí expresada, se otorgará la cancelación y alzamiento correspondiente, cuya escritura debe extenderse en el plazo máximo de 5 días, contados desde la fecha del pago.
- d) Con el mérito de estos documentos, la Institución acreedora comparecerá a la escritura de compraventa y/o mutuo e hipoteca correspondiente, alzando la prohibición escrita a su favor, para el sólo efecto de inscribir el nuevo gravámen.
- e) Una vez inscrito el nuevo gravámen y acompañando el certificado correspondiente en la forma indicada en la carta resguardo, se pagará a la Institución acreedora que procederá a otorgar la escritura de cancelación y alzamiento, de acuerdo con lo expuesto en la letra c."

Como se desprende del Acuerdo N^o 1, sobre aceptación recíproca de estudios de títulos, la Institución puede aceptar cualquiera de las dos fórmulas que, una con el carácter de principal y la otra de subsidiaria, allí se proponen. Naturalmente, la fórmula principal operará sólo con respecto a aquéllas Instituciones que también la aceptan.

Agradezco a Ud., de consiguiente, se sirva poner estos antecedentes en conocimiento del Consejo Directivo de esa Institución a objeto de que se pronuncie sobre ellos, adoptando los acuerdos que considere convenientes; y transcribirlos de inmediato a esta Superintendencia a fin de coordinar y tramitar su debida ejecución y cumplimiento por los demás organismos concurrentes. Oportunamente se comunicaría a Ud. la fecha en que dichos acuerdos empezarían a regir, para que se sirviera impartir las instrucciones pertinentes.

Sin otro particular, y encareciéndole la urgencia con que debe tratarse esta materia, saluda muy atentamente a Ud.,

CARLOS BRUCE OLIVCS
SUPERINTENDENTE