

SANTIAGO, 24 de Agosto de 1953.-

Sobre aplicación del art. 25 del D.F.L. 31 que trata de la obligación que tienen las Instituciones señaladas en el de posponer reciprocamente sus hipotecas.-

Con fecha 18 de Abril de 1953, se publicó en el Diario Oficial el D.F.L. 31 Orgánico de la Caja de Previsión de la Defensa Nacional

El art. 25 del título V denominado "Disposiciones Generales" de ese D.F.L., reglamenta lo relacionado con las preferencias de las hipotecas constituidas en beneficio de las Instituciones enumeradas en dicho precepto.

Dicha disposición expresa lo que sigue:

"El Consejo solo podrá autorizar la posposición de la hipoteca preferente de la Caja, cuando la tasación de la propiedad hipotecada resulte superior al monto de las deudas hipotecarias en favor de la Caja y las de grado preferente."

"Las Instituciones de previsión, los Organismos Fiscales y semi-fiscales de administración autónoma y las Cajas Nacional de Ahorros y de Crédito Hipotecario estarán obligadas a posponerse reciprocamente sus hipotecas preferentes, en favor de la Institución que hubiere facilitado el crédito mayor."

"Para que sea exigible la posposición indicada en este art. , será necesario que el valor comercial de la propiedad, en el momento de ser solicitado , resulte superior en un tercio por lo menos, al monto de las hipotecas".

"La tasación será practicada por los organismos técnicos de las Instituciones interesadas resolviendo las divergencias la Dirección General de Impuestos Internos sin costo alguno".

De tal precepto se desprende que es obligación de las Instituciones de Previsión, organismos fiscales y semifiscales de Administración Autónoma, Caja Nacional de Ahorros y de Crédito Hipotecario el posponerse reciprocamente sus hipotecas preferentes en favor de la Institución que hubiere facilitado el crédito mayor.

Los estatutos Orgánicos de las Instituciones señaladas en el art. transcrito contienen por regla general una disposición según la cual estas solo pueden aceptar primera hipoteca en garantía de los préstamos que otorguen con tal resguardo.

AL SEÑOR

Tal disposición impedía la concurrencia de dos o más de dichas Instituciones al otorgamiento de un préstamo de dicha naturaleza y, en consecuencia, dificultaba por una parte el uso que hacían los imponentes de sus facultades frente a las Instituciones señaladas en dicho art. que les impedía constituir hipotecas que no fueran de primer grado.

En la misma disposición se señalan cuales son las Instituciones obligadas a posponer sus hipotecas y cuales son las que tienen derecho a garantizar preferentemente sus créditos hipotecarios.

Al respecto el inciso 2º del art. en cuestión dispone que la posposición de las hipotecas se hará en favor de la Institución que hubiere facilitado el crédito mayor. En consecuencia la preferencia en los créditos seguirá en el mismo orden de mayor o menor que el valor de ellos.

Con todo, la Ley limita los casos en que puede exigirse la posposición en favor del préstamo hipotecario de mayor valor.

El inciso 3º del art. comentado dispone que para que sea exigible la posposición, será necesario que el valor comercial de la propiedad, en el momento de ser solicitada la posposición, resulte superior en un tercio, por lo menos, al monto de las hipotecas.

Para establecer el valor de la propiedad, deberá esta tasarse por los organismos técnicos de las Instituciones interesadas y en caso de divergencia resolverá sin costo alguno, la Dirección General de Impuestos Internos según lo dispone el inciso 4º del mismo art..

La aplicación de estas disposiciones susitarán, en la práctica algunas dificultades que es preciso prever de antemano:

1) Ninguna Institución de las señaladas en el art. 25 tantas veces citado, suscribirá un préstamo hipotecario que afecte a un predio ya gravado sin asegurar antes que la suma del préstamo anterior y del nuevo no excede de los dos tercios del valor comercial de la propiedad.

De allí que será de rigor la tasación conjunta de la propiedad por las Instituciones interesadas antes de constituirse el nuevo gravamen hipotecario.

De lo dicho se desprende que debe entenderse que la posposición de hipotecas se solicitará una vez concedido el préstamo hipotecario y antes que éste sea reducido a escritura pública.

2) Por lo general, las Instituciones a que se refiere el art. 25, materia de esta Circular, insertan en las escrituras de préstamos hipotecarios una clausula prohibiendo al deudor gravar o enagenar la propiedad dada al deudor en garantía.

Debe entenderse que en los casos comprendidos en la citada disposición, dichas Instituciones estan obligadas a levantar dicha prohibición a fin de que pueda inscribirse el nuevo gravamen hipotecario sin lo cual el precepto legal resultaría inoperante.

En consecuencia, la Institución de su digno cargo se servirá ajustarse en las operaciones a que se refiere las disposiciones comentadas, a las normas señaladas en esta Circular .

Saluda atentamente a Ud.

(una firma ilegible)
Superintendente de Seguridad Social