

SUPERINTENDENCIA  
SEGURIDAD SOCIAL  
DEPTO. JURIDICO  
VP GFG



MATERIA: Sobre aplicación del Decreto Supremo Nº 67, de 31 de Marzo de 1970, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, reglamentario de la Ley Nº 17.227, que modificó la Ley Nº 14.140.

---

**MATRIZ**

CIRCULAR Nº 296

SANTIAGO, 27 de Mayo de 1970.-

En el Diario Oficial Nº 27.635, de 2 de Mayo del actual, se ha publicado el Decreto Supremo Nº 67, del Ministerio del Trabajo y Previsión Social para dar aplicación a la Ley Nº 17.227 -Diario Oficial de 3 de Noviembre de 1969-, cuyas disposiciones se refieren a las situaciones producidas a las instituciones de previsión social y a la Corporación de la Vivienda cuando, con anticipación a la celebración de contratos de compraventa, entregan viviendas económicas a las personas que han resultado seleccionadas como futuros adquirentes. La Ley Nº 17.227 modificó la Ley Nº 14.140, agregándole, entre otros, dos artículos transitorios en cuya virtud dichas modificaciones deben ser también aplicadas respecto de aquellas viviendas entregadas por las Instituciones de Previsión Social el 3 de Noviembre de 1969 sin que se hubiere suscrito, a esa fecha, escritura definitiva de compraventa; y regulando la especial situación producida con motivo del fallecimiento de los asignatarios de esas mismas viviendas.

//.

AL SEÑOR (A LA SEÑORITA)

PRESENTE

En atención a la importancia que tienen las referidas disposiciones, la Superintendencia de Seguridad Social ha estimado necesario hacer presente las siguientes aclaraciones con el fin de obtener una más pronta y expedita aplicación de las normas dictadas para regular esas situaciones.

I.- El reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 67, de 1970, fué elaborado atendiendo a la forma práctica en que han operado la Caja de Previsión de Empleados Particulares, la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas, el Servicio de Seguro Social y los organismos dependientes del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Los problemas suscitados en las entidades mencionadas, en una u otra medida, han debido presentarse en las demás; por manera que en el reglamento se ha tratado de precaver esos problemas buscando, en lo posible, soluciones reales destinadas a ser aplicadas uniformemente en todos los organismos a quienes afectan las normas de la Ley N° 17.227.

II.- En lo sucesivo, las instituciones de previsión social deben proceder a la entrega de las viviendas económicas a sus imponentes que resulten seleccionados previa la suscripción de un contrato de promesa de compraventa. La promesa se suscribirá, obviamente, en los casos en que no pueda celebrarse de inmediato el contrato de compraventa.

En virtud de esta promesa, desaparece la incertidumbre que existía con arreglo a las disposiciones de la Ley N° 14.140 en lo que se refiere a la situación de los asig

//.

naterios de viviendas. Los asignatarios no son arrendatarios; el artículo 1º de la Ley Nº 17.227 -cuyos conceptos reproduce el artículo 11º del Decreto Supremo Nº 67- dispone que una vez practicada la tradición del inmueble se reputará, para todos los efectos legales, al prometiente comprador como propietario de la vivienda a contar desde la fecha de la celebración de la promesa.

Consecuente con lo anterior, el artículo 1º del Reglamento preceptúa que las Instituciones percibirán, desde la fecha de la entrega, los dividendos mensuales correspondientes a la deuda; constituyéndose los prometientes compradores en deudores a favor de la respectiva institución del saldo insoluto del precio pactado en el contrato de promesa; y el artículo 2º del Reglamento los obliga a asumir o a contribuir al pago de los gastos que demande el mantenimiento de los servicios especiales y la cancelación de los impuestos, seguros y contribuciones que afecten al inmueble.

III.- El contrato de promesa de compraventa tiene, en consecuencia, para la Ley Nº 17.227 y su reglamento, considerable importancia. De allí que diversas disposiciones se refieran a dicho contrato estableciendo exigencias mínimas para algunas de sus estipulaciones esenciales.

El artículo 2º del Reglamento ordena establecer en la promesa, aparte de las estipulaciones usuales, el precio de la vivienda, la forma de pago, el monto de los dividendos y los reajustes que afecten al precio y a los dividendos y la obligación de asumir o concurrir, en la proporción que corresponda, a los gastos comunes y a la cancelación de los impuestos, seguros o contribuciones que afecten al inmueble.

ble.

La promesa debe quedar sometida a la condición de que la Corporación de la Vivienda no revoque la asignación hecha a la institución prometiente vendedora, de manera que si tal evento llegare a ocurrir ella quedará sin efecto automáticamente (artículo 5º). En esta forma se soluciona, definitivamente, el problema tantas veces suscitado de viviendas que, luego de ser asignadas por los organismos de previsión a sus imponentes, quedan en poder de la Corporación de la Vivienda por diversas razones. En este caso, todo lo que el imponente hubiere cancelado a título de dividendos, servicios comunes y otros queda en beneficio del organismo prometiente vendedor a título de rentas de arrendamiento. Cabe advertir en esta parte que la solución contemplada en el artículo 5º del reglamento no resulta perjudicial desde el instante en que, como paliativo, se establece que la institución queda obligada a entregar a este asignatario, tan pronto como le sea posible y sin necesidad de postulación y selección, otra vivienda en las mismas condiciones ya indicadas.

En la promesa debe imponerse al prometiente comprador la obligación de ocupar personalmente el inmueble asignado. En caso de contravención, la institución tiene derecho a pedir la resolución del contrato y la inmediata restitución de la vivienda, quedando en su beneficio todas las cantidades pagadas, a cualquier título que fuere, como indemnización de perjuicios (Art. 8º).

Asimismo, y con arreglo al artículo 9º del reglamento, en el contrato de promesa debe facultarse a la institución prometiente vendedora para fijar administrativamente el plazo dentro del cual el prometiente comprador debe suscribir

la escritura definitiva de compraventa, el cual no podrá ser inferior a treinta días -contado desde la fecha de la promesa-. Conforme a lo dispuesto en la Ley Nº 17.227, con la mera estipulación de esta facultad en la escritura de promesa se entenderá cumplido el requisito exigido por el Nº 3 del artículo 1554 del Código Civil.

Punto importante, causa actual de numerosas dificultades, es el que se relaciona con la administración de la comunidad formada por los coasignatarios. Por ello es que el artículo 12º del reglamento prescribe que los asignatarios de viviendas se sujetarán, en cuanto a sus derechos y obligaciones recíprocas, a las disposiciones contenidas en los respectivos Reglamentos de Copropiedad y a las normas que dicte el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; agregando que los prome - tientes compradores se obligarán, en el contrato de promesa, a designar Administrador de la comunidad a la Institución prome - tiente vendedora, la que podrá aceptar esta designación por el tiempo que estime conveniente y con el solo objeto de solucionar las dificultades que inicialmente puedan presentarse a los asignatarios de viviendas.

Los contratos de promesa, y los de compraventa de inmuebles, pueden otorgarse por instrumento público o privado, en la forma descrita por el artículo 10º del reglamento que, en este punto, reproduce la norma de la Ley Nº 17.227.

IV.- En lo que se refiere al precio de venta de los inmuebles, pueden presentarse dos situaciones al tiempo de celebrarse el contrato de promesa: a) la institución prome - tiente vendedora se halla en situación de fijar el precio de venta; o, b) no se halla en condiciones de fijarlo.

En el primer caso, la institución prometiente vendedora fijará en el contrato de promesa el precio de venta determinado con arreglo a la reglamentación vigente; y este precio, así como los dividendos del servicio de la deuda, que tienen carácter de definitivos, deben expresarse en unidades reajustables, conforme al valor que éstas tuvieren a la época de la celebración del contrato. De acuerdo con el artículo 13º del reglamento, toda suma cancelada a título de dividendos definitivos antes de que se suscriba el contrato de compraventa, debe considerarse como servicio de la deuda; por consiguiente, al tiempo de otorgarse el contrato prometido las sumas ya canceladas por este capítulo deben figurar como parte del precio al contado, sin que sea menester practicar reliquidación alguna.

Si, a la inversa, al momento de la celebración del contrato de promesa la institución no se halla en situación de determinar el precio de venta de la vivienda, se fijará uno provisorio a base del informe estimativo que, para estos efectos, emitirá el Departamento Técnico correspondiente de la Corporación de la Vivienda, e igual carácter tendrán los dividendos mensuales que en la misma oportunidad se determinen para el servicio de la deuda (Art. 3º). El precio y los dividendos provisorios regirán hasta el último día del mes en que la prometiente vendedora fije, con arreglo a la reglamentación vigente, el precio de venta de los respectivos inmuebles. La resolución o acuerdo que a este respecto adopte la institución se entenderá formar parte integrante de la promesa aún cuando tal no se exprese y no obstante cualquiera estipulación en contrario. En la promesa debe incorporarse una cláusula por la que la prometiente compradora facultará a la

prometiente vendedora para modificar todas aquellas estipulaciones que deban serlo como consecuencia de la resolución o acuerdo que fije precios de venta definitivos.

En el caso de que se hubieren fijado precio y dividendos provisorios en el contrato de promesa, hayan o no alcanzado a transformarse en definitivos antes de la suscripción del contrato de compraventa, habrá lugar siempre a lo prevenido en el artículo 13º del reglamento, ya que esta disposición se refiere a toda suma pagada a título de dividendos, sean éstos provisorios o definitivos. Por tanto, los dividendos provisorios, al igual que los definitivos cancelados antes de la celebración del contrato prometido, deben figurar en éste como la parte del precio pagada al contado.

V.- El prometiente comprador debe concurrir a suscribir la escritura de compraventa dentro del término que la institución de previsión le señale con arreglo a lo establecido en el artículo 9º del reglamento. A fin de evitar toda dificultad en cuanto a la época en que venza este término, es conveniente que las instituciones prometientes vendedoras señalen específicamente el día, mes y año que pone fin al plazo; o que rodeen la notificación que se haga a los prometientes compradores de algunas formalidades de prueba.

Para suscribir el contrato definitivo de compraventa será necesario; a) que el prometiente comprador se encuentre al día en el pago de los dividendos, contribuciones y expensas por gastos comunes; y, b) que haya estado y esté ocupando personalmente la vivienda, a menos que hubiere sido autorizado para arrendarla o cederla por acuerdo del H. Consejo Directivo de la respectiva institución. El reglamento establece el principio de que el contrato de compraventa no ha si

do suscrito por causa imputable a la voluntad del prometi-  
ente comprador cuando éste no puede concurrir a firmarlo por falta  
de alguna de las exigencias señaladas (Art. 16º).

En todos los casos en que por causa imputable  
a la voluntad del prometi-ente comprador no se suscribiere la  
escritura de compraventa dentro del plazo fijado por la insti-  
tución, cederán en beneficio de ésta y a título de indemniza-  
ción de perjuicios todas las cantidades que hubiere percibido  
por concepto de dividendos; todo ello sin perjuicio de que el  
prometi-ente comprador deba restituir de inmediato la vivien-  
da, respondiendo por los deterioros causados al inmueble y  
respecto de las sumas adeudadas por concepto de dividendos in-  
solutos, servicios especiales, etc. hasta la fecha de la res-  
titución (Art. 17º).

Carece de importancia, el que el asignatario  
de la vivienda estuviere incorporado a otro organismo de pre-  
visión a la fecha en que deba otorgarse el contrato prometi-  
do. El artículo 15º del reglamento establece que el requisito  
de ser imponente de la institución, que establecen las leyes  
para adquirir viviendas individuales o colectivas, se reputa-  
rá cumplido aún cuando el imponente se encuentre incorporado  
a otra institución de provisión a la fecha de otorgarse la es-  
critura, siempre que hubiere sido individual y definitivamente  
seleccionado mientras fué imponente de la primera institu-  
ción.

VI.- La ley Nº 17.227 reguló la situación que  
puede presentarse en caso de fallecimiento del prometi-ente  
comprador una vez celebrada la promesa y antes que suscriba  
la escritura definitiva de compraventa. En tal caso, con arre-



glo al inciso 7º del artículo único de la ley, reglamentado por el artículo 14º del Decreto Supremo Nº 67, el derecho del prometiende comprador de adquirir la vivienda se transmite, en un primer orden sucesorio, a la cónyuge y a los hijos legítimos, naturales y adoptivos, correspondiéndole a la primera un 50% y a los hijos el otro 50%. En caso de faltar alguno de los hijos, su cuota acrece la de los demás hijos. Si no existen hijos, el derecho corresponde, en su totalidad, a la cónyuge; si, por el contrario, no existe cónyuge y sólo hijos, el derecho pertenece íntegramente a éstos.

Sólo a falta de cónyuge y de hijos el derecho a adquirir la vivienda corresponderá, por partes iguales, a los ascendientes del prometiende comprador beneficiarios de pensión causada a raíz del fallecimiento. En tal evento, los ascendientes concurren a dicho derecho por partes iguales.

VII.- Los artículos 18º y 20º del reglamento reproducen, prácticamente, las normas contenidas en los incisos 9 y 10 del artículo único de la Ley Nº 17.227. De acuerdo con el primero de estos preceptos, se tramitará en conformidad a las normas del procedimiento sumario el juicio en que la institución prometiende vendedora solicite la resolución de la promesa de venta por no haber sido firmada la escritura definitiva de compraventa dentro del plazo señalado para hacerlo. El artículo 20º establece, por otra parte, que tendrá mérito ejecutivo la resolución de la institución que establezca el monto de las sumas adeudadas por dividendos, intereses penales, servicios especiales, contribuciones y deterioros causados en el inmueble.

En los juicios sustanciados con arreglo a las

normas del procedimiento sumario el tribunal, en rebeldía del demandado y si el actor lo solicite con fundamento plausible, está obligado a acceder provisionalmente a lo pedido en la demanda. En relación con esta situación, el artículo 19º del reglamento dispone que para los efectos contemplados en el artículo 684º del Código de Procedimiento Civil, se entenderá existir fundamento plausible cuando la escritura de compraventa no se suscriba por cause imputable al prometiende comprador.

VIII.- Los artículos 1º y 2º transitorios ordenan aplicar las disposiciones del reglamento a todos los asignatarios de viviendas entregadas por las Instituciones de Previsión Social que, a la fecha en que comenzó a regir la Ley Nº 17.227, no habían suscrito la respectiva escritura de compraventa.

Esto significa que, respecto de dichos asignatarios, debe procederse a la mayor brevedad a suscribir un contrato de promesa, en el que se contengan todas las estipulaciones que se han señalado. En caso de que las instituciones se hallen en situación de otorgar las escrituras de compraventa, se omite la promesa. Las instituciones deben fijar administrativamente un plazo dentro del cual los asignatarios concurren a suscribir el contrato de promesa. En cuanto a precio y a dividendos, deben observarse todas las normas anteriores, por lo que se señalarán en forma provisoria o definitiva, según corresponda. También en el caso de estos asignatarios se aplica lo preceptuado por el artículo 13º del reglamento, por lo que toda suma pagada con anterioridad al contrato de compraventa a título de dividendos debe ser imputada al

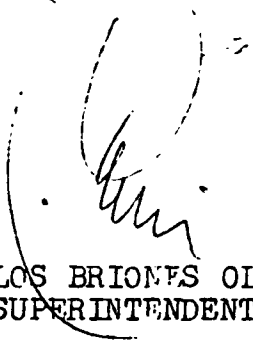
servicio de la deuda. La declaración hecha en la última parte del artículo 2º transitorio, en el sentido de que las sumas imputadas no estarán afectas a limitación de ninguna especie, dice relación con la que establecía, a este respecto, la Ley Nº 14.140 en su artículo 1º.

Si el asignatario no concurre dentro del plazo que la institución le fije a suscribir el contrato de promesa, se le tendrá por desistido de la operación y la institución podrá requerir la restitución del inmueble.

IX.- El artículo 3º transitorio reconoce al cónyuge, a los hijos legítimos, naturales y adoptivos y, a falta de todos ellos, a los ascendientes beneficiarios de pensión, igual derecho al establecido en el artículo 14º en el evento de haber fallecido el asignatario de la vivienda con anterioridad al 3 de Noviembre de 1969, fecha en que entró a regir la Ley Nº 17.227. Este derecho se encuentra condicionado: a) a que los beneficiarios acrediten a satisfacción de la institución previsional que a la fecha indicada -3 de Noviembre de 1969- se hallaban en posesión material de la vivienda, y que tal circunstancia subsista a la época en que lo hagan valer; b) que se encuentren al día en el pago de los dividendos provisorios y de los servicios especiales devengados con posterioridad a la Ley Nº 17.227; y, c) que respecto de los anticipos de dividendos y servicios especiales devengados con anterioridad al 3 de Noviembre de 1969, se encuentren al día en su pago o celebren un convenio de pago al momento de otorgarse la escritura definitiva de compraventa.

Agradeceré a Ud., de consiguiente, se sirva dar al presente oficio-circular la mayor difusión dentro del personal de su dependencia, arbitrando, al mismo tiempo, todas las medidas que juzgue indispensables para que las disposiciones de la Ley Nº 17.227 y de su Reglamento, contenido en el Decreto Supremo Nº 67 del Ministerio del Trabajo y Previsión Social -Diario Oficial de 2 de Mayo de 1970-, se apliquen a la mayor brevedad a los asignatarios de viviendas que se encuentren en las situaciones antes descritas.

Saluda atentamente a Ud.,



CARLOS BRIONES OLIVOS  
SUPERINTENDENTE