

# Compendio de Normas que regulan a las Cajas de Compensación de Asignación Familiar

/ 3 LIBRO III. RÉGIMEN DE CRÉDITO SOCIAL / 3.4 TÍTULO IV. CRÉDITO SOCIAL DESTINADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS / 3.4.5 CONTRATO

## 3.4.5 CONTRATO

Los contratos de mutuos hipotecarios deberán extenderse en escritura pública y, aparte de las cláusulas propias de toda escritura de compraventa, cuando corresponda, deberán contener especialmente las siguientes estipulaciones:

- a) Individualización de las partes.
- b) Obligación del mutuario de pagar la deuda en los dividendos que se fijen.
- c) Monto y plazo del préstamo y tasa de interés pactada. Se deberá indicar también la Notaría en la cual se encuentra protocolizada la tabla de desarrollo del mutuo, si éste fuera de tasa fija o el algoritmo de cálculo, si fuera de tasa variable.
- d) Forma de pago, ya sea mediante descuento por planilla a través del empleador o descuento de la pensión a través de la entidad pagadora de la pensión, según se trate de un afiliado trabajador dependiente o un afiliado pensionado. Los trabajadores independientes pueden convenir con la C.C.A.F. cualquier medio de pago, pudiendo éstos otorgar mandato a un banco o sociedad administradora de tarjetas crédito para que carguen dichos valores en su cuenta corriente o tarjeta de crédito, según corresponda.
- e) Obligación del mutuario de comunicar de inmediato a la Caja cualquier cambio de empleador y cuando se pensione comunicarle la entidad pagadora de la misma.
- f) Intereses que se aplicarán en caso de mora.
- g) Requisitos y condiciones para el ejercicio de la facultad de prepago del deudor.
- h) Lugar donde debe hacerse el pago. Cualquier modificación de éste deberá ser comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio del deudor registrado en la Caja, con una anticipación no inferior a 60 días antes de comenzar a regir. Con todo, el cambio de lugar de pago sólo podrá hacerse a uno ubicado en la misma ciudad del lugar vigente, salvo acuerdo escrito entre la Caja y el afiliado deudor.
- i) Facultar a la Caja para que en su nombre contrate las pólizas de seguro de desgravamen y de incendio, y el seguro de cesantía que voluntariamente contrate el afiliado.
- j) Facultar a la Caja para que en caso de que el mutuario incurra en mora en el pago de las contribuciones de bienes raíces de la propiedad objeto del mutuo, o de las primas de los seguros indicados en la letra j) precedente, proceda a pagarlas por cuenta de él y a incluir su monto en el cobro de los futuros dividendos.
- k) Constitución de primera hipoteca a favor de la Caja, la que deberá garantizar tanto el crédito como cualquiera otra obligación del deudor vinculadas al mutuo o al bien dado en garantía, tales como: contribuciones de bienes raíces, intereses de mora, gastos de cobranza, costas, primas de seguros de incendio, desgravamen y cesantía, si correspondiera.
- l) Prohibición de gravar o enajenar el inmueble dado en garantía, salvo la prohibición que obliga la aplicación de subsidios habitacionales del Estado.
- m) Facultar a la Caja para que el crédito hipotecario pueda ser securitizado o cedido conforme a las normas del Código Civil a inversionistas institucionales, a que se refiere la letra e) del artículo 4° bis de la Ley N°18.045, continuándose con su modalidad de cobro y pago, esto es, descuentos por planilla, protegido por las mismas normas de cobro y pago que las cotizaciones previsionales.