

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 los seguros de cesantía y de hospitalización 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, cesantía y de hospitalización, 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.