



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

**REF.: APLICA SANCIÓN DE CENSURA A  
CIMENTA MUTUO HIPOTECARIO S.A.**

**SANTIAGO, 09 OCT 2007**

**RESOLUCION EXENTA N° 454**

**VISTOS:** Lo dispuesto en los artículos 3° letra g) y 28 del DL N° 3.538 de 1980 y en la Norma de Carácter General N° 136.

**CONSIDERANDO:**

1. Que esta Superintendencia efectuó una auditoria a la cartera de mutuos hipotecarios al 31 de agosto de 2006 de Cimenta Mutuo Hipotecario S.A., constatando que del total de la muestra seleccionada, el 81% de las escrituras de mutuo hipotecario presentaron el cobro del primer dividendo vencido, al mes siguiente de firmada la escritura, dividendo que incluye los intereses de todo el mes anterior. Si bien lo anterior puede guardar relación con la tabla de desarrollo convenida, lleva a que se entienda que se están cobrando intereses no devengados, que serían los anteriores a la suscripción del contrato.

2. Que, mediante Oficio reservado N° 016 se formularon cargos a la sociedad por la infracción antes indicada.

3. Que la sociedad presentó sus descargos mediante carta de fecha 22 de enero de 2007, señalando entre otras materias, lo siguiente:

a) El interés que se pacta en cualquier mutuo hipotecario es igual a la suma de todos los dividendos a los cuales se obliga el deudor menos la suma prestada, ambas cantidades expresadas en unidades de fomento, materia que se ve reflejada en la respectiva tabla de desarrollo. El devengo de los intereses no tiene por qué guardar una relación con la forma en que las partes han convenido su pago.

b) Los intereses que generen los mutuos hipotecarios endosables deben pagarse con cada dividendo, en la suma indicada en la Tabla de Desarrollo, lo cual no tiene que guardar relación con la fecha que se devenguen o hubieren devengado tales intereses.

c) El deudor declara conocer y aceptar la Tabla de Desarrollo, que según el contrato forma parte integrante de la respectiva escritura, por lo que resulta vinculante y obligatoria para las partes.

d) La obligación que asume el deudor es la de pagar un número de dividendos de un cierto valor y el interés que genera el mutuo es igual a la suma de los dividendos menos la cantidad prestada. Tales intereses se devengan única y exclusivamente desde la fecha de otorgamiento del préstamo y se deben pagar conjuntamente con los dividendos según la Tabla de Desarrollo.

4. Que, analizados los descargos, esta Superintendencia puede concluir lo siguiente:

a) Los intereses sólo pueden comenzar a devengarse una vez perfeccionado el mutuo, ya que antes del contrato no existe obligación ni causa, como se desprende de la Ley N° 18.010, sin perjuicio de la forma en que se convenga su pago.

b) Que si bien las partes han convenido el monto del mutuo, la tasa de interés, el monto de las cuotas y la tabla de desarrollo, la situación detectada por esta Superintendencia implica una falta de claridad en los contratos que suscriben los deudores toda vez que no explicitan adecuadamente la situación observada, lo que puede dar lugar a que se entienda que la tasa convenida en el mutuo,

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins, 1449  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 473 4000  
Fax: (56-2) 473 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl



SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

difiere de la aplicada, especialmente en lo que respecta a la primera cuota, lo que constituye un incumplimiento de la obligación contenida en la letra c) del número 3 de la Sección II de la Norma de Carácter General N° 136, en cuanto a redactar los contratos de mutuo de forma tal que sus disposiciones guarden la debida armonía entre ellas y no se presten a dudas ni inconsistencias, tanto respecto a los derechos y obligaciones de los inversionistas, como de los deudores.

**RESUELVO:**

1. Aplíquese a la sociedad Cimenta Mutuo Hipotecario S.A., la sanción de censura por la infracción cometida.
2. Remítase al Agente Administrador que se individualiza, copia de la presente Resolución para su notificación.
3. La presente Resolución deberá ser leída en sesión de Directorio y constar íntegramente en el acta respectiva, cuya copia deberá ser remitida a este Servicio dentro del quinto día de celebrada ésta.

Anótese, comuníquese al mercado asegurador y archívese.

  
**GUILLERMO LARRAÍN RÍOS**  
**SUPERINTENDENTE**

Av. Libertador Bernardo  
O'Higgins 1449  
Piso 9°  
Santiago - Chile  
Fono: (56-2) 473 4000  
Fax: (56-2) 473 4101  
Casilla: 2167 - Correo 21  
www.svs.cl