



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

REF.: **APLICA SANCIÓN DE CENSURA A
PRINCIPAL CRÉDITOS
HIPOTECARIOS S.A.**

SANTIAGO,

09 OCT 2007

RESOLUCION EXENTA N° 4 5 6

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 30 de abril de 2006 de Principal Créditos Hipotecarios S.A., constatando las siguientes irregularidades:

a) Del total de la muestra seleccionada, el 69 % de las escrituras de mutuo hipotecario presentaron en la cláusula referente a la contratación de los seguros de incendio y desgravamen, la obligación del deudor, de contratar los seguros con compañías que mantienen convenio con la administradora, o en su defecto, con otra entidad aseguradora clasificada en categoría A+ o superior de riesgo. En este último caso, las pólizas deberán ser analizadas para su conformidad por una asesoría externa, cuyo costo es de 1,5 UF y de cargo exclusivo del deudor.

b) Que del total de la muestra seleccionada, el 59% 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 esto 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° 009 se formularon cargos a la sociedad por las infracciones antes indicadas.

3. Que la sociedad presentó sus descargos mediante carta de fecha 31 de enero de 2007, señalando entre otras cosas, lo siguiente:

a) El beneficiario de las pólizas de seguros de incendio y desgravamen es el acreedor hipotecario por lo que la libertad que la Norma de Carácter General N° 136 concede al deudor para poder contratar libremente la póliza de incendio, en cualquiera de las entidades aseguradoras, debe interpretarse de manera coherente con el carácter de beneficiario del acreedor hipotecario, por lo que la libertad del deudor en esta materia no puede ser absoluta e irrenunciable.

b) Sólo en el caso del seguro de incendio, la letra f) del N° 1 de la Sección I de la Norma de Carácter General N° 136 faculta al deudor para contratar libremente la póliza en cualquiera de las entidades aseguradoras nacionales que comercializan este seguro, pero ello no ocurre en el seguro de desgravamen.

c) A la fecha, la administradora no ha cobrado el costo de estudio de pólizas, a los deudores que han contratado directamente los seguros. Sin perjuicio de lo anterior, dicho cobro se encuentra entre aquellos autorizados en el N° 7 del capítulo I, de la Norma de Carácter General N° 136, que faculta a cobrar al deudor hipotecario los pagos efectuados por el estudio de títulos, como expresamente lo señala la letra g).

d) De la Ley N° 18.010 no se desprende que los intereses no puedan empezar a devengarse antes del nacimiento del acto jurídico principal, ya que nada obsta a que las partes convengan que los intereses se empiecen a devengar antes del acto al que accedan.

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



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

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

a) La letra f) del N° 1 de la Sección I de la Norma de Carácter General N° 136 señala que la póliza de incendio puede ser contratada libremente por el deudor en cualquier aseguradora y que esta póliza y la de desgravamen, pueden ser contratadas directamente por el deudor o a través del agente. Esta norma no permite al agente administrador agregar otras exigencias, por lo que establecer condiciones o requerimientos adicionales constituye una infracción a la citada norma.

b) El N° 7 de la Sección I de la Norma de Carácter General N° 136 no contempla como gasto de cargo del deudor la revisión de las pólizas, por lo que establecer la obligación del deudor de pagarlo, constituye una infracción a la citada norma. Tal como se entiende del tenor de la letra g) de ese número, el estudio de títulos abarca los antecedentes del inmueble que acreditan su dominio y situación, los que no incluyen pólizas de seguro ya que no se refieren a dicha materia.

c) 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 y como se establece en contratos suscritos por este agente administrador, sin perjuicio de la forma en que se convenga su pago.

d) 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, 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.

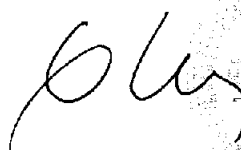
RESUELVO:

1. Aplíquese a la sociedad Principal Créditos Hipotecarios 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