



OFORD.: N°20951

Antecedentes.: Su consulta en relación con la adquisición de Mutuos Hipotecarios Endosables por Sociedades Inmobiliarias y por Terceros en General

Materia.: Informa.

SGD.: N°2017080138006

Santiago, 04 de Agosto de 2017

De : Superintendencia de Valores y Seguros
A : Gerente General
INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Referente a su presentación, por medio de la cual consulta sobre la adquisición de mutuos hipotecarios endosables emitidos por Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables (los "Agentes Administradores"), por parte de sociedades inmobiliarias (las "Inmobiliarias") regidas por la Ley N° 19.281 y terceros en general, cumplo con informar lo siguiente:

1. Para dar respuesta a su consulta, es preciso analizar las leyes que regulan los mutuos hipotecarios endosables, esto es: a) La Ley N° 18.833 que establece un nuevo estatuto para las Cajas de Compensación Familiar (CCAF); b) Ley General de Bancos; y c) Decreto con Fuerza de Ley N° 251, de 1931.

a) La Ley 18.833 establece la posibilidad que las Cajas de Compensación puedan otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables, por cuanto señala en su artículo 21 inciso 3° que *"Las Cajas de Compensación podrán otorgar y administrar mutuos hipotecarios endosables de los señalados en el Título V del decreto con fuerza de ley N°251, de 1931, siendo aplicables, en lo pertinente, las disposiciones contenidas en las leyes N° 19.439 y N°19.514. Para estos efectos deberán inscribirse en el registro especial que lleva la Superintendencia de Valores y Seguros, y les serán aplicables las disposiciones del citado Título V, salvo lo dispuesto en la letra a) del artículo 88."*

Más adelante, en los incisos séptimo y octavo de la misma disposición, se indica quienes pueden ser administradores y cesionarios de estos mutuos hipotecarios endosables, disponiendo que *"La administración de los mutuos hipotecarios endosables que otorguen las Cajas de Compensación también podrá encargarse a un banco, sociedad financiera o a alguno de los agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables a que se refiere el Título V citado precedentemente, o cualquier otra entidad autorizada por ley para administrar tales mutuos."*

Podrán ser cesionarios de estos créditos los bancos, las sociedades financieras, las

aseguradoras y reaseguradoras, y otras entidades reguladas por leyes especiales facultadas para realizar este tipo de inversiones."

b) Por su parte, en el número 7) del artículo 69 del Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de 1997, Ley General de Bancos, se señala que los bancos "7) (...) *podrán otorgar créditos que se encuentren amparados por garantía hipotecaria. Tales créditos se extenderán por escritura pública que lleve cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada que se entregará al acreedor, la que será transferible por endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción de la hipoteca.*

El cedente sólo responderá de la existencia del crédito.

Podrán ser cesionarios de estos créditos los bancos, las sociedades financieras y otras entidades reguladas por leyes especiales que les permitan este tipo de inversiones.

La administración de estos créditos deberá quedar en estos casos encargada a un banco o sociedad financiera o a alguno de los agentes administradores de mutuos hipotecarios a que se refiere el artículo 21 bis del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, o cualquier otra entidad autorizada por ley para administrar mutuos hipotecarios endosables."

La disposición antes transcrita regula, al igual que en el caso de las Cajas de Compensación, quienes pueden ser administradores y cesionarios de los mutuos hipotecarios endosables emitidos por las entidades que cada uno de ellos regula.

c) Finalmente, el D.F. L. N° 251, de 1931, al regular los tipos de mutuos hipotecarios endosables que pueden adquirir las entidades aseguradoras, establece en su artículo 88 del Título V, la existencia y registro de los Agentes Administradores y le confiere la facultad a la Superintendencia de Valores y Seguros para dictar la normativa que establezca los requisitos y condiciones de estas entidades.

Los incisos primero y segundo del artículo 88 del D.F.L. N° 251, de 1931, con el que comienza el Título V "De los Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables", disponen que:

"Las entidades aseguradoras podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables, otorgados por agentes administradores que cumplan los requisitos y condiciones que fije la Superintendencia, en una norma de carácter general, y que se encuentren inscritos en un registro especial que llevará dicho organismo.

A dichos agentes les corresponderá otorgar los mutuos por cuenta propia o de las entidades aseguradoras, tasar las propiedades, calificar la solvencia del deudor y las demás obligaciones que señale la referida norma de carácter general. Los bancos y sociedades financieras podrán actuar como agentes sin necesidad de inscripción."

Respecto a la solemnidad de estos instrumentos, el artículo 91 del mismo decreto con fuerza de ley dispone que: *"Los mutuos hipotecarios endosables deberán extenderse en una escritura pública que lleve cláusula a la orden, de la cual se otorgará una sola copia autorizada, que se entregará al acreedor, y serán transferibles mediante endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del documento, con indicación del nombre del cesionario. Para fines exclusivos de información, la cesión deberá anotarse al margen de la inscripción hipotecaria. El cedente sólo responderá de la existencia del crédito."*

Complementando lo anterior, esta Superintendencia, en virtud de las facultades previstas en el artículo 88 de D.F.L. N° 251, de 1931, dictó la Norma de Carácter General N° 136, de 2002, la cual en su Título I, número 1 regula Otorgamiento y Adquisición de los mutuos hipotecarios endosables y dispone: *"Conforme a lo señalado en el artículo 88 del DFL N° 251, de 1931, las entidades aseguradoras y reaseguradoras podrán adquirir, para respaldar sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo, mutuos hipotecarios endosables otorgados por Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables, que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en esta Norma y que se encuentren inscritos en el registro especial que para este efecto llevará la Superintendencia.*

También podrán adquirir mutuos hipotecarios endosables otorgados por las Cajas de Compensación conforme al artículo 21 de la ley N° 18.833..." y, a continuación, en el inciso cuarto del literal a), del mismo numeral, dispuso que *"Las compañías podrán también adquirir mutuos hipotecarios endosables, a que se refiere el artículo 69 número 7) de la ley General de Bancos, y mutuos hipotecarios endosables otorgados en conformidad a la ley N° 16.807 u otras leyes, siempre que dicha inversión cumpla con los fines, modalidades y limitaciones que establece esta Norma."* Y que como anotamos se sujetan a las misma solemnidad.

2. De lo expuesto y conforme a las leyes citadas en las letras a) y b), queda de manifiesto que la normativa aplicable a los mutuos hipotecarios endosables otorgados por las CCAF y los bancos, en sus respectivos ámbitos, señalan expresamente quienes pueden ser cesionarios de tales mutuos hipotecarios endosables.

Por su parte, y a diferencia de la demás legislación citada, el DFL N° 251, Ley de Seguros, así como la Norma de Carácter General N° 136, dictada conforme a ella, sólo regula la adquisición de los mutuos hipotecarios otorgados por los Agentes Administradores por parte de las compañías aseguradoras, sin establecer quiénes pueden ser los posibles cesionarios ni limitando la adquisición de estos instrumentos por parte de otras personas o entidades.

Por otro lado, debe considerarse que la Ley N° 19.281 no se pronuncia respecto de la posibilidad que las sociedades inmobiliarias puedan tener la calidad de cesionarias de los mutuos hipotecarios endosables otorgados por los Agentes Administradores, pero tampoco prohíbe la realización de tal actividad por esas entidades.

En virtud de lo expuesto, es posible concluir que, en lo relativo a los mutuos hipotecarios endosables otorgados por los Agentes Administradores, no existe regulación que impida que las sociedades inmobiliarias u otras personas, naturales o jurídicas, puedan ser cesionarios de tales instrumentos. Lo anterior, sin perjuicio de su obligación de celebrar un contrato especial con dichos agentes para la administración de estos mutuos hipotecarios endosables, conforme a lo dispuesto en el Título III de la Norma de Carácter General N°136.

DGS / JAG / ALA wf 613161

Saluda atentamente a Usted.



CARLOS PAVEZ TOLOSA
SUPERINTENDENTE

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.svs.cl/validar_oficio/
Folio: 201720951628108bKIfkStgOYmrzsDmUEzdJGFNWeXIHe