

Se refiere a interpretación del
inc.30. del art.25 del D.F.L. No.31
sobre posposición de Hipotecas!

Cof. 1221 ano 1957

C I R C U L A R No. 97
=====

SANTIAGO, Diciembre 24 de 1957.

El inciso 3° del art. 25 del Título V denomina do "Disposiciones Generales" del D.F.L. 31, Orgánico de la Caja de Previsión de la Defensa Nacional al reglamentar la posposición de las hipotecas preferentes entre las Instituciones enumeradas en dicho precepto, dispone:

"Para que sea exigible la posposición indicada en este artículo será necesario que el valor comercial de la propiedad, en el momento de ser solicitado, resulte superior en un tercio, por lo menos al monto de las hipotecas".

Esta disposición ha sido interpretada en el sentido de que un tercio del valor comercial de la propiedad no debe quedar afectado por la suma de las hipotecas, para que sea exigible la posposición.

También ha sido interpretada en el sentido de que el valor comercial de la propiedad no debe quedar afectado en un tercio del monto de las hipotecas.

Así por ejemplo:

10.- Valor comercial de la propiedad	\$.900.000,-
Monto de las hipotecas	600.000,-
Un tercio libre del valor comercial	300.000,-
20.- Valor comercial de la propiedad	900.000,-
Monto de las hipotecas	600.000,-
Tercio libre del valor de las hipotecas	200.000,-

Según se vé, de acuerdo con la primera interpretación, en una propiedad de valor de \$.900.000,- deberá quedar libre de gravamen la suma de \$.300.000,-, equivalente a un tercio del valor comercial de la propiedad, y de acuerdo con la segunda interpretación debe quedar, del valor comercial de la propiedad libre un tercio del valor de las hipotecas, o sea, \$.200.000,-

AL SEÑOR

Cabiendo ambas interpretaciones dentro de los límites de la disposición, esta Superintendencia estima que la segunda de ellas se ajusta más al objeto perseguido por la ley y guarda más proporción entre el valor comercial de la propiedad y el monto de las hipotecas.

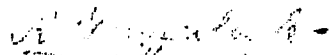
El objeto que se persigue en la ley al dejar un margen del valor de la propiedad, sin que esté cubierto por gravámenes hipotecarios, es asegurar, en todo caso, el cumplimiento de las obligaciones por las cuales responden dichos gravámenes.

Ahora bien, debe haber una justa proporcionalidad entre el monto de los gravámenes y el margen no cubierto con ellos.

Con la primera interpretación esta proporcionalidad resulta exagerada mientras mayor sea el monto del valor comercial de la propiedad. En cambio, con la segunda interpretación, guarda el margen del valor de la propiedad que queda sin cubrirse con gravámenes, una más adecuada relación frente al valor de dichos gravámenes.

A fin de uniformar la aplicación de la disposición a que se refiere la presente Circular, se servirá Ud. y el Consejo de esa Caja tener presente lo expuesto al resolver sobre proposición de hipotecas preferentes entre las instituciones designadas en dicho precepto.

Saluda atentamente a Ud.,


ROLANDO GONZÁLEZ BUSTOS,
Superintendente de Seguridad Social.