

MATERIAL DE APOYO – DS N°1/2011

Importante: Al momento que el **Abogado** redacte la Escritura de Compraventa, para un beneficio aplicado a través de **Adquisición de Vivienda**, debe considerar lo siguiente:

INFORMATIVO RELATIVO A ESCRITURACIÓN Y PAGO EN OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS

I. CLÁUSULAS OBLIGATORIAS

§§§§§: Por este Instrumento el comprador, en su condición de beneficiario del subsidio correspondiente al Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del D.S. N° 1 de 2011 (V.y U.), y en conformidad a lo prescrito por el artículo 39 del Reglamento Habitacional citado; declara, acepta y se obliga, expresamente a habitar personalmente y/o por su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, la vivienda que adquiere en este acto singularizado, en la cláusula **§§§§§** precedente. La obligación descrita se extenderá por el plazo de cinco años contados desde la entrega material.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo precedente, se entenderá por vivienda habitada, la que constituya morada habitual de alguna de las personas en él indicadas.

§§§§§: En este mismo acto, don, en su condición de beneficiario del subsidio correspondiente al Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, del D.S. N° 1 de 2011 (V.y U.), y en conformidad a lo prescrito por el artículo 39 del Reglamento Habitacional citado; constituye a favor del "SERVIU, REGIÓN DE LOS LAGOS", prohibición de enajenar la vivienda y de celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea título gratuito u oneroso, por un plazo de cinco años, sin previa autorización escrita del Serviu. Las prohibiciones antes señaladas se inscribirán en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces competente. Transcurridos el plazo señalado y contado desde su inscripción, se procederá al alzamiento de las mismas prohibiciones, al solo requerimiento del interesado. La infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones antes señaladas, dará derecho al Serviu para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidios, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de la restitución.

§§§§§: El presente instrumento se extiende en conformidad con el procedimiento de escrituración establecido en el artículo 68 de la Ley N° 14.171, modificado por el artículo 12 de la Ley N° 16.392, y artículo 41 de la Ley 18.196, por lo que desde la fecha de su protocolización se considera como escritura pública para todos los efectos legales. Asimismo, se deja constancia que de acuerdo con las disposiciones indicadas no se requiere autorización del cónyuge o de la justicia para la constitución de la presente prohibición e hipoteca; y en su caso, la mujer casada se presume de derecho separada de bienes. Finalmente se deja constancia que es aplicable a esta escritura lo dispuesto por el D.L. N° 2.833, modificado por la Ley N° 20.112.-

II. SE DEBE TENER PRESENTE PARA LA ESCRITURACION.

1. Escritura de compraventa debe ser redactada por abogado habilitado para el ejercicio de la profesión. En la escritura se debe otorgar mandato al mismo abogado redactor, para efectuar las escrituras aclaratorias, rectificatorias o complementarias que fueren necesarias para radicar el dominio del inmueble en el beneficiario.
2. La escritura de compraventa, tratándose de viviendas nuevas, no debe incluir cláusulas que contengan renunciaciones de acciones por las cuales se elude la responsabilidad en calidad de la construcción.
3. Tratándose de escrituras de compraventas que recaigan sobre inmuebles ubicados en zonas fronterizas, el instrumento deberá contener una cláusula en la cual el beneficiario declare su nacionalidad chilena y haber nacido en territorio nacional.
4. Cláusula del precio en contrato de compraventa debe contener desglose de los ítems que lo conforman (ahorro con indicación del número de cuenta y entidad bancaria en su caso; monto de subsidio, con indicación del N° de certificado y Programa Habitacional a que se acoge; monto del crédito hipotecario cuando sea procedente y aporte adicional en su caso, etc.)
5. En el caso que el inmueble se inscriba a nombre del cónyuge del beneficiario, se debe agregar en escritura de compraventa, cláusula en la cual el beneficiario hace cesión de su certificado de subsidio a su cónyuge.
6. En caso de requerirse crédito hipotecario para completar el precio de venta, estos se caucionaran con primera hipoteca sobre el bien raíz a cuya adquisición se destine el crédito. Los créditos no se podrán caucionar con garantía general.

Continúa

MATERIAL DE APOYO – DS N°1/2011

7. Para el caso que la adquisición de la vivienda constituya la primera transferencia de la misma, la escritura deberá contener además.
 - i. Nomina con individualización de los proyectistas y constructores: En caso de personas jurídicas, individualización de sus representantes legales. (art. 18 LGUC).
 - ii. Cláusula en la cual se indique el número permiso de edificación y que el legajo de antecedentes respectivos, archivados en la Dirección de Obras Municipales correspondiente, se entienden formar parte de la escritura.
8. La escritura no podrán establecer otras servidumbres que las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista, aguas lluvias, alcantarillado y desagües.
9. En caso de requerirse crédito hipotecario, la hipoteca constituida sobre la vivienda que se adquiere, y que garantiza el mutuo hipotecario, no puede ser menoscabada por ningún tipo de obligaciones, que pretendan estipularse en el contrato de compraventa.
10. En caso de requerirse crédito hipotecario, y estricto apego a lo prescrito por el artículo 70 del D.S. N° 1, el beneficiario deberá contar por todo el plazo de la deuda, con los siguientes seguros de cargo del deudor:

i. Seguro de Desempleo o de Incapacidad Temporal.

El Seguro de Desempleo para trabajadores dependientes o de Incapacidad Temporal para trabajadores independientes, debe cubrir como mínimo el pago de 6 meses de dividendo. Se aplicara nuevamente la cobertura si el asegurado vuelve a caer en cesantía involuntaria o incapacidad temporal, si se mantuvo en el nuevo empleo por el plazo de 6 meses, desde el término de la cesantía o incapacidad ya indemnizada.

No es exigible para pensionados, salvo su contratación voluntaria.

En la respectiva escritura de compraventa el deudor otorgara mandato a la entidad crediticia para la contratación del seguro.

ii. Seguro de Desgravamen y de Invalidez.

El Seguro de Desgravamen cubrirá el saldo insoluto de la deuda en caso de fallecimiento, aun cuando el deudor este en mora al fallecer con máximo de tres cuotas.

Seguro de Invalidez por invalidez Permanente Total o Parcial de a lo menos 2/3, por enfermedad o accidente, aun cuando este con máximo de tres cuotas.

Beneficiario mayor de 65 años, o no pudiere contratar seguro de desgravamen, se exigirá además de la hipoteca la concurrencia de un aval u otra caución a juicio exclusivo del Banco.

iii. Seguro de Incendio y Sismo.

Si por el siniestro la vivienda resulta inhabitable o con perdida total, el seguro deberá cubrir el mayor valor entre la tasación de la vivienda y su valor comercial.

III. PARA EL PAGO.

1. Certificado de subsidio habitacional, debidamente endosado.
2. Copia autorizada escritura de compraventa con constancia de la inscripción de dominio a nombre del beneficiario, o cónyuge; o bien copia de la inscripción de dominio siempre que en ella conste el precio de compraventa y su forma de pago.
3. Copia autorizada de la inscripción de prohibición de enajenar durante 5 años, conforme al formato Serviu.
4. Permiso de Edificación y Certificado de Recepción Municipal.
5. En el caso de vivienda nueva que no forme parte de un proyecto habitacional aprobado por Serviu o vivienda usada, se deberá presentar planta de arquitectura de la vivienda con timbre de la Dirección de Obras Municipales respectiva, correspondiente al Permiso de Edificación obtenido, acreditando que cumple con los recintos mínimos señalados en el N° 2 del programa arquitectónico a que se refiere el artículo 42 del DS N° 1. (a lo menos 3 recintos, conformados por: 1 dormitorio con cabida para una cama de 2 plazas, 1 sala de estar-comedor-cocina y 1 baño con inodoro, lavamanos y ducha o tina).
6. Si la vivienda se adquiere sin crédito hipotecario; estudio de titulo redactado y firmado por abogado habilitado, con indicación de Cedula Nacional de Identidad.

Estos formatos son ilustrativos, por lo que cualquier duda que el abogado presente al redactar este documento, es el abogado quien debe contactar al Departamento Jurídico de SERVIU, al fono: 280191, para que sea orientado correctamente.