

FERNANDO RECIO OLGUIN
Abogado

MEMORANDUM
sobre
POBLACION LAS SIETE HERMANAS

93/26126
23 DIC 90
A:
P.A.A. R.C.A.
C.B.E. A.L.P.
EDEC J.P.B.

- Ubicación - Viña del Mar, altos Quinta Vergara
- Viviendas - 730.
- Habitantes - Aproximadamente 5.000
- Estrato social - Medio, empleados particulares, jubilados, montepiadas, algunos profesores universitarios; tendencia general a elevar su nivel atendida la calidad de las viviendas, con un elevado valor de arrendamiento.

.....

Antecedentes sobre la Población

- 1) La ex Caja de Previsión de Empleados Particulares con fecha 25 de Marzo de 1974 y 14 de Julio de 1975, convino con la Sociedad Constructora de Viviendas Económicas Monte grande Ltda. (de la cual poseía derechos sociales por aproximadamente un 50% por intermedio de dos sociedad Empart), la construcción de 379 viviendas y 644 departamentos en dos etapas.
- 2) La construcción se llevó a cabo con una serie de irregularidades, relativas a falta de permisos previos, control, supervigilancia y otros que, incluso, llevaron a la suspensión temporal de la obra por la Municipalidad de Viña del Mar, en Abril de 1976.
- 3) De las 1.023 viviendas pactadas originalmente, sólo se construyeron 730, ignorándose las causas, como también si en los contratos de venta de las mismas en etapa de construcción, se consideró el valor de las 1.023 o sólo el de las 730 realmente ejecutadas.
- 4) En plena etapa de ejecución, la Población fué vendida a una sociedad constructora filial de Neut Latour, obligándose ésta a su vez, a vender las viviendas ejecutadas a los imponentes asignatarios. Hasta hoy la propiedad es jurídicamente de dominio de la Empresa Constructora.
- 5) Hasta la fecha no existe informe sobre el costo definitivo, ni antecedentes para fijar el precio de cada vivienda, si se cobra el valor de 1.023 o de 730 viviendas y sólo recientemente se han efectuado las diligencias para subdivisión predial, recepción municipal y aprobación para venta por pisos.
- 6) Todas estas irregularidades fueron investigadas por la Contraloría General de la República, la cual, en dictamen 20.862 de 5 de Septiembre de 1985, dijo:

"En cuanto a la actuación de la Caja de Previsión de Empleados Particulares, cabe señalar que ella celebró con la Empresa Constructora de Viviendas Económicas Montegrande Limitada, dos contratos de promesa de compraventa, asumiendo voluntariamente la representación de sus imponentes, seleccionados o que se seleccionen en el futuro, con lo cual su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

En concepto de esta Contraloría General dicho Instituto de Previsión, en el ejercicio de su mandato, aparece haber incurrido en actos de negligencia, en perjuicio de sus representados."

Situación de los asignatarios

7) Las viviendas fueron entregadas a los asignatarios entre Agosto de 1978 y Febrero de 1979, con acta de recepción material (sin escritura), fijándose un precio al sólo arbitrio de EMPART, fijándose dividendos provisorios de acuerdo a dichos precios.

8) En razón del elevado precio fijado por EMPART, sin conocimiento del costo real de la obra, la falta cumplimiento de diligencias administrativas y deficiencias en la construcción misma (posteriormente subsanadas) como por la falta de título definitivo, de gestiones estériles ante las autoridades correspondientes, (con la sola excepción de lo dictaminado por la Contraloría), los asignatarios, en número de 313, a los cuales se sumó posteriormente otro centenar como terceros coadyuvantes, demandaron judicialmente a la ex Caja, ante el 29º Juzgado Civil de Santiago, pidiendo básicamente:

- a) La fijación de precio definitivo, el cual no puede exceder del costo de construcción aumentado en un 2% por gastos de administración;
- b) El otorgamiento de las escrituras definitivas; amen de indemnizaciones de perjuicios y otros rubros.

9) Dicha demanda se ha tramitado latamente, acompañándose gran cantidad de documentación probatoria y en la actualidad se encuentra en estado de dictarse sentencia.

10) Al término del Gobierno Militar, se celebraron conversaciones de avenimiento con el I.N.P. con presencia de la Superintendencia de Seguridad Social, llegándose finalmente a acuerdo en cuanto a que la tasación y determinación del valor de las viviendas se haría por el SERVIU Valparaíso. Este procedió a la tasación, fijando los valores respectivos para cada vivienda.

11) Los asignatarios han aceptado dichos valores fijados por SERVIU, solicitando al Tribunal que sean los definitivos en la sentencia. El I.N.P. no ha objetado la tasación en el

curso de juicio.

12) Sólo en fecha reciente, la Superintendencia de Seguridad Social ha dispuesto que se practique una nueva tasación señalando que los valores fijados por SERVIU serían perjudiciales para el I.N.P. con lo cual está impidiendo que se pueda finiquitar una transacción que ponga término al litigio.

13) Esta actitud de la Superintendencia aparece como inconcebible, ya que la tasación se hizo por su insinuación en 1988 y sólo ahora la objeta pretendiendo que los asignatarios paguen un mayor valor que el fijado por el propio SERVIU.

14) La Corte Suprema confirmó una medida precautoria de los demandantes, que prohíbe al I.N.P. celebrar cualquier acto o contrato hasta tanto no se dicte sentencia.

15) Debe tenerse presente que los asignatarios han sufrido perjuicio por:

a) Haber transcurrido casi 15 años sin tener título definitivo.

b) Haber pagado dividendos provisionales muy superiores al monto real a pagar, al extremo que un grupo de ellos, con el pago de los dividendos provisionales tiene totalmente pagado el precio de las viviendas;

c) No haber recibido jamás una información acerca de sus pagos y deudas actualizadas, pese a haberse requerido en muchas oportunidades;

d) No haber podido acogerse a las cuantiosas rebajas de saldos de deudas hipotecarias con que el Gobierno Militar benefició los pagos anticipados de las mismas, antes de proceder a su licitación a terceros;

e) Incurrir en costas procesales y personales como consecuencia de haberse visto en la necesidad de demandar judicialmente la fijación y rebaja de precios y extensión de las escrituras definitivas.

CONCLUSIONES

A) Los asignatarios demandantes están conformes en transar de inmediato, con lo cual podría darse por solucionado el problema y procederse a extender las escrituras definitivas, siempre que:

a) Se acepte con precio definitivo de las viviendas, el fijado en tasación realizada por Serviu Valparaíso, a fines de 1988, acompañada en el expediente, aceptada expresamente por los demandantes y no objetada por I.N.P. actualizados a la fecha.

b) Se proporcione a cada asignatario un informe de

las sumas pagadas por concepto de dividendos provisorios, las cuales deberán imputarse a dividendos definitivos, debidamente actualizados.

Si las sumas pagadas por dividendos provisorios no cubrieren los definitivos que deberían haberse pagado a la fecha, las diferencias se agregarán al final del plazo de pago de la deuda.

El Instituto deberá pagar con cargo a la cuenta corriente de los asignatarios demandantes, un 2% de la diferencia entre el precio provisorio asignado a las viviendas y el resultante de la tasación SERVIU, todos ellos expresados en U.R., por concepto de honorarios profesionales del abogado Fernando Recio Olguín.