

July, 2016

¿Cuándo nos encontramos frente al "primer inmueble"? Un análisis desde el aspecto inmobiliario a la Ley que permite disponer de hasta el 25% del fondo previsional.

Julio Eduardo Pozo Sánchez
Carolina Ormeño Flores

¿Cuándo nos encontramos frente al “primer inmueble”?



Un análisis desde el aspecto inmobiliario a la Ley que permite disponer hasta del 25 % del fondo previsional

Julio POZO SÁNCHEZ* / Carolina ORMEÑO FLORES**

La Ley N° 30478 ha dispuesto que los afiliados al Sistema Privado de Pensiones puedan disponer hasta del 25 % de sus cuentas individuales para la compra de una primera vivienda. Sobre el particular, los autores afirman que la definición de “primer inmueble” prevista en dicha norma no ha sido la más feliz. Argumentan que el predio que se adquiera con este beneficio no necesariamente será el “primero”, en la medida en que la situación registral no siempre coincidirá con la realidad, especialmente si se tiene en cuenta que en nuestro país el registro es meramente declarativo para la adquisición de propiedad.

RESUMEN

MARCO NORMATIVO

- Ley que modifica el artículo 40 y la 24ta. disposición final y transitoria del TUO de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones, Ley N° 30478 (29/06/2016): art. 1.
- Aprueban el procedimiento operativo para disponer hasta el 25 % del fondo de pensiones de los afiliados del Sistema Privado de Pensiones destinado a la compra de un primer inmueble, Resolución SBS N° 3663-2016 (02/07/2016): art. 1 y ss.

PALABRAS CLAVE: Primer inmueble / Fondo previsional / Libre disposición de pensiones / Propiedad / Adquisición de propiedad

Recibido: 11/07/2016

Aprobado: 13/07/2016

I. Presentación

Se estima que la venta de viviendas (solo viviendas) en Lima crecerá 20 % este año debido a que ahora es posible disponer de los fondos que se encuentran en las AFP¹. Esta y otras importantes consecuencias inmediatas para el sector inmobiliario nos obligan a conocer con detalle la nueva normativa que permite la disposición hasta del 25 % del fondo previsional.

Así pues, comenzaremos por precisar que el pasado 29 de junio se publicó la Ley N° 30478 (en adelante, la Ley), que modifica

* Abogado por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Docente universitario y consultor en temas de posesión y propiedad. Colaborador permanente de *Gaceta Civil & Procesal Civil*.

** Estudiante de Derecho de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM). Miembro del Grupo de Estudios de Derecho Inmobiliario de la UNMSM.

1 De acuerdo con las estimaciones realizadas por la Cámara Peruana de la Construcción (Capeco). Puede revisar la nota en el siguiente *link*: <<http://gestion.pe/inmobiliaria/capeco-venta-viviendas-lima-crecera-20-este-ano-impulsada-uso-fondos-afp-2164821>>.

el artículo 40 de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondo de Pensiones permitiendo, de esta manera, que los afiliados al Sistema Privado de Pensiones (SPP) puedan disponer hasta del 25 % del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización (en adelante, CIC) de aportes obligatorios, para la compra o amortización del crédito hipotecario siempre referido a la adquisición de un primer inmueble.

Tan solo tres días después, el 2 de julio, mediante Resolución SBS N° 3663-2016 (en adelante, la Resolución), la SBS aprobó el denominado “Procedimiento Operativo para disponer hasta el 25 % del Fondo de Pensiones de los afiliados del SPP destinado a la compra de un primer inmueble”, señalando cuáles serán los criterios a tener en cuenta para que la compra de un inmueble califique como la “primera compra” a fin de poder acceder al beneficio.

No será objeto de este breve comentario cuestionar si las recientes reformas normativas desnaturalizan o no el SPP (ello pertenece al ámbito laboral y previsional), nos limitamos, a analizar el aspecto inmobiliario que lleva consigo tanto la Ley como la Resolución, siendo nuestro principal interés demostrar que la definición de “primer inmueble” para estos efectos, no ha sido la más feliz.

II. Sobre el 25 % de disposición cuando se trate del primer inmueble

Pues bien, de acuerdo a la Ley, para poder disponer hasta del 25 % del fondo de la CIC, deberá verificarse conjuntamente que:

- i. Se trate de la compra de un primer inmueble.
- ii. La compra se haya realizado a través de una entidad del sistema financiero.

- iii. La entidad del sistema financiero haya otorgado un crédito hipotecario.

En tal sentido, las modalidades para disponer hasta el 25 % del fondo de la CIC consistirán en:

- i. Pagar la cuota inicial cuando aún no se haya comprado el primer inmueble; o,
- ii. Amortizar el crédito hipotecario cuando ya se haya realizado la compra del primer inmueble.

Asimismo, la Resolución dispone que el procedimiento operativo constará de tres pasos:

i. Solicitud del afiliado ante una entidad del sistema financiero. La entidad del sistema financiero se encarga de evaluar si el afiliado cumple con los requisitos para disponer hasta el 25 % del fondo de su CIC. Posterior a ello, emite un “Documento de preconformidad”.

ii. Solicitud del afiliado ante una AFP. El afiliado presenta a la AFP el Documento de preconformidad y deberá firmar una declaración jurada de conocer que, en caso acceda al beneficio, se reducirá su pensión de jubilación, invalidez y sobrevivencia, según corresponda. Aprobada la solicitud, la AFP remite a la entidad del sistema financiero la denominada “Comunicación de procedencia”.

iii. Disposición del monto de la CIC solicitado por el afiliado. La AFP pone a disposición de la entidad del sistema financiero el porcentaje del fondo de la CIC solicitado por el afiliado. Luego de ello, la AFP debe inscribir al afiliado en el Registro de Afiliados por el uso de hasta el 25 % del fondo de pensiones para la compra de un primer inmueble, que ella misma administra.

Apréciase que resulta determinante establecer cuándo estamos frente al “primer

inmueble” para poder acceder al beneficio de disponer hasta el 25 % del fondo de la CIC. A continuación buscaremos responder esta inquietud. Si bien la Resolución se ha ocupado de definir el concepto de “primer inmueble”, en nuestra opinión, se ha realizado sobre la base de criterios que, en la realidad, limitan el beneficio a unos pocos en lo que se refiere al “inmueble”, mientras que permite en algunas ocasiones una aplicación amplia del concepto “primer”, dejando que, a veces, el afiliado pueda burlar la Ley y beneficiarse con la disposición del 25 % del fondo de su CIC para la compra de un segundo, e incluso tercer o cuarto inmueble. Veamos.

III. El concepto de “inmueble” para la ley y la resolución

En principio, cabe hacer mención que la Ley (a diferencia de lo que proponía el Proyecto de Ley N° 5265/2015-CR, que dio mérito a la Ley N° 30478), supone un mayor ámbito de aplicación dado que otorga el beneficio a los afiliados respecto de la adquisición de inmuebles en general y no solo limitado a la compra de la “primera vivienda”².

Pese a ello, aún este mayor ámbito de ampliación de la Ley tiene dos grandes restricciones:

Comentario relevante de los autores



Si bien la Resolución SBS N° 3663-2016 se ha ocupado de definir el concepto de “primer inmueble”, en nuestra opinión, se ha realizado sobre la base de criterios que, en la realidad, limitan el beneficio a unos pocos en lo que se refiere al “inmueble”, mientras que permite en algunas ocasiones una aplicación amplia del concepto “primer”, dejando que, a veces, el afiliado pueda burlar la Ley y beneficiarse con la disposición del 25 % del fondo de su CIC para la compra de un segundo, e incluso tercer o cuarto inmueble.

1. Solo puede acceder al beneficio aquel que compre un primer inmueble inscrito o inscribible en el Registro de Predios de la Sunarp

La Resolución así lo establece cuando define en el inciso f) de su artículo 1 el término “inmueble” como “aquel bien comprendido en el artículo 885 del Código Civil^{3,4}, (pero) **inscrito o inscribible** en el Registro de Predios de Sunarp” (el resaltado es nuestro).

2 El mencionado Proyecto de Ley se limitaba a establecer que solo era permitido el retiro del 25 % de la CIC para el caso de la compra de una primera vivienda.

3 El Código Civil en su artículo 885 establece que son inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
3. Las minas, canteras, y depósitos de hidrocarburos.
4. Los diques y muelles.
5. Las concesiones para explotar servicios públicos.
6. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
7. Derogado.
8. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
9. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

4 Nótese que cuando se hace referencia al artículo 885 del Código Civil se incluye la posibilidad de disponer hasta el 25 % del fondo previsional para cubrir parte de la compra de, por ejemplo, una concesión minera y demás inmuebles a los que hace referencia dicho artículo siempre que se encuentren inscritos o sean pasibles de inscribirse en la Sunarp.

Conforme a ello, debemos señalar que si bien la Ley prefiere optar por beneficiar a las personas que adquieran inmuebles y no solo viviendas como se había propuesto en el Proyecto de ley; la Resolución limita a que estos inmuebles se encuentren inscritos o sean posibles de inscribirse (a corto plazo) en la Sunarp.

No obstante, se excluye expresamente del beneficio a aquellas personas que deseen adquirir inmuebles no inscritos (o no susceptibles de inscripción a corto plazo). Piense, por ejemplo, en los lotes sin inscripción (a la fecha) que ofrecen innumerables inmobiliarias para poder acceder a la “vivienda propia”.

2. Solo puede acceder al beneficio aquel que financie la compra del primer inmueble mediante un crédito hipotecario otorgado por una empresa del sistema financiero

Ello es consecuencia de lo mencionado en el punto anterior, puesto que la hipoteca necesariamente requiere de la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de la Sunarp para ser válida, no obstante, no se entiende por qué la Ley no ha previsto este beneficio para otros mecanismos de adquisición de vivienda (que se supone el Ejecutivo promueve) en las que también intervienen entidades del sistema financiero como son el *leasing* inmobiliario (DL N° 1177) y la capitalización inmobiliaria (DL N° 1196).

Aquí podemos notar qué tan contradictorio puede ser nuestro sistema normativo que, a través del Ejecutivo, vio en el *leasing* y en la capitalización inmobiliaria una innovadora posibilidad para aquellas personas que deseaban adquirir una vivienda como alternativa al crédito hipotecario; para luego, a través del Legislativo, volver sobre el sistema del crédito hipotecario dejando de lado los dos alternativas anteriores que, a su manera, también exigen una “cuota inicial” que bien puede ser cubierta con el 25 % pasible de disposición del fondo de la CIC.

Pese a lo anterior, no debemos dejar de mencionar que la Resolución nos da luz de algún intento de ampliación del procedimiento operativo para acceder al beneficio a supuestos distintos del inmueble inscrito o inscribible adquirido a través de un crédito hipotecario (artículo segundo⁵). Sin embargo, tras lo expuesto, ello solo sería posible siempre que se modificara la Ley⁶ dado que la misma se limita al financiamiento a través de hipoteca (y esta exige siempre encontrarnos frente a un inmueble inscrito).

IV. El concepto de “primer” (inmueble)

Analizaremos a continuación en qué consiste el criterio registral para determinar cuándo nos encontramos frente al primer inmueble y, por ende, la importancia del momento de adquisición a los efectos de la Ley y la Resolución.

5 Artículo Segundo (de la Resolución).- Tratándose del caso de inmuebles distintos del que se refiere en el literal b) del artículo 1 del procedimiento operativo aprobado por la presente resolución, la Superintendencia, en mérito a las evaluaciones que correspondan, dictará las disposiciones operativas del caso.

6 Puesto que la Ley dispone la modificación del último párrafo del artículo 40 del TUO de la Ley del Sistema Privado de Administración de Fondos de Pensiones quedando redactado de la siguiente manera:

“(…)

Los afiliados al SPP podrán disponer de hasta el 25 % del fondo acumulado en su Cuenta Individual de Capitalización de aportes obligatorios para:

a) Pagar la cuota inicial para la compra de un primer inmueble, **siempre que se trate de un crédito hipotecario** otorgado por una entidad del sistema financiero.

b) **Amortizar un crédito hipotecario**, que haya sido utilizado para la compra de un primer inmueble, otorgado por una entidad del sistema financiero” (el resaltado es nuestro).

1. Criterio registral para determinar si un inmueble es el primero

Las entidades del sector financiero deben verificar que el inmueble sea el “primero” que adquiera el solicitante afiliado para proceder a emitir el documento de preconformidad.

Respecto a ello, la Resolución establece que los solicitantes deberán presentar, entre otros requisitos, el reporte búsqueda de índices por el nombre del afiliado en el Registro de Propiedad Inmueble de la Sunarp de i) la zona registral donde haya residido, ii) la que corresponda a su domicilio actual según documento oficial de identidad, y iii) la zona registral donde se ubique el primer inmueble objeto de la solicitud.

En tal sentido, el afiliado solicitante deberá presentar, en el peor de los casos, tres reportes de búsqueda de índices a su nombre en caso de que las tres zonas registrales a las que se hace referencia no coincidan.

Por tanto, y en vista de que en el Perú existen hasta la fecha catorce zonas registrales, puede darse el caso en el que el afiliado sea propietario de un inmueble inscrito ubicado en una zona registral diferente a las anteriores y, aun así, calificar como apto para acceder al beneficio (no siendo en realidad su primer inmueble).

Peor aún, puede darse el caso en el que el afiliado sí sea propietario de un inmueble ubicado en la zona registral de su residencia, domicilio o donde se ubica el inmueble objeto de solicitud (o, en general, en cualquier parte del país) pero que su titularidad no se encuentre inscrita. Ello, sin perjuicio de que las entidades del sistema financiero no tienen herramientas suficientes para tener certeza de cuál es la residencia del solicitante afiliado, contando únicamente su declaración de ‘buena fe’.

Damos cuenta entonces que el concepto de “primer inmueble” resulta mucho más

Comentario relevante de los autores



En el caso de amortización del crédito hipotecario correspondiente al primer inmueble se pueden distinguir dos supuestos: aquel grupo de casos en donde el crédito hipotecario se adquirió antes de la entrada en vigencia de la Ley y aquellos otros que se adquirieron a partir de la entrada en vigencia de la misma.

flexible (y por tanto, no tan “restrictivo” como pareciera advertirse de una primera lectura de la Ley y la Resolución) pudiéndose aplicar en la compleja realidad de nuestro país a la compra de un segundo, tercer y cualquier número de inmueble de que se trate siempre que no se tenga rastros de ellos a nivel registral y/o se ubiquen en las zonas registrales que abarque el reporte de búsqueda.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso indicar que la Resolución establece una excepción al concepto de primer inmueble en un caso muy específico: cuando el afiliado solicite la amortización del crédito hipotecario que haya sido utilizado para la compra de un segundo inmueble siempre que la disposición del fondo respecto del primer inmueble no haya sido hasta el límite de 25 %, sino por un porcentaje menor. Este tema lo abordaremos en un apartado independiente por motivos didácticos.

2. La importancia de la temporalidad para determinar si un inmueble es el primero

Quizá la parte más complicada de entender del procedimiento operativo fijado en la Resolución se refiere a la aplicación temporal de la Ley a efectos de determinar cuándo

nos encontramos frente a la compra de un **primer** inmueble debido a inconvenientes de técnica legislativa que –consideramos– se deben corregir.

Así pues, el artículo 3 del mencionado procedimiento señala que para ser considerados hábiles, los afiliados deben reunir los siguientes requisitos:

A) Cuando quiera pagar la cuota inicial de un inmueble: Se señala:

“I. Para el caso del pago de una cuota inicial, el afiliado a la fecha de la presentación de la solicitud, debe cumplir con lo siguiente:

- a) No sea ni haya sido propietario de un inmueble adquirido a título personal.
- b) No sea ni haya sido propietario de un inmueble bajo un régimen de sociedades de gananciales.
- c) No sea ni haya sido copropietario, en cincuenta por ciento (50 %) o un porcentaje mayor, de un inmueble inscrito o inscribible en el Registro de Predios de la Sunarp.
- d) No sea titular, de modo individual o bajo un régimen de sociedad de gananciales, de un crédito hipotecario o tener la condición de codeudor sobre la base del porcentaje que refiere el inciso c).
- e) No se encuentre inscrito en el registro a que hace referencia el artículo 6 del presente procedimiento operativo.

A efectos de los incisos a), b) y c) del acápite I, la fecha de referencia de no haber sido propietario de un primer inmueble, es la fecha de entrada en vigencia de la presente ley”.

Sobre el particular, debemos señalar brevemente que no es necesario que solo el inciso c) especifique que debe tratarse de un

inmueble inscrito o inscribible en la Sunarp ya que ello se tiene (sobre)entendido, además que presta a confusión al interpretar el inciso a), b) y d) puesto que se puede llegar a pensar que estos incisos pueden contemplar a inmuebles no inscritos.

Respecto de la fecha de referencia, pareciera que el primer párrafo del comentado artículo nos remite a la fecha de presentación de la solicitud, mientras que, el último párrafo señala que la fecha de referencia es “la fecha de entrada en vigencia de la **presente ley**”, que técnicamente no es una Ley sino una Resolución de la SBS. Entonces, finalmente ¿cuál termina siendo la fecha de referencia? Consideramos que, en todo caso, debemos entender que la fecha de referencia será la entrada en vigencia de la Ley, es decir, desde el 30 de junio de 2016.

B) Cuando quiera amortizar el crédito hipotecario mediante el cual adquirió un inmueble: Se señala:

“II. Para el caso de amortización, el afiliado a la fecha de otorgamiento del crédito hipotecario, debe cumplir con lo siguiente:

- a) No sea ni haya sido propietario de un inmueble adquirido a título personal.
- b) No sea ni haya sido propietario de un inmueble bajo un régimen de sociedades de gananciales.
- c) No sea ni haya sido copropietario, en cincuenta por ciento (50 %) o un porcentaje mayor, de un inmueble inscrito o inscribible en el Registro de Predios de la Sunarp.
- d) No sea titular, de modo individual o bajo un régimen de sociedad de gananciales, de un crédito hipotecario o tener la condición de codeudor sobre la base del porcentaje que refiere el inciso c), salvo que se trate

de otro crédito hipotecario para el mismo inmueble.

- e) No se encuentre inscrito en el registro a que hace referencia el artículo 6 del presente procedimiento operativo, salvo que se haya hecho uso del beneficio de disposición del 25 % del fondo de pensiones para un primer inmueble de manera parcial.

A efectos del acápite II, en los casos de créditos hipotecarios en el sistema financiero existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 30478, la fecha de referencia de no haber sido propietario de un primer inmueble es la fecha de otorgamiento del crédito hipotecario. Por otro lado, para los créditos hipotecarios en el sistema financiero que se originen a partir de la entrada en vigencia de la precitada ley, la fecha de referencia de no haber sido propietario será esta última”.

Comencemos por indicar que en el caso de amortización del crédito hipotecario correspondiente al primer inmueble se pueden distinguir dos supuestos: aquel grupo de casos en donde el crédito hipotecario se adquirió antes de la entrada en vigencia de la Ley y aquellos otros que se adquirieron a partir de la entrada en vigencia de la misma. La fecha de referencia será la fecha de otorgamiento del crédito hipotecario y la entrada en vigencia de la Ley, respectivamente.

Sin embargo, cabe analizar los literales a), b) y c) en lo referente a los créditos hipotecarios adquiridos a partir de la entrada en vigencia de la Ley, en el cual dicha fecha será la de referencia. En los tres casos se repite la frase “no sea ni haya sido (...)”, pero si interpretamos literalmente lo anterior, se concluirá que el afiliado no podrá calificar como hábil para el otorgamiento del beneficio. ¿Cómo pretender en este supuesto que el afiliado **no sea** propietario de un inmueble?, de ser así,

Comentario relevante de los autores



¿Por qué obligar al afiliado que quiera hacer doblemente uso del beneficio (siempre que, en conjunto, no disponga de un porcentaje mayor al 25 % de su fondo previsional), lo haga únicamente cuando la segunda solicitud (por el segundo inmueble) se trate de la amortización de un crédito hipotecario (y no cuando se pretenda pagar la cuota inicial del segundo inmueble)? No entendemos la distinción.

qué crédito hipotecario se buscaría amortizar, acaso ¿no es aquel que se constituyó con la compra de un primer inmueble? Nos explicamos a través de un simple ejemplo:

- a) El 27 de julio de 2016 (posterior a la entrada en vigencia de la Ley), Eduardo Romaña adquiere la propiedad de un primer inmueble. Debido a que no se encuentra en condiciones de pagar el precio total de compraventa, solicita a una entidad financiera que le otorgue un préstamo que cubra el precio del inmueble a cambio de la inscripción de una hipoteca en la partida registral del mismo inmueble.
- b) Eduardo Romaña tiene conocimiento de los beneficios que otorga la Ley a los afiliados al SPP, por lo que el 27 de agosto de 2016 evalúa si es hábil para disponer de hasta el 25 % del fondo de su CIC. Es ahí donde verifica los requisitos que señala el procedimiento operativo, el mismo que exige que “No sea ni haya sido propietario de un inmueble adquirido a título personal”.
- c) Sin embargo, Eduardo Romaña ya es propietario de aquel inmueble que adquirió

el 27 de julio de 2016. ¿Acaso no podría acceder al beneficio?

No creemos que esa haya sido la intención de la Resolución, por lo que proponemos que al final de los enunciados de los tres primeros incisos se incluya la aclaración “(...) salvo que se trate del inmueble cuyo crédito hipotecario se pretende amortizar”.

V. La excepción al concepto de primer inmueble: amortización del crédito hipotecario aplicable a la compra del segundo inmueble

Como ya lo hemos referido, la Resolución dispone la creación del Registro de Afiliados por el uso de hasta el 25 % del fondo de pensiones para la compra de un primer inmueble, que administrarán las AFP y que será de uso obligatorio de las entidades del sistema financiero a efectos de contrastar si el afiliado solicitante de un crédito hipotecario o que desea amortizar un crédito hipotecario, califica para hacer uso hasta del 25 % de su fondo de pensiones.

En tal sentido, se entiende que las personas que están inscritas en el referido Registro ya no podrán (volver) a acceder al beneficio de la disposición hasta del 25 % del fondo de su CIC, sin embargo, el apartado II del artículo 3 del procedimiento operativo parece establecer lo contrario. Repasemos nuevamente lo que dispone dicho artículo:

“II. Para el caso de amortización, el afiliado a la fecha de otorgamiento del crédito hipotecario, debe cumplir con lo siguiente: (...)”

- e) No se encuentre inscrito en el registro a que hace referencia el artículo 6 del presente procedimiento operativo, **salvo que se haya hecho uso del beneficio de disposición del 25 %**

del fondo de pensiones para un primer inmueble de manera parcial”
(el resaltado es nuestro).

Lo que aquí establece el procedimiento operativo es una excepción a la regla general. Podemos usar el fondo de la CIC para amortizar la compra de un segundo (o tercer) inmueble siempre y cuando no se haya utilizado el porcentaje máximo permitido por la ley, esto es, el 25 % del fondo de la CIC.

Esta excepción contempla dos supuestos:

- i) El afiliado que solicita la amortización del crédito hipotecario respecto de un segundo inmueble cuando haya hecho disposición de un porcentaje menor al 25 % del fondo de su CIC para pagar la cuota inicial de un primer inmueble sujeto a crédito hipotecario en una entidad del sistema financiero; **podrá hacer uso del beneficio nuevamente hasta completar el límite del 25 % del fondo de su CIC.**
- ii) El afiliado que solicita la amortización del crédito hipotecario respecto de un segundo inmueble cuando haya hecho disposición de un porcentaje menor al 25 % del fondo de su CIC para amortizar el crédito hipotecario de la compra de un primer inmueble a través de una entidad del sistema financiero; **podrá hacer uso del beneficio nuevamente hasta completar el límite del 25 % del fondo de su CIC.**

Sin embargo, esta excepción no se hace extensiva para el caso en que el afiliado haya dispuesto parcialmente del beneficio para pagar la cuota inicial o amortizar el crédito hipotecario de un primer inmueble y que posteriormente quiera disponer del saldo restante para pagar la cuota inicial en la compra

CUADRO N° 1		
Primera solicitud	Segunda solicitud	Dictamen
El afiliado hizo uso parcial del beneficio de disposición del fondo de su CIC para pagar la cuota inicial de un primer inmueble y se le inscribió en el Registro de Afiliados.	El afiliado solicita la amortización de un crédito hipotecario respecto del segundo inmueble por el porcentaje restante del cual no había hecho disposición.	Califica como HÁBIL
El afiliado hizo uso parcial del beneficio de disposición del fondo de su CIC para amortizar el crédito hipotecario de un primer inmueble y se le inscribió en el Registro de Afiliados.	El afiliado solicita la amortización de un crédito hipotecario respecto del segundo inmueble por el porcentaje restante del cual no había hecho disposición.	Califica como HÁBIL
El afiliado hizo uso parcial del beneficio de disposición del fondo de su CIC para pagar la cuota inicial de un primer inmueble y se le inscribió en el Registro de Afiliados.	El afiliado solicita el pago de la cuota inicial respecto del segundo inmueble por el porcentaje restante del cual no había hecho disposición.	NO califica como HÁBIL
El afiliado hizo uso parcial del beneficio de disposición del fondo de su CIC para amortizar el crédito hipotecario de un primer inmueble y se le inscribió en el Registro de Afiliados.	El afiliado solicita el pago de la cuota inicial respecto del segundo inmueble por el porcentaje restante del cual no había hecho disposición.	NO califica como HÁBIL

de un segundo inmueble financiado a través de un crédito hipotecario⁷.

Nos explicamos a través del siguiente organizador (ver cuadro N° 1 en la parte superior).

La diferencia entre uno y otro supuesto parecería carecer de justificación. ¿Por qué obligar al afiliado que quiera hacer doblemente uso del beneficio (siempre que, en conjunto, no disponga de un porcentaje mayor al 25 % de su fondo previsional), lo haga únicamente cuando la segunda solicitud (por el segundo inmueble) se trate de la amortización de un crédito hipotecario (y no cuando se pretenda pagar la cuota inicial del segundo inmueble)? No entendemos la distinción.

Así, aprovechando el ejemplo *supra*, Eduardo Romaña, que dispuso del 15 % del

fondo de su CIC para la compra de un primer inmueble, y quiere disponer del saldo restante (10 %) tendrá, necesariamente, que comprar el segundo inmueble para solicitar la amortización del crédito hipotecario, viéndose imposibilitado de solicitar directamente el pago de la cuota inicial del segundo inmueble con el saldo restante, aun cuando finalmente, se llega a la misma consecuencia: **beneficiar con el fondo previsional la compra de un “segundo inmueble”**.

VI. A modo de conclusión

1. Los inmuebles que se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley y la Resolución necesariamente deben estar inscritos (o ser susceptibles de inscripción –al corto plazo–) en tanto que

⁷ El inciso 6) del apartado I del artículo 3 del Procedimiento Operativo señala que, para poder acceder al beneficio, el afiliado no debe estar inscrito en el Registro de Afiliados por el uso de hasta el 25 % del fondo de pensiones para la compra de un primer inmueble, sin hacer atinencia (como se hace en el caso de la amortización del crédito hipotecario) que podrá acceder al beneficio cuando haya hecho uso del beneficio de manera parcial.

solo se puede hacer uso de este beneficio cuando estemos frente a un crédito hipotecario (omitiendo la referencia a otro tipo de alternativas financieras para adquirir también viviendas: léase el leasing inmobiliario o el contrato de capitalización inmobiliaria).

2. Al ser así, el criterio para determinar que un inmueble es el primero es eminentemente registral debido a que la verificación que deben realizar las entidades del sistema financiero para aprobar la solicitud de los afiliados se realiza respecto de los inmuebles inscritos en la zona registral del domicilio, residencia y lugar del inmueble motivo de la solicitud. Por tanto, es posible que el inmueble que se adquiera con este beneficio no necesariamente sea el “primero” dado que la situación registral no siempre coincide con la realidad (máxime si en nuestro país el registro es meramente declarativo para la adquisición de propiedad). Incluso, es posible que la vivienda que se adquiera al amparo de este beneficio no sea la primera inscrita en el registro.
3. Debe corregirse (o en todo caso, aclararse) la redacción del acápite II del artículo 3 del procedimiento operativo

que contienen la Resolución, en tanto que, de una interpretación literal se desprende que aquellas personas que adquirieron un crédito hipotecario a través de una entidad el sistema financiero posterior a la entrada de vigencia de la ley, no podrán acceder al beneficio.

4. La Resolución establece una excepción a la regla general de que solo se puede acceder al beneficio respecto del primer inmueble. Ella consiste en que el afiliado podrá solicitar la amortización del crédito hipotecario de un **segundo inmueble** siempre que en la primera oportunidad se haya hecho uso del beneficio de manera parcial, es decir, por un porcentaje menor al del 25 % del fondo de la CIC. Llama la atención, sin embargo, que no se haya previsto dicha posibilidad también para poder pagar la cuota inicial del segundo inmueble.
5. Conforme a ello, el concepto de “primer inmueble” (determinante para acceder al beneficio del retiro) que ofrece la Resolución no parece el más feliz como lo hemos advertido y podría, seguramente, generar sendas dudas (por no decir demoras o dilaciones en los trámites de retiro del fondo previsional) que deberían superarse en el corto plazo.