

**INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA**, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que regula el alzamiento de hipotecas que caucionen créditos hipotecarios.

**BOLETÍN N° 8.069-14.**

---

**HONORABLE SENADO:**

Vuestra Comisión de Economía tiene el honor de presentaros su informe sobre el proyecto de ley de la referencia, iniciado en moción de los ex Diputados señores Felipe Harboe Bascuñán y Jorge Burgos Varela, y de los Honorables Diputados señores Aldo Cornejo González, Joaquín Godoy Ibáñez, Enrique Jaramillo Becker, Cristián Monckeberg Bruner, José Miguel Ortiz Novoa, Alberto Robles Pantoja, Jorge Tarud Daccarett y Matías Walker Prieto.

---

La Comisión hace presente que discutió la iniciativa en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de la Corporación.

Asimismo, la Comisión propone a la Sala proceder sólo a la aprobación en general del proyecto y, luego, abrir un plazo para presentar indicaciones al mismo.

Finalmente, cabe señalar que Su Excelencia la Presidenta de la República hizo presente urgencia para su despacho, en el carácter de "simple".

---

**OBJETIVOS DEL PROYECTO**

En lo fundamental, poner de cargo de la entidad acreedora el alzamiento de los gravámenes que, para seguridad de su crédito, afectan a un bien raíz, una vez extinguida la acreencia.

De este modo, el proveedor del crédito es el responsable de efectuar a su costo el alzamiento de la hipoteca constituida sobre la propiedad ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, sin necesidad de que medie requerimiento expreso del deudor.

---

## NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

No tiene.

---

A una de las sesiones en que la Comisión estudió esta iniciativa asistieron, especialmente invitados, las siguientes personas:

Del Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC): el Jefe de la Subdirección Jurídica y Consumo Financiero, el señor Andrés Herrera; y la asesora señorita Magdalena Lazcano.

Del Consejo Directivo del Banco del Estado: el Presidente del Consejo, señor Rodrigo Valdés; el Gerente de Segmento Relacional y Banca Hipotecaria, señor Marcelo Hiriart; el abogado, señor Álvaro Larraín, y el asesor señor Marcelo Drago.

De la Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios (CONADECUS): la Directora y Vicepresidenta, señora Alicia Gariazzo.

De la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF): el Superintendente, señor Eric Parrado; el Director de Asuntos Institucionales y Comunicaciones, señor Erick Rojas; el Director Jurídico, señor Andrés Prieto, y el colaborador señor Fabián Ortiz.

De la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF): el Fiscal, señor Juan Esteban Laval, y el abogado, señor Luis Cordero.

También estuvieron presentes, con la anuencia de la Comisión, las siguientes personas:

Del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo: los asesores, señores Adrián Fuentes y Pablo Valladares.

Los asesores, señores Renato Rodríguez y Richard Tepper (Honorable Senadora señora Lily Pérez) y señor Eduardo Barros (Honorable Senador señor Eugenio Tuma).

Del Centro de Democracia Comunidad, el señor Cristián Mundaca.

De la Secretaría General de la Presidencia, las asesoras, señoritas Mariana Fernández y Tania Larraín.

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el analista señor James Wilkins.

## ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

### ANTECEDENTES JURÍDICOS.

Artículo 17 D de la Ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.

*“Artículo 17 D. Los proveedores de servicios financieros pactados por contratos de adhesión deberán comunicar periódicamente, y dentro del plazo máximo de tres días hábiles cuando lo solicite el consumidor, la información referente al servicio prestado que le permita conocer: el precio total ya cobrado por los servicios contratados, el costo total que implica poner término al contrato antes de la fecha de expiración originalmente pactada, el valor total del servicio, la carga anual equivalente, si corresponde, y demás información relevante que determine el reglamento sobre las condiciones del servicio contratado. El contenido y la presentación de dicha información se determinarán en los reglamentos que se dicten de acuerdo al artículo 62.*

*(Inciso quinto:)*

*“En el caso de los créditos hipotecarios, en cualquiera de sus modalidades, no podrá incluirse en el contrato de mutuo otra hipoteca que no sea la que cauciona el crédito que se contrata, salvo solicitud escrita del deudor efectuada por cualquier medio físico o tecnológico. **Extinguidas totalmente las obligaciones caucionadas con hipotecas, el proveedor del crédito procederá a otorgar la escritura de cancelación de la o las hipotecas, dentro del plazo de quince días hábiles.**”.*

### ANTECEDENTES DE HECHO

La moción que dio origen a este proyecto de ley señala las ideas fundamentales del mismo.

Sus autores recuerdan que siendo la compra de una vivienda una de las decisiones más importantes de las familias chilenas, la forma de su financiamiento cobra especial relevancia, para lo que el sistema bancario ofrece créditos con garantía hipotecaria que se traducen en préstamos a mediano o largo plazo, quedando la propiedad gravada en beneficio del banco para garantizar el pago de su acreencia. Agregan que, al respecto, se ofrecen tres opciones al deudor: crédito hipotecario con letras de cambio; mutuo hipotecario endosable y mutuos hipotecarios no endosables, los que fundamentalmente se diferencian por la forma de financiar el crédito, ya sea con recursos propios o externos mediante la cesión del crédito o su endoso.

En este tipo de negocios, el deudor hipotecario se encuentra en una situación de evidente desventaja, circunstancia que no le permite disponer de las herramientas para definir por cual mecanismo de financiamiento optar, correspondiendo normalmente a la entidad bancaria definirlo, cosa que hace sin indicar las consecuencias que se derivarán de una u otra forma.

Agregan los autores de la moción que, cualquiera sea el camino a seguir, para el deudor obligado a pagar mensualmente el correspondiente dividendo, el banco a quien se lo paga es su acreedor, ya sea porque lo es efectivamente o porque opera como administrador del crédito que ha transferido a un tercero.

Explican que las dificultades que quieren enfrentar se presentan una vez pagado totalmente el crédito, por cuanto los bancos carecen de incentivos para efectuar el alzamiento de la hipoteca que grava el inmueble, obligando al interesado a requerirlo, sometiéndose a la disponibilidad de tiempo de los bancos e, incluso, a la eventualidad de tener que dirigir el requerimiento a un tercero y a solventar los gastos que ello significa. En consecuencia, producto de una deficiencia del sistema, el deudor cumplidor de sus obligaciones, a pesar de no tener deudas pendientes, ve su propiedad afecta a un gravamen que persiste en el tiempo más allá del crédito otorgado.

Por lo anterior, el proyecto pretende entregar una herramienta a los deudores hipotecarios que les permita, una vez cancelada la deuda, liberar sus inmuebles sin necesidad de la realización de trámites adicionales, para lo cual propone colocar de cargo de la entidad bancaria el alzamiento de la hipoteca, sin costo para el deudor y sin necesidad de requerimiento por parte de éste, cuestión que no podrá ser susceptible de modificación en virtud de una cláusula contractual en contrario.

---

## DISCUSIÓN EN GENERAL

En sesión de 15 de abril del año en curso, la Comisión recibió a los siguientes invitados:

- El Servicio Nacional del Consumidor;
- El Consejo Directivo del Banco del Estado, y
- La Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios, CONADECUS.

---

-El Servicio Nacional del Consumidor;

El señor **Presidente de la Comisión, Honorable Senador señor Tuma**, le ofreció la palabra, en primer lugar, al **Subdirector Jurídico y de Consumo Financiero del Servicio Nacional del Consumidor, SERNAC, señor Andrés Herrera**.

En su intervención, el señor Herrera señaló, como antecedente del proyecto, que éste responde al desinterés que se observa de parte de las instituciones acreedoras para proceder oportunamente a la cancelación o alzamiento de las hipotecas a pesar de encontrarse extinguido el crédito, por lo que se mantiene el gravamen, con los consecuentes inconvenientes para el consumidor interesado. Si bien los proveedores financieros no niegan en forma absoluta acceder a tal requerimiento, se detecta la existencia de ciertas prácticas que obstaculizan administrativamente tal alzamiento, debido a que no existen incentivos que tiendan a agilizar la liberación del inmueble del gravamen.

La iniciativa legislativa busca poner de cargo de la entidad acreedora el alzamiento de los gravámenes que para seguridad de su crédito afectan a un bien raíz, una vez extinguida la acreencia. Así, se busca otorgar una herramienta efectiva que facilite a los deudores hipotecarios que han cumplido sus obligaciones disponer de sus inmuebles, sin necesidad de realizar trámites adicionales al pago total del crédito y sin necesidad de que medie un requerimiento expreso del deudor en dicho sentido.

Luego realizó los siguientes comentarios sobre la iniciativa:

**a) El proyecto avanza en la dirección correcta.**

En primer lugar, porque en el mercado de servicios financieros hay asimetrías de información más graves y costos de transacción más altos que en otros mercados. Esta asimetría impide a los consumidores formarse una

opinión acabada respecto de los servicios que contratan. En tal sentido, el alzamiento de hipotecas a cargo de los proveedores de crédito parece una medida bien encaminada, pues libera a los consumidores de una carga pecuniaria y de tiempo que puede afectar de manera importante la adopción de mejores decisiones de consumo (ej. aprovechar rebajas en tasas de interés, mediante la renegociación de un crédito hipotecario otorgado en otro banco; agilizar la venta de bienes raíces, en los que se exige el trámite de alzamiento, ya que estas garantías incluyen además, una prohibición de enajenar que también se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces). Asimismo, los problemas de entrega y acceso a la información impiden a muchas personas conocer el procedimiento que se debe seguir para concretar el alzamiento de gravámenes.

Desde luego, muchas veces los deudores hipotecarios desconocen los trámites que deben efectuar para liberar sus propiedades de este gravamen y hasta el hecho de haberse extinguido la obligación garantizada. Por este motivo, resulta relevante fijar un plazo para que el proveedor del crédito comunique esta circunstancia al deudor, a fin de que éste pueda, primero, saber de la extinción del crédito caucionado con garantía hipotecaria, para luego ejercer la opción de conservar la hipoteca para acceder a un nuevo crédito (evitando, así, nuevos costos de constitución).

**b)** La extensión del plazo original dado al proveedor para efectuar el alzamiento (45 días) se explicaría por la imposibilidad de controlar el tiempo que los conservadores demoran en completar los trámites que se les solicitan. En ese sentido, pareciera ser una indicación razonable. Sin embargo, es importante contar con mayor información a este respecto, a efectos de poder determinar con precisión el tiempo promedio que demoran los conservadores de bienes raíces en alzar las garantías hipotecarias. Estima pertinente señalar con claridad en el cuerpo del nuevo inciso sexto del artículo 17 D propuesto, que el referido plazo de 45 días se cuenta desde la extinción de la obligación caucionada con hipoteca, evitando así eventuales problemas de interpretación.

**c)** La obligación de alzar la hipoteca incluye cualquier modo de extinguir obligaciones, sin restringirse exclusivamente al pago.

**d)** Uno de los problemas más relevantes del artículo 17 D actual, es que sólo obliga al “otorgamiento” de una escritura de cancelación. Lo anterior requiere especial comentario por la indefinición acerca del concepto “otorgamiento”. Los proveedores han interpretado que otorgamiento significa la escrituración de la cancelación de la hipoteca, es decir, la elaboración del documento. Lo anterior, sin embargo, ha significado que los acreedores hipotecarios no se obligan en ese plazo a suscribir (firmar) en tiempo y forma dichas escrituras.

Adicionalmente, no cumplen con la norma en caso que la cobranza haya pasado a ser judicial, es decir, que el crédito hipotecario se haya cedido a terceros (empresas de cobranza fundamentalmente).

Por último, la obligación que impone esta norma no es equivalente con la práctica de inscribir la hipoteca para que se constituya jurídicamente como caución. La norma actual no obliga al proveedor a “alzar” la hipoteca. No existe la imposición legal para inscribir posteriormente la escritura “otorgada” y tramitarla para que se realice efectivamente su cancelación del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente. En ese sentido, el nuevo inciso sexto del artículo 17 D propuesto constituye un avance, al establecer expresamente que frente a la extinción de una obligación caucionada con garantía hipotecaria, el proveedor deberá *“efectuar a su costo, el alzamiento correspondiente ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo [...]”*.

**e)** El nuevo inciso séptimo avanza en impedir que los proveedores financieros utilicen cláusulas de estilo que obliguen a los consumidores, desde la suscripción del contrato, a mantener vigentes las hipotecas que constituyan, incluso, después de extinguidas las obligaciones que les dieron origen. Esto, porque la norma propuesta posterga la manifestación de voluntad del consumidor financiero sobre la materia hacia el final de la ejecución del contrato de adhesión celebrado.

**f)** Respecto al número de reclamos recibidos por SERNAC en esta materia, hasta la fecha, nuestros sistemas registran 148 reclamos entre 2014 y 2015 contra proveedores de servicios financieros que no liberaron oportunamente las garantías que les fueron otorgadas en virtud de un crédito. El contenido de esos reclamos, en general, versa sobre una práctica lesiva a los derechos de los consumidores. Esta práctica consiste en que los bancos, al caucionar las obligaciones de los particulares en razón de un crédito, no alzan las hipotecas ni realizan los trámites tendientes a ello.

**g)** Respecto a las eventuales prácticas que se podrían presentar con ocasión de esta reforma, debe tenerse presente que en el hipotético que está sea ley vigente, ello podría dar lugar a situaciones indeseadas no buscadas.

En primer lugar, se ve como una posibilidad que, al circunscribir la regla de que sea a costa del proveedor la notificación y el alzamiento, quede indeterminado quién debe asumir el costo del otorgamiento de la escritura (gastos notariales y legales). Esto podría dar lugar a que la empresa traslade ese costo específico al consumidor.

En segundo lugar, esto pone incentivos para que se otorguen condiciones mucho más favorables a aquellos créditos contraídos con cláusula de garantía general hipotecaria, de modo que al consumidor (a pesar que no se le obligue), le resulte más atractivo económicamente decidir esa alternativa. De esta forma, y en virtud del sobreendeudamiento al que están sometidos los consumidores, nunca se cumpliría la hipótesis fáctica de la aplicación de este proyecto, cual es la “extinción de las obligaciones caucionadas”, ya que estarían continua y sistemáticamente siendo deudores de créditos sucesivos con los mismos proveedores.

Por consiguiente, parece conveniente aclarar lo señalado en el punto anterior, es decir, que la norma señale que cada uno de los trámites son de costo del proveedor, de modo de evitar cualquier cláusula en contrario (por ser abusiva) o corregir prácticas posteriores en que intente trasladarse el costo al consumidor.

Finalmente, y en cuanto a las implicancias en el reglamento de información al consumidor de créditos hipotecarios, hizo presente que el artículo 33 del Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios (RCH), relativo al derecho a la oportuna liberación de garantías, estaría en pugna con el nuevo texto del artículo 17 D propuesto en el proyecto de ley en cuestión. El referido artículo 33 del RCH señala lo siguiente:

*“El Consumidor tiene derecho a que se liberen oportunamente las garantías que hubiere constituido para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones, una vez extinguidas éstas.*

*El Proveedor deberá liberar las garantías en el plazo de diez días hábiles contado desde el requerimiento del Consumidor, y, en caso que se haya acordado que este costo sea asumido por el Consumidor, desde que se haya efectuado el pago correspondiente. Si la garantía fuere una o más hipotecas, el Proveedor deberá proceder a otorgar la escritura de cancelación y alzamiento de la o las hipotecas y de todos los gravámenes asociados a esa garantía en el plazo de quince días hábiles contado desde el requerimiento del Consumidor y, en caso que se haya acordado que este costo sea asumido por el Consumidor, desde que se haya efectuado el pago correspondiente”.*

De esta forma, según lo señalado por el RCH, el proveedor tiene un plazo de 10 ó 15 días hábiles, según sea el caso, para cumplir esta obligación. **10 días hábiles:** para liberar una garantía distinta a la hipoteca. **15 días hábiles:** para el caso que la garantía fuere una o más hipotecas.

Este plazo comienza a correr desde el requerimiento del consumidor, y, en caso que se haya acordado que este costo sea asumido por el consumidor, desde que se haya efectuado el pago correspondiente. De esta forma, el RCH contempla la posibilidad que entre consumidor y proveedor se acuerde un requerimiento convencional de liberación de garantías, el que deberá otorgarse con estricto apego a las normas de protección al consumidor, especialmente a las disposiciones contenidas en el artículo 16 de la LPC. En tal caso, el plazo para la liberación de la garantía comenzará a computarse desde tal requerimiento. Asimismo, las partes pueden convenir que los costos asociados a la liberación de garantías sean de cargo del consumidor, en cuyo caso el plazo para dicha liberación comenzará a regir desde el pago correspondiente.

En cuanto a la persona obligada a cubrir los gastos de escritura, inscripción o anotación y los honorarios del abogado, la ley nada señala<sup>1</sup>. Como señaló anteriormente, el RCH establece que convencionalmente se puede pactar entre las partes que este costo lo asuma el consumidor, por tanto, en caso que nada se hubiera pactado al respecto, se entiende que son de cargo de la persona obligada, esto es, el proveedor del producto o servicio financiero en beneficio del cual se constituyó la garantía que debe liberarse en forma oportuna.

---

### **-El Consejo Directivo del Banco del Estado**

Luego, la Comisión escuchó al **Presidente del Consejo Directivo del Banco del Estado, señor Rodrigo Valdés**.

Como introducción, el señor Valdés indicó que Banco Estado valora el objetivo de este proyecto de ley. Pero, no obstante lo anterior, existen consideraciones comerciales, operativas y de beneficio a los clientes, que el proyecto de ley en su redacción actual no contempla suficientemente.

### **-DISTINCIÓN ENTRE HIPOTECA ESPECÍFICA Y GENERAL.**

El texto del proyecto de ley no hace distinción alguna entre hipoteca específica y general.

**1.- Hipoteca Específica.** Constituye la regla general. Garantiza sólo el crédito hipotecario, es decir, pagado el crédito hipotecario es ineficaz como garantía.

Si no se alza y cancela, dificulta la transferencia del bien.

Todas las viviendas con subsidio sólo poseen hipoteca específica.

**Diagnóstico:** Es conveniente su alzamiento y cancelación de forma simple y económica, sin requerir el consentimiento del deudor.

**2.- Hipoteca General:** Requiere adicionalmente solicitud expresa del cliente, a contar de marzo de 2012. Garantiza el crédito hipotecario y toda otra obligación del deudor presente o futura con el banco. Pagado el crédito hipotecario conserva su eficacia como garantía para otras obligaciones crediticias. Para su alzamiento y cancelación requiere la extinción total de todas las deudas vigentes o en su defecto autorización

---

<sup>1</sup> Por lo demás, dichos costos no son informados ni debidamente aceptados por los consumidores al momento de contraer la obligación de pagar el crédito ni constituir la hipoteca.

especial del banco. Facilita el acceso a nuevos créditos, en mejores condiciones y sin nuevos costos para el cliente.

**Diagnóstico:** Esta garantía resulta útil para el cliente que desea acceder a nuevos financiamientos, por tanto requiere de su voluntad expresa para alzar y cancelar.

### **-STOCK Y FLUJO.**

El texto del proyecto de ley no hace distinción alguna entre stock y flujo y propone un plazo de entrada en vigencia de 120 días a contar de su publicación.

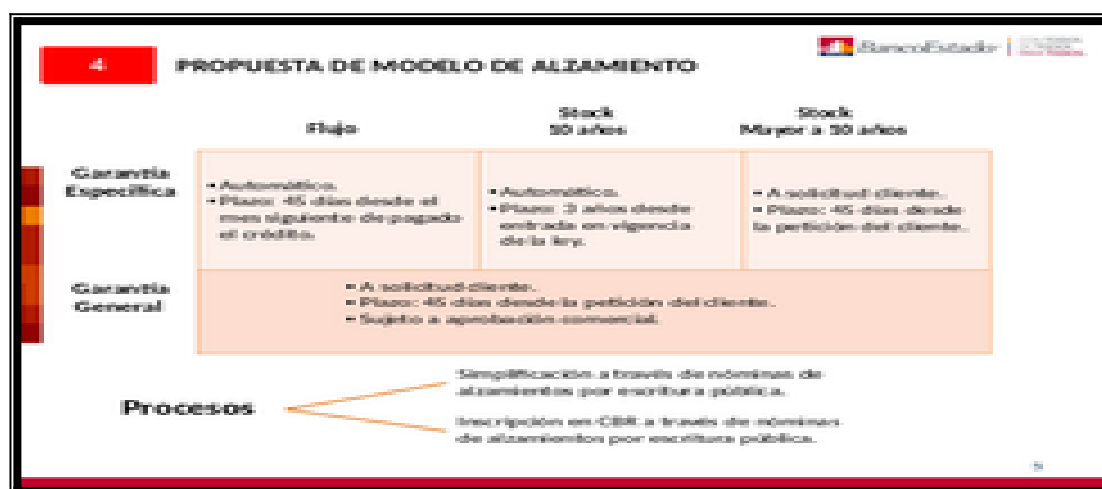
**1.- Stock.** Comprende los créditos hipotecarios pagados y cuya garantía no ha sido alzada. En BancoEstado dicha cartera asciende a 180.000 clientes aproximadamente. El costo total de alzar y cancelar el stock en un modelo optimizado de BancoEstado que incluye confección de escritura, Notaria e inscripción en CBR asciende a MM\$ 6.300 (Costo unitario aproximado de \$ 35.000).

**2.- Flujo.** Comprende los créditos hipotecarios cuyo pago se realice una vez que la ley entre en vigencia. El volumen anual es de 36.000 clientes aproximadamente.

**Diagnóstico:** No es posible gestionar dentro de 120 días el proceso de notificación, alzamiento y cancelación de 180.000 clientes de créditos hipotecarios pagados.

El asumir los costos de liberación y cancelación de hipotecas por parte de los bancos, hace razonable simplificar los procedimientos (Notarios y Conservador de Bienes Raíces) para disminuir los costos y establecer una gradualidad de implementación (plazos).

### **-PROPUESTA DE MODELO DE ALZAMIENTO.**



### **OTRAS CONSIDERACIONES.**

Sin perjuicio de tal propuesta, en el texto del proyecto de ley se observan algunos aspectos que sería necesario precisar:

En relación al contenido de la notificación del proveedor al consumidor, el texto sólo se refiere a la circunstancia de haberse extinguido la deuda y no a informar al cliente acerca del derecho que tiene para mantener la garantía y la forma y plazo para ejercerlo.

-No establece cuál sería el medio idóneo para notificar al consumidor.

-No establece cuándo dicha notificación se entiende practicada al consumidor o recibida por éste, para los efectos de computar los plazos.

-No establece cuál es el medio idóneo, para que el consumidor manifieste por escrito al proveedor su voluntad de mantener vigente la hipoteca, en términos que el proveedor tenga la certeza de recibir dicha comunicación.

-No especifica a contar de qué hecho se contabiliza el plazo de 45 días para otorgar escritura de alzamiento e inscribir la cancelación.

Tratándose de una industria masiva, la regularización de una cartera tan amplia puede dar lugar a incumplimientos de plazos que se traduzcan en multas relevantes.

---

**-La Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios, CONADECUS.**

Finalmente, la Comisión escuchó a la **Directora y Vicepresidenta de la Corporación Nacional de Consumidores y Usuarios (CONADECUS), señora Alicia Gariazzo.**

Luego de agradecer la invitación de la Comisión a exponer los puntos de vista de su institución sobre la materia, hizo presente que se trata de un proyecto muy sentido por los consumidores chilenos. En esa línea, indicó que ojalá que el proyecto tuviera suma urgencia para su despacho, ya que ha estado en la discusión de la Cámara de Diputados desde marzo del 2014. Mientras más demore, más afectados están los consumidores que a diario sufren los embates del sistema financiero, en costos, colusiones y publicidad engañosa.

Aunque en febrero de este año la banca chilena disminuyó sus utilidades, desde hace años viene ganando cifras inimaginables para un país del tamaño de Chile. Así es como un grupo propietario de uno de los bancos más importantes está considerado entre los más ricos del mundo, como se puede observar en los records de Forbes.

La banca chilena obtuvo US\$4.085 millones en 2014, es decir las aumentó en un 22,69% respecto a 2013. Encabeza las

utilidades el Banco Chile. Según la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF), ello se debió al aumento de préstamos y un mejor margen de intereses.

Es claro que la contraparte de todo esto se encuentra en el grave endeudamiento que afecta a las familias chilenas, especialmente a los más jóvenes, y, en el caso del tema que nos ocupa, entre diciembre del año 2000 y febrero de 2014, se otorgaron 1.347.520 créditos para la vivienda, ya que el sueño de la casa propia se ha convertido en sagrado.

Sin analizar aquí todas las asimetrías que los consumidores sufren con los diferentes proveedores financieros, especialmente en las tarjetas de las casas comerciales, es muy claro que en los créditos para la vivienda la mayor parte de los consumidores carecen de todo tipo de información.

De partida nadie entiende que tiene opciones en dicho crédito, como recibirlo con letras de cambio, con un mutuo hipotecario endosable o con mutuos hipotecarios no endosables. Agregó que incluso nombrar estas alternativas la confundía y que no sabía cómo explicar sus diferencias.

Los bancos cobran a través del “spread” todos los gastos administrativos en que incurrir. Nada dan gratis. Por lo tanto los consumidores están en su derecho de exigir información.

Calificó como absolutamente justo el proyecto en tanto impone al banco encargarse del alza de las hipotecas luego de pagados los créditos, en el plazo de 30 días, y que asuma los costos de esta alza.

Hizo presente que conoce muchos casos en que los deudores, sin saber que debían alzar la hipoteca, han permanecido con sus viviendas hipotecadas, y han visto complicadas sus vidas con peticiones al banco y pagos, incluso años después, sin contar con ninguna buena voluntad de los acreedores, ni menos diligencia en cumplir su parte.

Incluso, un elemento novedoso es que, cuando algún deudor tiene la suerte de contar con recursos y pagar su crédito en forma anticipada, el banco les cobra.

Recordó, además, que pese a que en la ley N° 20.555 de protección al consumidor financiero, se prohibió el mantenimiento de una segunda hipoteca, muchos bancos lo siguen haciendo.

Últimamente se comenta que algunos bancos están dejando de recibir depósitos en unidades de fomento (U.F.), dado que se pronostica que habrá inflación en los próximos meses.

Aún falta mucho que lograr, pero CONADECUS considera que este proyecto es un avance, por lo cual lo apoya con mucha fuerza.

---

Finalizada la ronda de exposiciones de los invitados, hicieron uso de la palabra los miembros de la Comisión.

En primer término, el **Honorable Senador señor Tuma** pidió precisar un punto de la exposición del representante de SERNAC, en el sentido que da la impresión que la propuesta que realizó más bien retrocede en vez de avanzar, toda vez que considera un plazo de 45 días para otorgar la escritura de cancelación de la hipotecas, extinguidas totalmente las obligaciones caucionadas con ésta, en circunstancias que la legislación vigente considera para tal efecto un plazo de tan sólo 15 días hábiles.

Luego hizo presente que no existe claridad en el proyecto sobre cuándo se extingue la obligación garantizada con la hipoteca. Hizo un llamado a aprovechar esta instancia legislativa para precisar con criterios objetivos el momento de la extinción de la obligación garantizada con la hipoteca.

Por su parte, el **Honorable Senador señor Orpis** hizo presente que un consumidor puede garantizar de distintas maneras el pago del crédito con un proveedor financiero. Una de ellas es por medio de la hipoteca. Pero también existen la prenda y las garantías personales. Dentro de este contexto consultó si, tal como ocurre respecto de las hipotecas, existen normas expresas en materia de protección de los derechos de los consumidores que se refieran al alzamiento de las prendas o el levantamiento de los avales.

Al respecto le preguntó al representante del SERNAC que, de no existir disposiciones expresas sobre la materia, si considera que debería ser incluido este asunto dentro del proyecto de ley en discusión, toda vez que se trata de situaciones similares y correspondería aplicar el adagio de derecho según el cual “donde existe la misma razón cabe aplicar la misma disposición”. Al extinguirse la obligación que tuvo una prenda como garantía real de su cumplimiento, el dueño del bien pignorado también tiene derecho a liberarlo de ese gravamen. Una situación parecida presentan los avales, y en general, las garantías personales.

El **Subdirector Jurídico y de Consumo Financiero del SENAC, señor Andrés Herrera** abordó en primer lugar la observación del Honorable Senador señor Tuma en relación al plazo para otorgar la escritura de cancelación de la hipotecas. Efectivamente su proposición es distinta y considera un plazo mayor. Explicó que el actual plazo de 15 días que considera la ley sólo tiene que ver con el otorgamiento de la escritura de cancelación. No hay una obligación para el proveedor de crédito de proceder al alzamiento de todas las hipotecas y gravámenes. En

cambio, el plazo de 45 días de la propuesta considera que el Conservador proceda al respectivo alzamiento, superando, de este modo, un vacío legal. Así, la ley le asegurará al deudor hipotecario que pagó íntegramente su deuda no solo el otorgamiento de la escritura pública de cancelación respectiva sino que también el alzamiento de la hipoteca. En otras palabras, la propuesta es que el artículo 17 D también contemple el alzamiento de la hipoteca.

También señaló compartir lo señalado por el Honorable Senador señor Tuma, en cuanto a la oportunidad en la cual se entiende extinguidas totalmente las obligaciones. Con toda la complejidad jurídica que este punto supone, tratándose de créditos hipotecarios, por ejemplo, esto queda entregado a la determinación del proveedor del crédito.

Respecto de la consulta del Honorable Senador señor Orpis, indicó que no existe ninguna disposición expresa en el marco de la protección de los derechos de los consumidores referida al alzamiento de las prendas o de las cauciones personales que se puedan constituir. No obstante lo anterior, el artículo 33 del Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios sí lo considera.

Respondiendo a la inquietud del Senador en cuanto a aprovechar esta instancia legislativa para incluir también la situación de la prenda y de las garantías personales, indicó compartir ese criterio, reiterando que donde existe la misma razón debe existir la misma disposición.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, hizo presente que uno de los principales problemas que genera la omisión del otorgamiento de la escritura de cancelación de la hipoteca y su posterior alzamiento es afectar el libre tráfico jurídico en la enajenación de bienes, situación que no se produce en el ámbito de las cauciones personales. Esto se deriva de la naturaleza jurídica distinta de las cauciones reales y personales. De este modo, procedería incluir al menos a la prenda en este proyecto, sin perjuicio que la posición del SERNAC es avanzar hacia una protección integral de los derechos de los consumidores, lo que, en la materia en debate, supondría incluir el alzamiento de todas las garantías constituidas para garantizar el cumplimiento de una obligación una vez que se produzca la total extinción de la misma, sea prenda con o sin desplazamiento y garantías personales.

Luego el **Honorable Senador señor Pizarro** le pidió tanto al representante del SERNAC como al Presidente del Banco Estado, ahondar sobre el punto de sus propuestas que abre la posibilidad que los costos del levantamiento sean asumidos por el consumidor, previo acuerdo entre el proveedor de crédito y el consumidor. Estima que, de llegar eso a ocurrir, en la práctica el banco o el proveedor del crédito, al momento de otorgar el crédito, le impondrá al consumidor asumir esos costos, es decir, serán de cargo de éste último. Hizo notar que una persona que está solicitando un crédito no podrá si no aceptarlo, por lo que pidió revisar este aspecto.

También pidió profundizar respecto de la propuesta de modelo de alzamiento, particularmente a los distintos plazos que considera, diferenciando entre en lo que es flujo y lo que es stock, es decir, créditos hipotecarios pagados y cuya garantía no ha sido alzada.

El representante del SERNAC, señor Andrés Herrera, respondiendo las consultas del Honorable Senador señor Pizarro indicó que al analizar el inciso quinto del artículo 17 D de la LPDC en relación al artículo 33 del Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios debe concluirse que los costos del alzamiento deberían ser del proveedor de crédito. En efecto, la citada disposición reglamentaria establece que es posible pactar que el consumidor asuma el costo, de lo cual se colige que la regla general es precisamente que los costos son del proveedor de crédito. Añadió que el proyecto en discusión precisaría que tales costos serán siempre del proveedor de crédito, lo que calificó como un avance significativo. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, hizo presente que el proyecto no aborda lo relativo a los costos de la escritura pública, lo que comprende tanto notaría como abogados. Hace este llamado de atención porque correspondería también eliminar la posibilidad que estos últimos sean imputados al deudor.

Por su parte, el Presidente del Consejo del Banco Estado indicó tener la misma opinión expresada por los representantes del SERNAC en este orden de materias. Asimismo, se sumó a lo propuesto en cuanto a la conveniencia que todo costo que suponga el alzamiento de la hipoteca sea de cargo del proveedor de crédito.

Luego hizo presente que para lo que es stock la situación es más compleja, toda vez que hay escrituras en las cuales está estipulado que el costo del alzamiento será de cargo del deudor.

En relación a la inquietud planteada por el Honorable Senador señor Pizarro respecto de los plazos, señaló, en primer término, que éstos se cuentan desde que se efectuó el pago extinguiendo íntegramente la obligación. Como Banco Estado consideran que, respecto del stock de los últimos 10 años, el deudor puede solicitar al alzamiento de la hipoteca en cualquier momento. Lo que solicitan es contar con un plazo mayor para regularizar las situaciones pendientes anteriores a 10 años atrás, provocado por las más diversas circunstancias, como que se escrituró pero nunca salió de la notaría; que habiendo salido de la notaría nunca fue llevada al conservador de bienes raíces respectivo, etcétera. Comprende créditos otorgados desde la década de los 50. Hizo presente que el Banco Estado ha otorgado más de un millón de créditos hipotecarios durante su existencia.

Finalmente, el **Honorable Senador señor Orpis** les solicitó a los invitados presentes su asesoría para extender el proyecto de ley materia de este informe a todo tipo de garantías, tanto reales como personales, otorgadas respecto de todo tipo de créditos. Fundamentó su posición en el adagio ya señalado, según el cual donde existe la misma razón debe existir la misma disposición, así como también en la circunstancia que toda limitación al dominio entorpece la libre circulación de los bienes. El

sistema jurídico debe garantizar que el dueño disponga libremente de sus bienes en el menor plazo posible una vez extinguida la obligación principal.

---

En sesión de 22 de abril del año en curso, la Comisión invitó a exponer su parecer respecto del proyecto en informe a la **Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF)** y a la **Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF)**.

El señor **Presidente de la Comisión, Honorable Senador señor Eugenio Tuma**, le ofreció el uso de la palabra, en primer lugar, al **Superintendente de Bancos e Instituciones Financieras, señor Eric Parrado**.

El señor Superintendente se refirió a la necesidad de emparejar la cancha en el sistema bancario. Al respecto señaló que existe una relación asimétrica entre los usuarios y los oferentes de crédito en el sistema bancario que debe seguir corrigiéndose.

La SBIF está convencida de la necesidad de equilibrar la relación entre instituciones y usuarios financieros. Y, por lo tanto, está muy interesada en promover todas aquellas iniciativas que apunten en este sentido. Siempre con una mirada de largo plazo y con el foco de mantener la estabilidad del sistema bancario y la seguridad de los depositantes.

Más adelante en su exposición, hizo presente que el proyecto de ley busca otorgar una herramienta efectiva que facilite a los deudores hipotecarios que han cumplido sus obligaciones disponer de sus inmuebles, sin necesidad de realizar trámites adicionales al pago total del crédito. Para ello propone establecer que el oferente de crédito sea el responsable de efectuar a su costo el alzamiento de la hipoteca una vez extinguidas las obligaciones garantizadas, sin necesidad de requerimiento expreso del deudor; así como, también, reconocer el derecho del deudor de mantener vigente la hipoteca para garantizar nuevas obligaciones, sin tener que pagar nuevamente la constitución del gravamen.

Lo anteriormente expuesto se fundamenta en que el oferente de crédito carece de incentivos para alzar la hipoteca, debiendo el deudor requerir el alzamiento y sufragar los costos que ello implica.

**Principales comentarios en torno al proyecto**  
**en discusión:**

**a) Respecto del artículo 17 D, inciso sexto.**

Parece conveniente que el inciso sexto del artículo 17 D distinga entre garantías generales y específicas, dado que la garantía específica no tiene razón de ser una vez que se ha extinguido totalmente la obligación principal a la que accedía, por lo que el otorgante del crédito debiese proceder a su alzamiento sin requerir una notificación previa al primitivo deudor.

**b) Al artículo 17 D inciso séptimo.**

La norma dispone que el ejercicio de la facultad del consumidor de mantener la vigencia de los gravámenes y prohibiciones establecidos en el inciso anterior no podrá ser condición para el otorgamiento de un producto o servicio financiero.

No se entiende el sentido de esta prohibición pues es justamente el deudor el que tiene el “derecho” de relevar al acreedor de su obligación incondicional de efectuar el alzamiento de la garantía y de ese modo evitar el perjuicio que le provoca tener que asumir los costos de volver a constituir la garantía.

Por otra parte, tampoco queda claro qué quiere cautelarse con esta disposición y en definitiva cuál es el resultado buscado, dado que la decisión de crédito se basa en la evaluación del riesgo por quién lo otorga.

**c) Respecto del artículo transitorio: Stock y flujo de créditos hipotecarios.**

La modificación introducida no distingue entre stock y flujo y propone un plazo de vigencia de 120 días.

Conviene precisar un procedimiento para aquellos deudores con sus obligaciones totalmente extinguidas y respecto de los cuales el otorgante de crédito mantiene aún una garantía (stock), considerando ex deudores respecto de los cuales pueden existir dificultades para notificarlos.

**d) Artículo 17 D inciso sexto: Notificación.**

Resultaría conveniente precisar que la notificación que practique el otorgante de crédito debe ser al último domicilio registrado ante el mismo o, al menos, al que corresponde al domicilio del inmueble hipotecado, sin perjuicio de otras formas de comunicación pactadas con el cliente, como, a modo de ejemplo, un correo electrónico.

---

Luego, el **señor Presidente de la Comisión, Honorable Senador señor Tuma**, le ofreció el uso de la palabra al **Fiscal de la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras, señor Juan Esteban Laval**.

El señor Laval señaló que era necesario tener como antecedente en la discusión de la iniciativa que el actual artículo 17 D de la ley sobre protección de los derechos de los consumidores, LPDC, fue incorporado por la ley N° 20.555, también conocida como ley del SERNAC Financiero. Su inciso quinto establece, literalmente, lo siguiente: “En el caso de los créditos hipotecarios, en cualquiera de sus modalidades, no podrá incluirse en el contrato de mutuo otra hipoteca que no sea la que cauciona el crédito que se contrata, salvo solicitud escrita del deudor efectuada por cualquier medio físico o tecnológico. Extinguidas totalmente las obligaciones caucionadas con hipotecas, el proveedor del crédito procederá a otorgar la escritura de cancelación de la o las hipotecas, dentro del plazo de quince días hábiles.”.

También es del caso precisar lo que regula el proyecto de ley en tramitación. Al respecto, destacó los siguientes aspectos:

-La obligación de notificar al deudor la extinción total de las obligaciones caucionadas con hipoteca (5 días desde la extinción total);

-A la obligación ya existente de otorgar la escritura de cancelación de hipoteca, se agrega el alzamiento correspondiente ante el Conservador de Bienes Raíces (no más de 45 días);

-Otorga al deudor la facultad de mantener vigente la hipoteca (comunicación al acreedor dentro de 15 días desde la notificación de la extinción de las obligaciones caucionadas), y

-El ejercicio de dicha facultad no puede ser condición para el otorgamiento de un producto o servicio financiero.

-Vigencia y efecto retroactivo.

Luego, el señor Laval procedió a exponer las observaciones y propuestas al proyecto.

#### **-Hipoteca específica e hipoteca general.**

El proyecto no distingue entre hipoteca específica y general.

Sin embargo, la continua referencia en la moción a los créditos hipotecarios, permite concluir que se quiso regular las obligaciones del acreedor que cuenta con una garantía específica, sin considerarse los efectos en las hipotecas con cláusula de garantía general.

Sobre la consideración anteriormente expuesta, propone que la norma debe ser lo suficientemente explícita en el sentido de que mientras el deudor mantenga con el acreedor al menos una obligación caucionada pendiente de pago, no corresponde que el acreedor otorgue la escritura de cancelación y efectúe el alzamiento respectivo.

Para ello propone, específicamente, eliminar el inciso séptimo propuesto, ya que la norma se refiere a la hipoteca como garantía específica.

**-Notificación al deudor.**

La expresión “notificación” es propia del acto jurídico procesal para comunicar que se ha deducido una acción judicial o se ha dictado una resolución judicial.

No se especifica dónde y cómo el acreedor debe comunicar al deudor la total extinción de las obligaciones caucionadas.

Por lo anteriormente señalado, propone reemplazar el verbo “notificar” por “comunicar”.

También, precisar cómo y a dónde se enviará la comunicación: por carta certificada al último domicilio registrado en el acreedor o a la dirección correspondiente al inmueble hipotecado; o por correo electrónico a la dirección informada al acreedor.

**-Respecto de los plazos.**

El plazo de 5 días para comunicar la extinción de total de las obligaciones caucionadas con hipoteca es muy breve, considerando los volúmenes y procedimiento administrativos internos y de control involucrados.

Confunde la obligación del acreedor de otorgar la escritura de cancelación y requerir el alzamiento, con la función que corresponde al Conservador de Bienes Raíces de efectuar el alzamiento.

Es necesario modificar el momento a partir del cual se cuenta el plazo (45 días) para que el acreedor cumpla con su obligación. No puede contarse desde la extinción de las obligaciones caucionadas.

Al respecto, la propuesta de la ABIF es la siguiente:

-Ampliar el plazo de notificación al deudor a 10 días hábiles bancarios.

-¿Desde cuándo se cuenta el plazo de 45 días? 45 días (hábiles bancarios) contado desde que el deudor comunica al acreedor su voluntad de no mantener vigente la hipoteca o desde el vencimiento del plazo de 15 días de que dispone el deudor para ello.

**-Costos.**

La ley sobre protección de los derechos de los consumidores, LPDC, y su reglamento entregan a la voluntad de las partes quién asume el costo del otorgamiento de la escritura de cancelación.

Actualmente, no se regula de cargo de quién es el costo del alzamiento. La RAN no regula esta materia, pero sí la NCG 136 de la SVS que trata los mutuos hipotecarios endosables (compañías de seguro y de reaseguro), estableciéndolos de cargo del deudor.

Si bien es una garantía para el acreedor, la hipoteca también beneficia al deudor permitiéndole acceder a créditos a los que sería más complejo acceder de no mediar la garantía.

Sobre el particular, ABIF propone lo siguiente:

-Mantener el principio de autonomía de la voluntad de la LPDC y su reglamento.

-Simplificar el trámite de escritura de cancelación y solicitud de alzamiento: a través de un certificado o instrumento privado de cancelación de las inscripciones otorgado por el proveedor, autorizado ante Notario o suscrito con firma electrónica avanzada.

**-Efecto retroactivo de la ley.**

La norma propuesta señala que entrará en vigencia 120 días después de su publicación en el Diario Oficial y que será aplicable a los créditos hipotecarios vigentes a la fecha de la entrada en vigencia y a los que ya se encuentren pagados a dicha fecha.

Hizo presente los artículos 6, 7,8 y 9 del Código Civil, y 22 de la ley sobre efecto relativo de las leyes respecto del stock de contratos, en el sentido que, en doctrina en materia de derechos adquiridos, resalta la irretroactividad en materia de contratos como modo de definir las relaciones privadas. Los contratos se rigen por la ley antigua hasta que se extinguen sus efectos.

La norma transitoria del proyecto crea un pasivo para los proveedores de créditos.

Por lo anteriormente expuesto, ABIF propone eliminar la norma transitoria.

**-Monto de las multas en LPDC.**

Hizo presente que el proyecto de ley que fortalece al SERNAC, actualmente en tramitación en la Cámara de Diputados, aumenta el tope de la multa aplicable a la infracción del artículo 17 D de la LPDC desde 750 a 1.500 UTM.

Dicho proyecto de ley también faculta al juez para que, en casos de interés colectivo o difuso, aplicar una multa por cada consumidor afectado.

---

Terminada las exposiciones de los invitados, el **Honorable Senador señor Opis** hizo presente que, en su parecer, la ley es clara y precisa en cuanto a que el proveedor de crédito es quien debe asumir los costos del alzamiento de la hipoteca. Lo anterior se colige de la lectura de la parte final del inciso quinto del artículo 17 D de la LPDC, que dispone que extinguidas totalmente las obligaciones caucionadas con hipotecas, el proveedor del crédito procederá a otorgar la escritura de cancelación de la o las hipotecas. Debido a la claridad de la norma legal, considera que el artículo 33 del Reglamento sobre Información al Consumidor de Créditos Hipotecarios se aparta de la ley, al permitir que las partes acuerden que el costo sea asumido por el deudor.

En relación a los comentarios sobre la falta de claridad de la norma en el sentido de si está referida a la hipoteca como garantía general o como garantía específica, indicó que, en su parecer, y fundado en el texto de la ley, se trata de hipoteca específica, toda vez que no puede garantizar otra operación que ese crédito. Así lo dispone el inciso quinto del artículo 17 D de la LPDC, norma que claramente se refiere a la hipoteca específica.

También hizo hincapié en que esta norma se encuentra contenida en el párrafo 4º de la LPDC, que contiene normas de equidad en las estipulaciones y en el cumplimiento de los contratos de adhesión. En este contexto, destacó que el objetivo del proyecto es que una vez extinguida la obligación garantizada se proceda al alzamiento de la hipoteca, para que el bien vuelva al mercado y a la libre circulación de los bienes.

Por su parte, el **Honorable Senador señor Tuma** hizo presente que, en la práctica, los deudores están dispuestos a firmar cualquier documento con la finalidad de obtener el crédito que solicitan. De este modo, siempre que el deudor constituye la hipoteca específica el acreedor obtendrá también del deudor que a ésta también le dé el carácter de hipoteca general. Por eso, no parece coherente que una vez cancelada la deuda principal se mantenga vigente la garantía por otras obligaciones. Menos todavía si se considera que no todos los deudores hipotecarios se encuentran en la misma situación.

Previo a la votación en general, el Honorable Senador señor Orpis presentó una indicación al proyecto, que se transcribe a

continuación, la cual fue firmada también por los Honorables Senadores señores Pizarro y Tuma. El tenor de la indicación es el siguiente:

“Para reemplazar el inciso quinto del artículo 17-D por el siguiente:

“En el caso de los créditos hipotecarios o prendarios extinguidas totalmente las obligaciones, el proveedor del crédito dentro del plazo de cinco días deberá notificar esta circunstancia al deudor y dentro de los quince días hábiles contados desde la extinción de las obligaciones deberá otorgar la escritura de cancelación de las cauciones reales o personales, gravámenes o prohibiciones que garantizaban su cumplimiento, salvo que el consumidor manifieste por escrito su voluntad de mantener vigente tales garantías o prohibiciones.

Si adicionalmente alguna de las garantías establecidas en el inciso anterior requiere de un alzamiento por estar inscrita en un registro, el proveedor financiero tendrá un plazo de tres días contado desde el vencimiento del plazo de la escritura de cancelación para ingresarla al Conservador de Bienes Raíces, Registro Civil o Registro especial según corresponda.

En el caso de los créditos hipotecarios, en cualquiera de sus modalidades, no podrá incluirse en el contrato de mutuo otra hipoteca que no sea la que cauciona el crédito que se contrata, salvo solicitud escrita del deudor efectuada por cualquier medio físico o tecnológico.”.”.

---

Se deja especial constancia que la Comisión no se pronunció sobre la indicación, sino que acordó considerarla una vez que el proyecto sea aprobado en general por el Senado, junto con otras indicaciones que eventualmente puedan presentarse dentro del plazo que la Sala acuerde fijar para tal efecto.

---

## APROBACIÓN EN GENERAL

**Puesto en votación el proyecto en informe, fue aprobado en general por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Tuma (Presidente), Navarro, Orpis y Pizarro. (Unanimidad. 4x0).**

---

El **Honorable Senador señor Orpis** fundó su voto en la circunstancia que la norma que el proyecto modifica está contenida en el Párrafo 4º de la LDPC, sobre normas de equidad en las estipulaciones y en el cumplimiento de los contratos de adhesión, dentro del cual está contenida una disposición aplicable al alzamiento de las hipotecas, específicamente la parte final del inciso quinto que artículo 17 D.

Sin embargo, como ya lo ha señalado durante el debate, también hay otras circunstancias similares de garantías reales o personales, gravámenes o prohibiciones que garantizan el cumplimiento de una obligación, que también deberían estar consideradas en el proyecto de ley, razón por la cual presentó una indicación sustitutiva, anteriormente transcrita en el presente informe. Es decir, que el proyecto no se agote únicamente en la regulación en detalle del alzamiento de las hipotecas una vez extinguida la obligación principal, sino que vaya más allá y también regule situaciones de similar naturaleza.

Dejó expresa constancia que su indicación se encuentra dentro de las ideas matrices del proyecto.

El **Honorable Senador señor Pizarro** indicó que no obstante su votación es a favor de la idea de legislar, no podía dejar de compartir su preocupación sobre que, a veces, lo que parte como una muy buena idea, y se basa en las mejores de las intenciones, en la práctica puede tornarse un elemento en contra de aquellos a quienes supuestamente debe beneficiar. Ello porque, en el caso de la materia que abarca la iniciativa, los bancos cuentan con muchas herramientas para garantizar que le serán pagadas sus acreencias, lo que puede ocasionar un encarecimiento de los créditos, lo que sería un efecto muy negativo para los consumidores.

Asimismo, hizo un llamado a legislar sobre la materia evitando eventuales malas prácticas, como podría llegar a ocurrir si el proyecto establece que el proveedor del crédito cumple con su obligación de alzar la hipoteca al momento de ingresar la escritura de cancelación en la notaría, con lo cual, en la práctica, el costos del resto de los trámites serían de cargo del deudor.

**El Honorable Senador señor Tuma** hizo presente la necesidad de perfeccionar el proyecto por medio de indicaciones. Dentro de los aspectos que deben abordarse con más detención es el relativo al momento de la extinción de la deuda principal, porque no es un punto que esté debidamente abordado en el proyecto. En caso alguno puede quedar entregado a un acto arbitrario ni de una de las partes, sino que debe regirse por circunstancias claras y objetivas. En tal sentido, sugiere introducir en el proyecto el derecho del deudor a conseguir un certificado de la extinción de la deuda y desde ese hecho comiencen a correr los plazos para el alzamiento de la garantía.

También destacó la necesidad de acotar el proyecto vía indicaciones, para asegurar que quien cancele la deuda garantizada con una hipoteca logre el alzamiento de la misma dentro de un plazo razonable; y evitar que su bien siga gravado en función de estar garantizando otras obligaciones distintas de la principal.

**El Honorable Senador señor Navarro** manifestó su interés en profundizar en los efectos retroactivos que podría llegar a tener este proyecto, así como también respecto a los costos que generaría, en todos los aspectos.

Agregó que sería interesante debatir en esta instancia la figura de la hipoteca reversa, y le pidió información y su parecer al respecto tanto a la Superintendencia de Bancos, SBIF, como a la Asociación de Bancos.

Finalmente, manifestó estar de acuerdo por ampliar el proyecto a la situación de las prendas.

---

## TEXTO DEL PROYECTO

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley que la Comisión de Economía os propone aprobar en general. Éste corresponde al despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y cuyo tenor es el siguiente:

### PROYECTO DE LEY:

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 17 D de la ley N°19.496:

1) Suprímese, en su inciso quinto, la oración que sigue al punto seguido.

2) Agréganse los siguientes incisos sexto, séptimo y octavo, pasando el actual sexto a ser noveno:

“Dentro de los cinco días de extinguidas totalmente las obligaciones caucionadas con hipoteca, el proveedor del crédito procederá a notificar a su costo tal circunstancia al consumidor. El proveedor del crédito deberá otorgar la escritura de cancelación de la hipoteca y demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido, y efectuar a su costo el alzamiento correspondiente ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, dentro de un plazo que no podrá exceder de cuarenta y cinco días, salvo que el consumidor manifieste por escrito al proveedor su voluntad de mantener vigente la hipoteca, en el plazo de quince días de haber sido notificado.

El ejercicio de la facultad del consumidor de mantener la vigencia de los gravámenes y prohibiciones establecidos en el inciso anterior no podrá ser condición para el otorgamiento de un producto o servicio financiero.

Lo dispuesto en los dos incisos precedentes se aplicará a los cesionarios de los créditos hipotecarios, cuando proceda.”.

Artículo transitorio.- Esta ley entrará en vigencia ciento veinte días después de su publicación en el Diario Oficial.

Lo dispuesto en el artículo único regirá respecto de los créditos que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley ya se encuentren pagados o terminen de serlo con posterioridad a dicha fecha.”.

---

Acordado en sesiones celebradas los días 1, 15 y 22 de abril de 2015, con la asistencia de los Honorables Senadores señor Eugenio Tuma Zedán (Presidente), señora Lily Pérez San Martín y señores Alejandro Navarro Brain, Jaime Orpis Bouchon y Jorge Pizarro Soto.

Sala de la Comisión, a 4 de mayo de 2015.

PEDRO FADIC RUIZ  
Secretario de la Comisión

## RESUMEN EJECUTIVO

---

### INFORME DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE REGULA EL ALZAMIENTO DE HIPOTECAS QUE CAUCIONEN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

BOLETÍN N°8.069-14.

- I. **PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** La idea central del proyecto es colocar de cargo de la entidad acreedora, el alzamiento de los gravámenes que para seguridad de su crédito afectan a un bien raíz, una vez extinguida la acreencia. De este modo el proveedor del crédito es el responsable de efectuar a su costo el alzamiento de la hipoteca constituida sobre la propiedad ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, sin necesidad de que medie requerimiento expreso del deudor.
- II. **ACUERDOS:** Aprobado en general por la unanimidad de los miembros presentes. (4X0).
- III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** El proyecto consta de un artículo único y un artículo transitorio. El artículo único introduce modificaciones al artículo 17 D de la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores. El artículo transitorio establece el plazo de entrada en vigencia de la ley.
- IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** No tiene.
- V. **URGENCIA:** Simple urgencia.
- VI. **ORIGEN INICIATIVA:** La iniciativa tuvo su origen en la Cámara de Diputados, en moción de los ex Diputados señores Felipe Harboe Bascuñán y Jorge Burgos Varela, y de los Honorables Diputados señores Aldo Cornejo González, Joaquín Godoy Ibáñez, Enrique Jaramillo Becker, Cristián Monckeberg Bruner, José Miguel Ortiz Novoa, Alberto Robles Pantoja, Jorge Tarud Daccarett y Matías Walker Prieto.
- VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** Segundo.
- VIII. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 20 de mayo de 2014.
- IX. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** Primer informe.
- XI. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**
  - Ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores.

- Ley N° 20.190. Su artículo 14 contempla la regulación sobre “Prenda sin Desplazamiento y Crea el Registro de Prendas sin Desplazamiento”.

---

Valparaíso, 4 de mayo de 2015.

PEDRO FADIC RUIZ  
Secretario de la Comisión