

**SEGUNDO INFORME COMPLEMENTARIO DE LA COMISIÓN DE ECONOMÍA, FOMENTO, MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA, PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO RECAÍDO EN EL PROYECTO QUE REGULA EL ALZAMIENTO DE HIPOTECAS QUE CAUCIONEN CRÉDITOS HIPOTECARIOS.**

---

**BOLETÍN N° 8.069-14<sup>1</sup>**

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Economía, Fomento, Micro, Pequeña y Mediana Empresa, Protección de los Consumidores y Turismo informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, de origen en moción de los ex diputados señores Jorge Burgos y Felipe Harboe y con el copatrocinio de los diputados señores Aldo Cornejo, Joaquín Godoy, Enrique Jaramillo, Cristián Monckeberg, José Miguel Ortiz, Alberto Robles, Jorge Tarud y Matías Walker, en primer trámite constitucional y segundo reglamentario, calificado de sin urgencia.

De la tramitación legislativa previa cabe hacer presente que el proyecto fue remitido inicialmente a la Comisión de Vivienda y Urbanismo y luego a la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, cuyo primer informe fue debatido y votado en general, en la sesión de Sala 74<sup>a</sup>., de 30 de agosto de 2012. Habiéndosele formulado indicaciones fue remitido a la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, cuyo segundo informe fue objeto de debate en las sesiones de Sala 116<sup>a</sup>., de 21 de enero de 2014 y 5<sup>a</sup>., de 20 de marzo de 2014.

A decir de sus autores, la moción 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 interesado. La iniciativa consiste en 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.

**CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS**

De acuerdo a lo prescrito en los artículos 130 y 288 del Reglamento de la Corporación, el informe recae sobre el proyecto aprobado en general por la H. Cámara en sesión N° 5, de 20 de marzo de 2014, con las indicaciones formuladas a dicho texto, consignándose además lo siguiente:

---

<sup>1</sup> La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados [www.camara.cl](http://www.camara.cl) (Búsqueda de proyectos).

I.- Artículos que no han sido objeto de indicaciones ni de modificaciones

El artículo transitorio propuesto por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia en su segundo informe.

II.- Artículos calificados como normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado

Ninguno.

III.- Artículos suprimidos

Ninguno.

IV.- Artículos modificados

El artículo único del proyecto.

V.- Artículos nuevos introducidos

Ninguno.

VI.- Artículos que deben ser conocidos por la Comisión de Hacienda

Ninguno.

VII.- Indicaciones rechazadas

Las tres indicaciones parlamentarias al artículo único del proyecto que fueron reemplazadas por la nueva indicación de los diputados señores Jaime Bellolio, Fuad Chahin, José Manuel Edwards, Sergio Espejo, Daniel Farcas, Fernández, señora Maya, Carlos Abel Jarpa, Roberto Poblete, y Joaquín Tuma.

VIII.- Indicaciones declaradas inadmisibles

Ninguna.

IX.- Texto de las disposiciones legales que el proyecto modifica o deroga, o indicación de las mismas

**Ley N° 19.496** - 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.

**Texto aprobado por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia en su segundo informe:**

“Artículo único.- Sustitúyese el segundo párrafo del inciso quinto del artículo 17 D de la ley N° 19.496, por el siguiente:

“Extinguidas totalmente las obligaciones caucionadas con hipoteca, el proveedor del crédito procederá a otorgar la escritura de cancelación de la hipoteca y demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido y a efectuar a su costo, el alzamiento correspondiente ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en el plazo de treinta días. Lo dispuesto en este inciso 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.”.

\*

\*

Expusieron en la Comisión durante el estudio del proyecto el señor Ernesto Muñoz, Director Nacional del Sernac; el Asesor Jurídico del Sernac, señor Matías Carrasco; y el señor Hernán Calderón, Presidente de Conadecus.

En el **debate de la Comisión** el señor Ernesto Muñoz hizo presente que 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, y una racionalidad limitada de los consumidores que les impide 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 un costo de transacción que

muchas veces les impide aprovechar las ventajas que ofrece la extinción de este gravamen y compensa las asimetrías de información, ya que muchas personas desconocen el procedimiento que se debe seguir para concretarla.

Por su parte, el señor Hernán Calderón opinó que el proyecto contribuye a aumentar la protección de los consumidores, al fijar reglas claras sobre las obligaciones que tienen los proveedores de servicios financieros, en orden a liberar a los usuarios del costo que implica el alzamiento de hipotecas, y los plazos en que esto debe hacerse, abriéndoles la posibilidad de acceder a nuevos créditos sin tener que incurrir en mayores gastos.

En la **discusión particular de la iniciativa**, se analizaron las siguientes indicaciones formuladas al texto aprobado por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia en su segundo informe:

-De los Diputados señores García, Ortiz y Saffirio, para intercalar en la oración que se propone agregar en el inciso quinto del artículo 17 D de la ley N° 19.496, entre las expresiones "Extinguidas" y "totalmente", la frase "mediante el pago".

Su objeto es excluir los modos de extinguir obligaciones distintos del pago para que se gatille la de alzar las hipotecas que las avalan por parte de un banco, dado que muchas renegociaciones de deuda se hacen por medio de la novación y sería absurdo que se tuvieran que cancelar y constituir nuevamente tales garantías cada vez que ello ocurre.

- Del Diputado señor Tuma, para intercalar en la primera oración que se propone incorporar en el inciso quinto del artículo 17 D de la ley N° 19.496, entre los vocablos "crédito" y "procederá", la frase ", a requerimiento por escrito del deudor y dentro de treinta días corridos,".

El propósito de esta indicación es evitar que las instituciones financieras alcen las hipotecas que garantizan las deudas de sus clientes sin que éstos tengan la posibilidad de optar por conservarlas para acceder a un nuevo crédito.

- De los Diputados señores García, Ortiz y Saffirio, para incorporar, en el artículo 17 D de la ley N° 19.496, el siguiente inciso sexto, pasando el actual sexto a ser inciso séptimo:

"Pendiente el plazo establecido en el inciso anterior, el propietario del inmueble hipotecado podrá manifestar por escrito su voluntad de mantener vigente la hipoteca, o de ampliar el plazo para su cancelación y alzamiento.".

Su objeto es coincidente con el de la indicación anterior, pero invierte la carga de conservar las garantías reales constituidas por los consumidores de servicios financieros, debiendo solicitarlo por escrito a la entidad crediticia respectiva una vez extinguidas las deudas a que acceden.

El Diputado señor Chahin, autor de una indicación similar que fue rechazada por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, planteó

que la norma propuesta, a diferencia de la sugerida por el Diputado señor Tuma, impediría que los bancos obligaran a sus clientes a renunciar anticipadamente el derecho de requerir el alzamiento de las hipotecas que deban constituir. Reconoció, sin embargo, que esto podría ser objeto de interpretación, ya que la Ley de Protección de los Consumidores es de orden público y, por tanto, habría objeto ilícito en esa eventual renuncia anticipada.

El Diputado señor Edwards sugirió entonces incorporar, al final del texto que se apruebe, el inciso final previsto en la moción que dio origen al proyecto en debate, el cual dispone que: "Los derechos que en este artículo se establecen a favor de deudor del crédito hipotecario son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario será nula."

El Director del Sernac confirmó que efectivamente, las normas de la Ley de Protección de los Derechos del Consumidor son de orden público y, por consiguiente, irrenunciables. Más aún, su artículo 4º establece que son irrenunciables los derechos consagrados en ella a favor de los consumidores, por lo que resulta innecesario incorporar otra disposición similar.

Por otra parte, sostuvo que la tercera indicación avanza en impedir que los proveedores de crédito 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 desplaza la manifestación de voluntad del cliente sobre la materia hacia el final del contrato de adhesión celebrado.

El Presidente de Conadecus planteó que 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 lo que sugirió fijar un plazo para que el proveedor del crédito comunique esta circunstancia al deudor, a fin de que éste pueda ejercer la opción de conservar la hipoteca o pedir que se postergue su cancelación y alzamiento.

Sobre la base de las indicaciones antedichas y con la colaboración de asesores del Sernac y de la BCN, los diputados señores Jaime Bellolio, Fuad Chahin, José Manuel Edwards, Sergio Espejo, Daniel Farcas, Maya Fernández, Carlos Abel Jarpa, Roberto Poblete, y Joaquín Tuma, formularon una indicación para reemplazar el artículo único del proyecto, por el siguiente:

"Artículo único.- Sustitúyese el párrafo segundo del inciso quinto del artículo 17 D de la ley N° 19.496, por los siguientes incisos sexto, séptimo y octavo, pasando el actual sexto a ser inciso 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. Salvo que en el**

**plazo de quince días de notificado, el consumidor manifieste por escrito al proveedor su voluntad de mantener vigente la hipoteca, éste último 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.**

**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.”.

*Sometida a votación la indicación sustitutiva precedente fue aprobada por la unanimidad de los diputados presentes señores Jaime Bellolio, Fuad Chahin, José Manuel Edwards, Sergio Espejo, Daniel Farcas, señora Maya Fernández, Carlos Abel Jarpa, Roberto Poblete y Joaquín Tuma. Por igual votación unánime de los mismos señores Diputados fueron rechazadas las indicaciones de los diputados señores García, Ortiz y Saffirio para modificar el inciso quinto del artículo 17 D y del diputado señor Tuma, así como la de los diputados señores García, Ortiz y Saffirio para incorporar un inciso sexto en el artículo 17 D y del diputado Chahin.*

Cabe precisar que la propuesta de exigir que la obligación se extinga exclusivamente mediante el pago fue desechada para no restringir innecesariamente las posibilidades del deudor de ejercer el derecho que se le otorga -en el caso de la prescripción, por ejemplo- y que el alargamiento del plazo total dado al proveedor se explica por la imposibilidad de controlar el tiempo que los conservadores demoran en completar los trámites que se les solicitan.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto y de los argumentos que dará a conocer la Diputada Informante, la Comisión de Economía, Fomento, MIPYMES, Protección de los Consumidores y Turismo, recomienda la aprobación del siguiente:

## PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Sustitúyese el párrafo segundo del inciso quinto del artículo 17 D de la ley N° 19.496, por los siguientes incisos sexto, séptimo y octavo, pasando el actual sexto a ser inciso 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. Salvo que en el plazo de quince días de notificado, el consumidor manifieste por escrito al proveedor su voluntad de mantener vigente la hipoteca, éste último 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.

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.”.

Se designó diputada informante a la señora MAYA FERNÁNDEZ.

Tratado y acordado en sesión de fecha 1 de abril de 2014, con la asistencia de los diputados señores Chahin, don Fuad (Presidente); Bellolio, don Jaime; Edwards, don José Manuel; Espejo, don Sergio; Farcas, don

Daniel; señora Fernández, doña Maya; Jarpa, don Carlos; Kast, don Felipe; Núñez, don Daniel; Poblete, don Roberto; Tuma, don Joaquín, y Van Rysselberghe, don Enrique. Concurrió, además, el diputado señor Vallespín, don Patricio.

SALA DE LA COMISIÓN, a 4 de abril de 2014.

JAVIER ROSSELOT JARAMILLO  
Abogado Secretario de la Comisión