

**Regula el alzamiento de hipotecas que caucionen créditos
hipotecarios
Boletín N° 8069-14**

I. Antecedentes generales

La compra de una vivienda es una de las decisiones más importantes que deben enfrentar las familias chilenas, consecuentemente la forma de su financiamiento cobra especial relevancia para la economía familiar y constituye un elemento esencial para la suscripción del respectivo contrato.

Nuestro sistema bancario ofrece financiamiento mediante el otorgamiento de un crédito hipotecario, que consiste en un préstamo a mediano o largo plazo para la adquisición de una propiedad, la que queda gravada o en garantía, a favor del banco, para asegurar el cumplimiento de la obligación dineraria contraída. Se le ofrecen al deudor tres opciones distintas: crédito hipotecario con letras de cambio, mutuo hipotecario endosable y mutuos hipotecarios no endosables, los que se diferencian principalmente, por la forma de financiar el monto prestado, ya sea con recursos propios o con recursos externos mediante la cesión del crédito o endoso.

Con todo, el deudor hipotecario, que se encuentra en una situación de evidente desventaja frente al banco que le otorga el crédito, no dispone de las herramientas para definir por cuál de las tres formas de financiamiento optar y, normalmente, es dicha entidad la que toma la definición por el deudor, sin indicarle las consecuencias que tendrá optar por uno u otro sistema.

En cualquiera de las circunstancias, para el deudor hipotecario, el banco a quien paga mensualmente el dividendo correspondiente, sigue siendo su acreedor, ya sea que jurídicamente lo sea u opere como un administrador del crédito que ha transferido a un tercero.

Las dificultades se presentan una vez pagado totalmente el crédito, pues el banco que otorgó el crédito carece de incentivos para efectuar el alzamiento de la hipoteca que grava el inmueble adquirido, obligando al deudor a requerir el referido alzamiento, sometiéndose a los tiempos del banco y a la eventualidad de tener que requerir a un tercero, y a sufragar los costos que ello implica. De esta manera y sin que exista una deuda pendiente, el bien raíz sigue fuera del comercio humano por una simple ineficiencia del sistema que somete al deudor cumplidor de sus obligaciones a un gravamen que persiste, aún más allá del crédito otorgado.

II. Propuesta legislativa

El presente 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 se propone establecer, en estos casos, que la entidad bancaria sea la 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 y prohibiendo, expresamente, que mediante una cláusula contractual se modifique dicha obligación.

En virtud de lo expuesto vengo en presentar el siguiente proyecto de ley que regula el alzamiento de hipotecas que caucionen créditos hipotecarios, haciendo de cargo de la entidad bancaria dicha gestión:

PROYECTO DE LEY:

"Artículo único: La entidad bancaria que otorgue un crédito hipotecario, cualquiera sea su naturaleza, estará obligado a efectuar a su costo el alzamiento de la hipoteca constituida sobre la propiedad ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, una vez verificado el pago completo de la deuda o deudas contraídas, sin necesidad de que medie requerimiento expreso del deudor.

La obligación a que alude el inciso anterior subsistirá respecto del banco que otorgó el crédito hipotecario, aun cuando éste haya procedido a la venta de la cartera de créditos, letras de cambio u endoso del crédito y deberá verificarse dentro de los 30 días siguientes a la fecha del pago total de la deuda que garantizó la referida propiedad.

Los derechos que en este artículo se establecen a favor de deudor del crédito hipotecario son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario será nula.

Artículo transitorio: Lo dispuesto en esta ley regirá respecto de los créditos hipotecarios que terminen de ser pagados con posterioridad a su fecha de publicación, aún cuando hubiesen sido contratados con antelación."