SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN Y JUSTICIA RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE REGULA EL ALZAMIENTO DE HIPOTECAS QUE CAUCIONEN CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

BOLETÍN N° 8069-14-2

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia viene en informar, en primer trámite constitucional y segundo reglamentario, el proyecto de la referencia, originado en una moción de los diputados señores Jorge Burgos Varela y Felipe Harboe Bascuñán y con el copatrocinio de los diputados señores Aldo Cornejo González, Joaquín Godoy Ibáñez, Enrique Jaramillo Becker, Cristián Mönckeberg Bruner, José Miguel Ortiz Novoa, Alberto Robles Pantoja, Jorge Tarud Daccarett y Matías Walker Prieto.

De conformidad a lo establecido en el artículo 130 del Reglamento de la Corporación, este informe recae sobre el proyecto aprobado en general por esta Cámara en su sesión 74ª., de 30 de agosto de 2012, con todas las indicaciones presentadas en la Sala y admitidas a tramitación.

Conforme lo dispuesto en el artículo 288 del Reglamento, en este informe debe dejarse constancia de lo siguiente:

1.- De las disposiciones que no fueron objeto de indicaciones durante la discusión del primer informe en la Sala ni de modificaciones durante la elaboración del segundo en la Comisión.

En este caso se encuentra únicamente la disposición transitoria, la que según lo dispone el artículo 131 inciso segundo del Reglamento, debe entenderse aprobada por el solo ministerio de la ley.

2.- De las disposiciones ´que requieren se las aprueba con un quórum especial.

Ninguna de las normas del proyecto requiere un quórum especial de aprobación.

3.- De las disposiciones suprimidas.

No hubo.

4.- De las disposiciones modificadas.

No hubo.

5.- De las disposiciones nuevas introducidas.

No hubo.

6.- De las disposiciones que son de la competencia de la Comisión de Hacienda.

Las disposiciones del proyecto no son de la competencia de la Comisión de Hacienda.

7.- De las indicaciones rechazadas.

Se rechazaron las dos indicaciones presentadas en la Sala:

1.- La del diputado señor Tuma para intercalar en el nuevo inciso quinto que se propone para el artículo 17 D de la ley N° 19.496, entre las palabras “crédito” y “ procederá” , los términos “ a requerimiento por escrito del deudor y dentro de treinta días corridos”.

2.- La del diputado señor Chahín para agregar el siguiente inciso segundo en el artículo único del proyecto (pasaría a ser nuevo inciso sexto del artículo 17 D de la ley N° 19.496):

“ 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.”

Fundamentos del rechazo.

El diputado señor Harboe explicó el objeto de ambas indicaciones, señalando que en el primer caso, se pretendía evitar que el procedimiento de cancelación y alzamiento de la hipoteca se produjera en forma automática, porque podía resultar conveniente para el deudor mantener la hipoteca no obstante haber satisfecho la acreencia, como una forma de garantizar nuevos emprendimientos o negociaciones, sin tener que volver a incurrir en gastos para constituir una nueva caución.

En el segundo caso, que le pareció más adecuado, se permite al deudor, dentro del plazo que tiene el acreedor para alzar el gravamen, solicitar la mantención del mismo.

Recordó que la idea original del proyecto se orientaba a solucionar el problema que se presenta al deudor que ha pagado su deuda oportunamente, no obstante lo cual el proveedor del crédito demora injustificadamente alzar la garantía. No se refería a quien constituye una hipoteca con cláusula de garantía general

Señaló que la demora a que había hecho referencia, solía emplearse por las instituciones acreedoras a fin de asegurar al cliente para futuras operaciones. Sin embargo, no dejaba de preocuparle que, cualquiera fuera la indicación que en definitiva se acogiera, terminara, en el caso de los bancos, por incluirse en los contratos una cláusula que incluyera la renuncia al derecho de solicitar el alzamiento de la hipoteca.

El diputado señor Calderón advirtió sobre la posibilidad de que sobre la base de cualquiera de las indicaciones presentadas, podría darse lugar a la comisión de un fraude, porque al mantenerse un gravamen que estaba destinado a caucionar una obligación ya extinguida, podría perjudicarse a otros acreedores distintos de la institución con la que se hizo el negocio, alterándose las reglas de la prelación de créditos.

Creía que la situación no podía confundirse con la hipoteca constituida con cláusula de garantía general, porque éstas sólo permiten alzar el gravamen cuando no resta obligación alguna entre acreedor y deudor. No le parecía que quedara entregado únicamente al deudor que ya pagó su acreencia, la decisión de alzar la hipoteca o no.

Finalmente, añadió que la inscripción del gravamen era también una medida de publicidad en beneficio de terceros, por lo que no resultaba adecuado que ello quedara sujeto sólo a la voluntad de las partes, opinión con la que coincidió el diputado señor Harboe quien agregó que, efectivamente, acoger cualquiera de las indicaciones presentadas podría prestarse para que quien tiene otros acreedores, decida mantener la hipoteca como una forma de evitar se conozca que su propiedad no se encuentra afecta a gravámenes.

Cerrado el debate, se rechazaron ambas indicaciones por unanimidad, con los votos de los diputados señores Calderón, Ceroni, Harboe, Cristián Mönckeberg y Squella.

8.- Texto de las disposiciones legales que el proyecto modifica o deroga.

El proyecto modifica únicamente el artículo 17 D de la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores.

******

Por las razones expuestas y por las que hará valer oportunamente el señor diputado informante, esta Comisión recomienda aprobar el proyecto de conformidad al siguiente texto:

“PROYECTO DE LEY:

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.”

******

Sala de la Comisión, a 15 de enero de 2014

Continúa como diputado informante el señor Felipe Harboe Bascuñán.

Acordado en sesión de igual fecha con la asistencia de los diputados señores Cristián Mönckebeg Bruner (Presidente), Giovanni Calderón Bassi, Guillermo Ceroni Fuentes, Marcelo Díaz Díaz, Felipe Harboe Bascuñán y Arturo Squella Ovalle.

EUGENIO FOSTER MORENO
Abogado Secretario de la Comisión