



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

Proyecto que regula el alzamiento de hipotecas que caucionen créditos hipotecarios

Boletín N° 8069-14
(Segundo trámite constitucional)

Superintendencia de
Bancos e Instituciones
Financieras

22 de abril 2015

Emparejar la cancha en el sistema bancario

Existe una relación asimétrica entre los usuarios y los oferentes de crédito en el sistema bancario que debe seguir corrigiéndose.

En la SBIF estamos convencidos de la necesidad de equilibrar la relación entre instituciones y usuarios financieros.

Y, por lo tanto, estamos muy interesados 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.

Procedimiento de alzamiento de garantía

(Práctica actual)



Costos asociados al procedimiento de alzamiento de garantía

(Valores Referenciales)



Valor de tasación de garantías en el sistema bancario

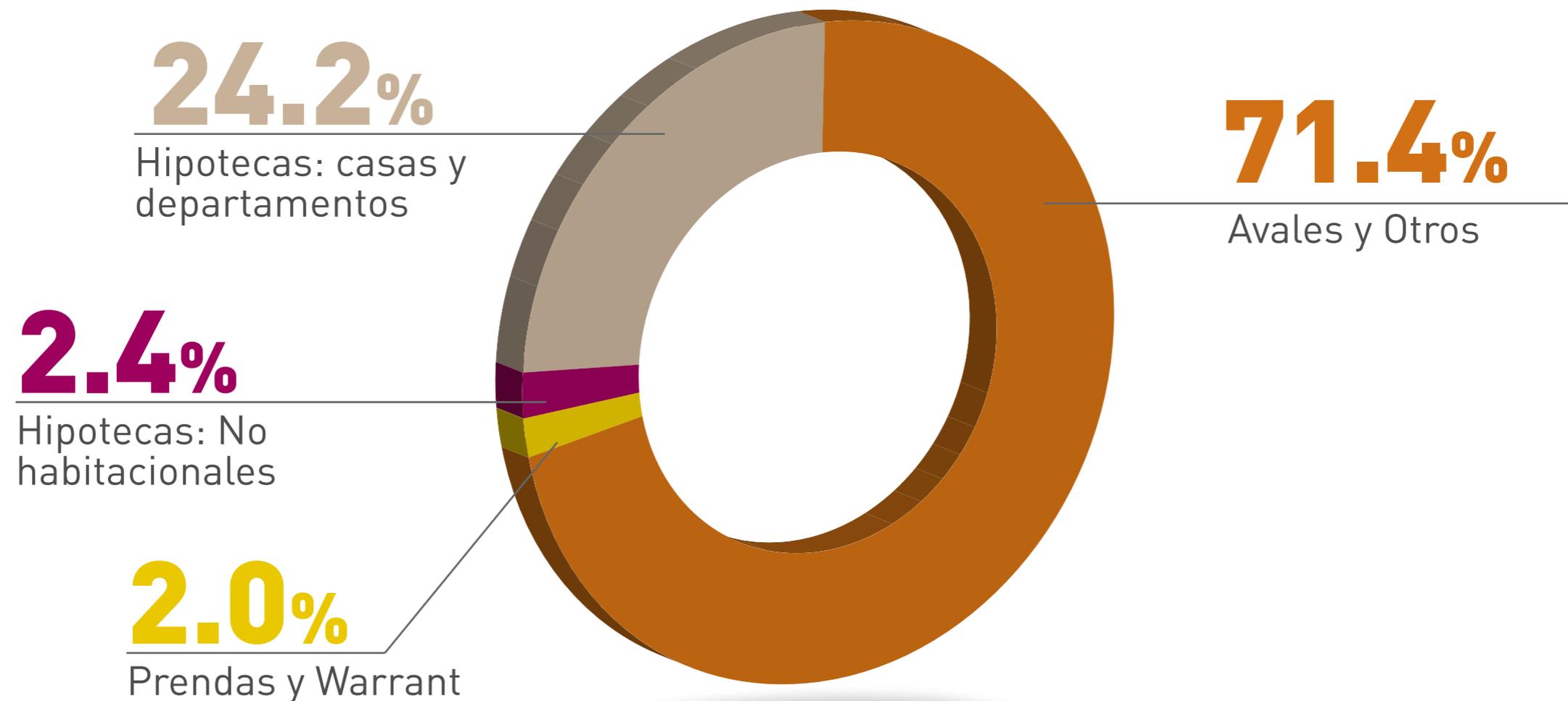
(Valores a marzo 2015) (Montos en UF)

Categorías	Número de Garantías	Valor Comercial
Habitacionales	1,348,618	5,999,911,424
Otras Hipotecas	136,347	7,143,073,792
Total Hipotecas	1,484,965	13,142,985,728
Prenda sobre bienes corporales (excluido Warrant)	110,323	216,961,168
Warrant	397	7,042,027
Acciones de oferta pública	3,657	0
Fondo de garantía para pequeños empresarios (FOGAPE)	82,821	289,409
Cauciones CORFO	70,813	710,716
Sociedades de garantía recíproca	3,815	164,892
Otras	515,021	78,873
Total otras garantías (reales o personas)	3,974,430	1,244,403
Total	5,570,115	13,368,233,326

Nota: Se refiere solo a garantías asociadas a créditos vigentes.

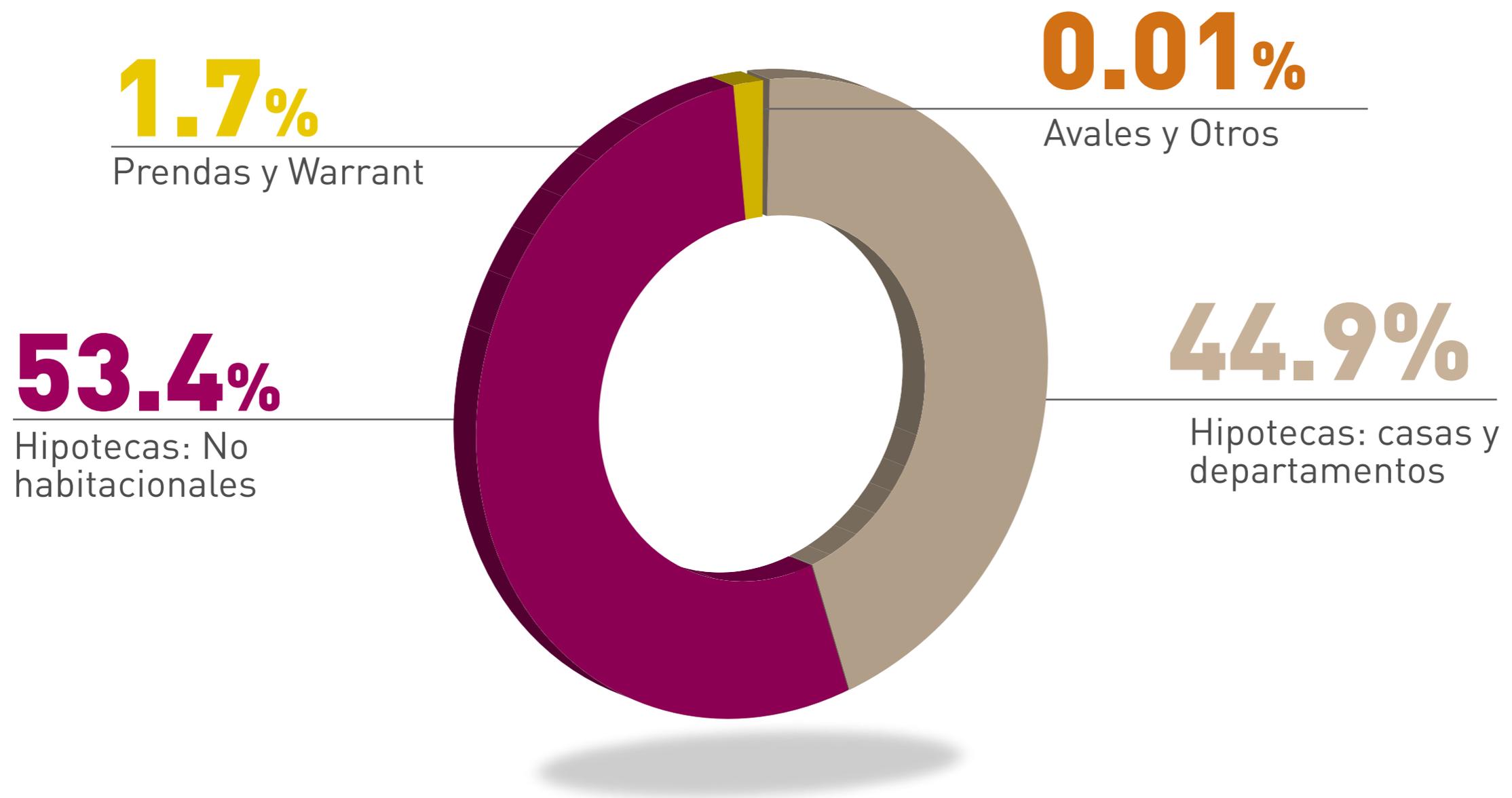
Número de garantías constituídas

(Valores a marzo 2015) (Deudores: 5.570.115)



Valor de tasación comercial de garantías

(Valores a marzo 2015) (MM UF13.368)



Objetivo



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

- ... 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.
- ... y reconocer derecho del deudor de mantener vigente la hipoteca, sin tener que pagar nuevamente la constitución del gravamen, para garantizar nuevas obligaciones.

Lo anterior, se fundamenta:

El oferente de crédito carece de incentivos para alzar la hipoteca, debiendo el deudor requerir el alzamiento y sufragar los costos que ello implica.

Comentarios

1.- Comentarios principales:

a) Artículo 17D inciso sexto

Parece conveniente que el inciso sexto del artículo 17D 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.

Comentarios

b) Artículo 17D 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.

Comentarios

c) 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.

Comentarios

d) Artículo 17D inciso sexto: Notificación

Conviene 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 (correo electrónico).



Superintendencia
de Bancos
e Instituciones
Financieras
Chile

Proyecto que regula el alzamiento de hipotecas que caucionen créditos hipotecarios

Boletín N° 8069-14
(Segundo trámite constitucional)

Superintendencia de
Bancos e Instituciones
Financieras

22 de abril 2015