

CRITERIOS PARA EL USO DE INSTRUCCIONES NOTARIALES

PARA ALZAMIENTOS DE GARANTIAS DEL BANCO DE CHILE

- 1) **CONCEPTO:** Las Instrucciones Notariales para Alzamiento de Garantías a favor de los Bancos, son ofrecimientos de pago de una o más deudas de un cliente de un Banco, donde se establece que determinados fondos dejados en una Notaría, se destinarán a pagar o prepagar sus deudas bancarias.
- 2) **PAGO Y CANCELACIÓN:** Una vez otorgadas las instrucciones en una Notaría, no se puede entender que las deudas del cliente se encuentran pagadas y canceladas, lo que ocurrirá sólo en el momento en que el Banco de Chile retire los fondos desde la Notaría y los impute al pago de la o las deudas que se determinen.
- 3) **ACEPTACIÓN DE LAS INSTRUCCIONES.** Para que el Banco de Chile proceda a pagar y cancelar las deudas de un cliente que ha dejado los fondos en una Notaría, se requiere que el Banco acepte las instrucciones y que se le acredite el cumplimiento de las condiciones que se indican a continuación.
- 4) **CONDICIONES.** Otorgadas las instrucciones notariales en una Notaría, el Banco de Chile no está obligado a aceptarlas y en consecuencia puede rechazarlas o solicitar que previamente se establezcan determinadas condiciones para aceptarlas, como son por ejemplo:
 - ✓ **IDENTIFICACIÓN:** Que las instrucciones se acompañen en fotocopias autorizadas por el Notario y que refieran a una escritura determinada, identificándola con su fecha y partes.
 - ✓ **DOCUMENTOS DE PAGO LIQUIDABLES:** Que dejen en Notaría documentos bancarios que puedan liquidarse en cualquier momento, como lo son los Vales Vistas Bancarios endosables. Y que se acompañen fotocopias de estos documentos, por ambos lados, autorizadas por el Notario. No son liquidables los cheques, ni los depósitos a plazo.
 - ✓ **INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA LIBRE DE GRAVÁMENES Y PROHIBICIONES:** Que el inmueble objeto de la compraventa se encuentre inscrito a nombre del comprador, libre de todo gravamen, prohibición o embargo a favor del Banco de Chile.
 - ✓ **MANDATO DE CUSTODIA:** Que se deje un mandato al Notario para custodiar los documentos y entregarlos al Banco de Chile, una vez que se le acredite el cumplimiento de condiciones antes indicadas.
 - ✓ **MANDATO AL BANCO PARA PAGO:** Que se deje un mandato al Banco de Chile para retirar los documentos de pago y para pagar o prepagar las obligaciones del cliente, de cualquier naturaleza, sólo una vez que se le acredite el cumplimiento de las condiciones ya indicadas.
 - ✓ **MODIFICACIONES:** Que se establezca en forma perentoria que las instrucciones y los mandatos antes indicados no podrán ser modificados o dejados sin efecto sino una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones contraídas por el vendedor con el Bco. de Chile.
 - ✓ Que las condiciones que se establezcan en las instrucciones sean idénticas (espejo) a las indicadas para la cláusula de alzamiento en la escritura correspondiente que suscribirá el Banco de Chile, como banco alzante, en especial en cuanto a los plazos.
- 5) A continuación transcribimos un formato que cumple con los requisitos antes expuestos. (Cambiar o borrar lo indicado con letras azules, según corresponda)

INSTRUCCIONES NOTARIALES N° _____

AL NOTARIO DON _____

En la ciudad de __, a __ de __ de 20__, entre _____ por una parte como vendedor, y don _____ por la otra como comprador, se ha suscrito con esta fecha en esta Notaría, bajo el repertorio N° _____ una escritura de compraventa del inmueble ubicado en _____, respecto de la cual las partes otorgan las siguientes Instrucciones Notariales:

Uno.- Queda en poder del señor Notario el **Depósito a la Vista** N° _____ emitido con fecha ____ de ____ de 20__, por el Banco _____ a la orden de _____ por \$ _____, endosado en blanco.

Dos.- Queda en poder del señor Notario el **Depósito a la Vista** N° _____ emitido con fecha ____ de ____ de 20__, por el Banco _____ a la orden de _____ por \$ _____, endosado en blanco.

Tres.- Con respecto al [los] documento[s] del párrafo signado con el número “**Uno**” precedente de estas instrucciones, las partes instruyen y facultan al notario o a su suplente para completar el [los] endoso[s] del [los] documento[s] para que queden otorgados nominativamente a favor del Banco de Chile y seguidamente entregarlo[s] a un representante del mismo Banco de Chile o al apoderado que suscribe, por el mismo Banco, el alzamiento incluido en la escritura de compraventa antes referida, o a quién cualesquiera de ellos designe, sólo una vez que se le acredite mediante la presentación de una copia de inscripción de dominio y del Certificado de Gravámenes y Prohibiciones, que el inmueble objeto de la compraventa se encuentra inscrito a nombre del comprador, libre de todo gravamen, prohibición o embargo a favor del Banco de Chile. No se considera como gravámenes las inscripciones de Reglamento de Copropiedad, ni las servidumbres constituidas con anterioridad.

Cuatro.- Con respecto al [los] documento[s] del párrafo signado con el número “**Dos**” precedente de estas instrucciones, el señor notario deberá entregarlo[s] al **vendedor**, una vez que se le acredite mediante la presentación de una copia de inscripción de dominio y de Certificado de Gravámenes y Prohibiciones, que el inmueble objeto de la compraventa se encuentra inscrito a nombre del comprador, libre de todo gravamen, prohibición o embargo a favor del Banco de Chile. No se consideran como gravámenes para estos efectos, las inscripciones de Reglamento de Copropiedad, ni las servidumbres constituidas con anterioridad.

Cinco.- Las condiciones indicadas en los dos puntos anteriores, deberán ser acreditadas al señor notario por las partes, exhibiéndole copia autorizada o copia con firma electrónica avanzada (Ley N° 19.799) de la inscripción de dominio vigente en favor de la **parte compradora** y del certificado de hipotecas y gravámenes, prohibiciones e interdicciones de enajenar vigente, debiendo el Notario o su suplente, en el caso que la copia sea otorgada con firma electrónica avanzada, verificar en el sitio web de consulta del Conservador Correspondiente, la integridad y autenticidad de los documentos. (En Santiago el CBR tiene como sitio de consulta: www.cbrosantiago.cl/consulta)

Seis.- Asimismo, ambas partes ya indicadas, comprador y vendedor, otorgan mandato gratuito al Banco de Chile, en los términos de los artículos 240 y 241 del Código de Comercio, a fin de que el Banco de Chile en su nombre y representación y sólo una vez que se le haya entregado -por parte del vendedor- la

copia de inscripción de dominio y el correspondiente Certificado de Gravámenes, Prohibiciones e Interdicciones aludidos en el punto anterior, proceda a **retirar** el o los documentos del párrafo signado con el número “**Uno**” precedente endosado[s] en su favor, conforme a lo indicado en estas instrucciones, y luego proceda con dichos fondos a **abonar, pagar o prepagar el todo o parte de las deudas vigentes o vencidas, directas o indirectas** de don _____ [o de la sociedad _____] con el mismo Banco de Chile, imputándolo a capital o intereses a elección del Banco, con expresa facultad de abonar, pagar y/o prepagar, lo que los mandantes aceptan desde ya. El Banco de Chile, como mandatario, rendirá cuenta a los mandantes a través de correo electrónico enviado a las direcciones (e-mail) _____ y _____, entendiéndose cumplido lo anterior, mediante el envío de los comprobantes respectivos de la operación.

Siete.- Si dentro del plazo de **ciento ochenta días** a contar de la fecha de la escritura pública citada al inicio de estas instrucciones, no se le acredita al señor Notario lo señalado en los números anteriores, éste podrá devolver los referidos vales vistas a la compradora, previa suscripción de una escritura de resciliación entre las partes y previa presentación de copia de la inscripción de dominio del inmueble y Certificado de Gravámenes y Prohibiciones emitidos con posterioridad a los **ciento ochenta días** a contar de la fecha de la escritura pública citada al inicio de estas instrucciones, en los cuales conste que el dominio continúa a nombre del vendedor y que asimismo permanecen vigentes las hipotecas y prohibiciones constituidas en favor del Banco de Chile, por haber fallado la condición suspensiva a que se sujetó su alzamiento.

Ocho.- El trámite de **inscripción de las transferencias y de los alzamientos incluidos en la escritura** citada al inicio de estas instrucciones y la obtención de la **copia de inscripción de dominio** y del correspondiente **Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Prohibiciones e Interdicciones de Enajenar** que se requieren para acreditar el cumplimiento de las condiciones estipuladas en las presentes instrucciones, serán de cargo y de responsabilidad exclusiva de las partes vendedora y compradora. Asimismo, se acuerda que será responsabilidad de la parte vendedora entregar al Banco de Chile los certificados que se requieren para retirar el [o los] documento[s] que ha[n] quedado en custodia del Notario de estas instrucciones.

Nueve.- Los que suscriben las presentes instrucciones, comprador y vendedor, declaran y dejan constancia que sus estipulaciones han sido otorgadas en su beneficio mutuo y también en interés del Banco de Chile y precisamente en razón de ello el Banco de Chile suscribirá la escritura pública alzando los gravámenes y prohibiciones a los que se refieren las mismas. En mérito de lo anterior, las partes convienen que las presentes instrucciones **no podrán ser modificadas sin el consentimiento de ambas partes en conjunto con el Banco de Chile**, como asimismo las partes convienen que las presentes instrucciones **no podrán ser dejadas sin efecto sino una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones contraídas a favor del Banco de Chile**, revocación que producirá sus efectos a contar del décimo quinto día de su notificación al Banco de Chile, la que deberá practicarse por escrito en soporte de papel en cualquier sucursal de dicho Banco

VENDEDOR

COMPRADOR