

Alzamiento de Hipotecas

¿Cuál es el objetivo de esta Ley?

En términos generales, se traslada a las entidades crediticias (Bancos, Compañías de Seguros, Mutuarias, etc.) la responsabilidad de alzar las garantías otorgadas para seguridad del cumplimiento de los créditos con sus clientes, estableciendo para las instituciones financieras la obligación de efectuar, a su costa, toda la gestión y tramitación que permita alzar la hipoteca y las prendas, y demás gravámenes que se hayan constituido para garantía de sus obligaciones.

¿Cuándo entró en vigencia la Ley N°20.855?

La ley N°20.855 entró en vigencia el 23 de enero de 2016.

¿A qué garantías se refiere la ley?

La ley hace referencias a tres tipos de garantías:

- Hipotecas Generales.
- Hipotecas Específicas.
- Prendas sin desplazamiento.

¿Cuál de esas garantías constituye MetLife para los créditos hipotecarios?

Constituimos Hipotecas Específicas, siendo esta aquella en que queda hipotecado el inmueble para cubrir un solo crédito.

¿Quién debe asumir el cargo y costo de alzamiento?

La ley 20.855 señala que el proveedor del crédito, en este caso MetLife, deberá a su cargo y costo, otorgar la escritura pública de alzamiento de la hipoteca y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituidos e ingresarla para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Plazos para otorgar escritura pública de alzamiento de hipotecas específicas e inscribirla en Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo a lo establecido en la ley:

- Para los créditos terminados con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la ley, esto es 23 de enero de 2016, MetLife tiene un plazo para inscribir la escritura de alzamiento en el Conservador de Bienes Raíces, en un lapso de tiempo que no podrá exceder de 45 días, contado de la extinción total de la deuda.
- Para los créditos terminados entre el 23/01/2010 y 23/01/2016, el plazo para inscribir en el Conservador de Bienes Raíces, es de 3 años contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no obstante a lo señalado el cliente podrá solicitar el alzamiento en un plazo menor a los 3 años, debiendo MetLife otorgar la escritura de alzamiento, en un lapso de tiempo que no podrá exceder de 45 días, contados desde la solicitud del cliente.

- Para los créditos terminados con anterioridad al 23/01/2010, el cliente deberá realizar el requerimiento de alzamiento a MetLife, donde el plazo para inscribir la escritura de alzamiento en el Conservador de Bienes Raíces, no podrá exceder de 45 días desde la solicitud del cliente.

¿Cuál es el plazo para informar al cliente del alzamiento de la Hipoteca Especifica, una vez inscrita en el Conservador de Bienes Raíces y cómo se debe informar?

En todos los casos mencionados anteriormente, se deberá informar o comunicar por escrito mediante medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el Cliente con MetLife. El plazo para informar al cliente es de 30 días, una vez practicada la cancelación del gravamen o prohibición objeto de alzamiento en el Conservador respectivo.



Una vez que el crédito esté totalmente pagado, MetLife iniciará el proceso de alzamiento unilateralmente, sin necesidad de que el cliente solicite este proceso. Ante dudas contactar a serviciomh@metlife.cl