

CRITERIOS PARA EL USO DE INSTRUCCIONES NOTARIALES

PARA ALZAMIENTOS DE GARANTÍAS 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 las deudas que se determinen, por lo que se debe **considerar especialmente las variaciones de la U.F.** cuando la deuda se pactó en dicha unidad reajutable.
- 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 las puede aceptar en la medida que se cumplan con las siguientes condiciones:
 - ✓ **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) **DOCUMENTOS que se deben acompañar en oficinas de Garantías y Seguros del Banco de Chile, ubicadas en calle Estado N° 248, piso 6, Santiago Centro:**
 - **COPIA MAESTRA DE LA ESCRITURA** otorgada por una Notaría, que de cuenta de ser el texto de la matriz que el Banco debe firmar en Notaría.
 - **COPIA DE INSTRUCCIONES y VALES VISTAS** (por ambos lados), autorizados ante Notario.
- 6) A continuación transcribimos un **formato de INSTRUCCIONES NOTARIALES** 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 y mandatos:

Uno.- Queda en poder del señor(a) 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(a) 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 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 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 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.cbrsantiago.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 (180) días** a contar de la fecha de la escritura pública citada al inicio de estas instrucciones, no se da cumplimiento a las condiciones indicadas en los números anteriores, el Notario podrá devolver los referidos vales vistas a la compradora, pero siempre 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