

CAPÍTULO 8-12

CARTAS DE RESGUARDO.

1 Características de las Cartas de Resguardo.

Las cartas de resguardo se dan, por lo general, para efectos de alzamiento de gravámenes, ya sea que se trate de hipotecas o de prendas, o bien que tengan su origen en un mandato de comisiones de confianza.

Las cartas de resguardo que emitan los bancos para el alzamiento de gravámenes, ya sea que se trate de hipotecas o de prendas, o bien tengan su origen en un mandato de comisiones de confianza, no están afectas a la prohibición contenida en el N° 6 del artículo 84 de la Ley General de Bancos, siempre que el emisor de dicho instrumento cuente con la provisión de fondos o que otorgue un crédito que permita cumplir lo prometido,.

En efecto, si se trata, por ejemplo, de la compraventa de un inmueble, en la que sea necesario que el banco otorgante del crédito comprometa su responsabilidad en beneficio de su cliente para que otra institución alce un gravamen que afecte al inmueble e impida perfeccionar la operación, no existe inconveniente para que pueda extender el documento de compromiso, toda vez que se trata de un acto indispensable para realizar la operación y que está aceptado por los usos normales, siendo similar a otro que es tradicional en nuestro medio, esto es, los "libros de instrucciones" de las notarías, que están fundados en la confianza más que en una estricta legalidad.

Cualquier otro tipo de "carta de resguardo" que no reúna las características precedentemente indicadas, como es el caso de aquellas que extendían algunas instituciones financieras en que certificaban la concesión de un determinado crédito o se comprometían a pagar determinados bienes y obligaciones por cuenta de sus clientes con cargo a créditos que les cursarían al efecto, están prohibidas por el artículo 84 N° 6 citado y, a mayor abundamiento, están viciadas de nulidad.

2 Disposiciones sobre el traspaso garantías mediante el uso de Cartas de Resguardo.

Cuando el deudor requiera el alzamiento de los gravámenes que existan sobre bienes que garantizan el crédito que se pagará anticipadamente, con la finalidad de entregarlos en garantía a otra entidad que refinancia la operación, la institución acreedora deberá dar curso o en su caso formular sus observaciones o reparos a la carta de resguardo que se emita para tales efectos, en un plazo no superior a 7 días hábiles bancarios, contados desde la fecha de su recepción.

Cuando el banco acreedor reciba cartas de resguardo que corrijan totalmente los reparos de aquellas previamente observadas, dispondrá de un plazo máximo de 3 días hábiles bancarios, contados desde la fecha de recepción, para proceder a su aceptación.

En caso de que el banco acreedor objetara el monto comprometido a pagar en la referida carta, deberá hacerlo indicando claramente en sus observaciones la suma exacta que exige para su aprobación y el motivo por el cual éste difiere del monto que indicó en el certificado emitido para la liquidación de la deuda.

Una vez aceptada la carta de resguardo, el banco acreedor deberá otorgar la escritura de cancelación de la o las hipotecas, en el plazo de 15 días hábiles contado desde la fecha de ocurrido alguno de aquellos eventos, debiendo conservar los respaldos que acrediten que se informó al cliente de los procedimientos y costos involucrados. Cuando el alzamiento se formalice con una cláusula en el mutuo mediante el cual el banco que refinancia otorga el crédito, ese plazo se entenderá referido al tiempo para firmar la escritura, contado desde la fecha en que ella se encuentra disponible para la firma.
