PROCEDIMIENTO DE COMPRAVENTAS CONTADO
REGIÓN METROPOLITANA

1. ¿Cuándo utilizar este procedimiento?

Este procedimiento se utiliza, cuando nuestro cliente vende de contado una propiedad hipotecada a nuestro banco y dicha propiedad tiene deuda asociada a la hipoteca.

2. ¿Qué debe hacer el Vendedor (nuestro Cliente)?

El primer paso que debe realizar el vendedor (nuestro Cliente), es solicitar a través de sucursales o a través de VOX (6003203000), certificado de deuda para alzamiento.

Luego de recibir este certificado, el vendedor de común acuerdo con el comprador, deben redactar a través de un abogado o en una notaría, la escritura pública de compraventa, incluyendo la Cláusula de alzamiento de las Hipotecas que corresponda y la comparecencia de los Apoderados de Banco Santander.

La cláusula de alzamiento y las personerías y comparecencias de los representantes del Banco Santander Chile pueden ser solicitadas directamente desde nuestro sitio web www.santander.cl / Mundo Hipotecario / Post Venta Hipotecaria / Venta de Propiedad con pago al contado.

Una vez confeccionada la escritura, las partes (vendedor y Comprador) deben firmarla en notaría conjuntamente con las instrucciones notariales.

3. Pago de la deuda

El pago de la deuda vigente que el vendedor mantiene con Banco Santander, se realizará mediante uno o varios vale vista tomados a la orden del comprador y endosados en blanco para ser retirados por Banco Santander, los dichos vale vistas deben quedar en poder del notario, por el monto especificado en el Certificado de deuda para Alzamiento el que incluye una provisión de 3 dividendos futuros.

El o los Vales vista, quedarán custodiados en la Notaría donde se firmará la escritura y las Instrucciones notariales. Estas Instrucciones al señor notario, indican que el o los Vales Vista deben ser entregados a un representante del Banco Santander una vez que se haya acreditado que:

- Se encuentra inscrito el alzamiento (que se incluye en la escritura de compraventa) en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.
- Se encuentre Inscrita la propiedad a nombre del Comprador en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

4. ¿Qué debe presentar el Cliente Vendedor al Banco Santander?

La notaría donde se redactó y firmó la escritura debe hacer llegar al Banco a través del correo evaluaciondealzamientos@santander.cl, los siguientes documentos:

1. Copia de la Matriz de escritura pública con fecha y repertorio, firmada por vendedor y comprador
2. Certificado de hipotecas y gravámenes (Con vigencia de máxima de 90 días).
3. Copia de Instrucciones Notariales Legalizadas.
4. Copia de Vales Vista. (Anverso y Reverso)

Importante: En el correo se deben indicar los datos del vendedor (nuestro Cliente); Rut, Nombre y Apellidos, Fono y Correo de contacto.

5. Gestión del Banco Santander Chile.

Banco Santander cuenta con un plazo aproximado de 7 días hábiles a contar de la recepción de los documentos indicados en el número 4 anterior para aprobar o rechazar el alzamiento. Este plazo considera la evaluación, aprobación y firmas correspondientes.

1. Aprobación Comercial: Se revisa que los montos sean los suficientes para cancelar la o las deudas del cliente vendedor.
2. Revisión Legal de Escritura: Se revisa la correcta inclusión y redacción de cláusulas de la escritura.
3. Una vez que se cuenta con las aprobaciones de los puntos 1 y 2, la escritura es firmada por Banco Santander.

6. ¿Cuándo se paga la Deuda Hipotecaria del Vendedor?

Posterior a la firma de los apoderados de Banco Santander, queda bajo la responsabilidad de las partes, la inscripción de la compraventa en el Respectivo Conservador de Bienes Raíces. También es responsabilidad de las partes hacer llegar al Banco Santander las respectivas inscripciones.

El pago de la deuda del vendedor se aplicará una vez que se hayan cumplidos las condiciones establecidas en las Instrucciones al Notario, es decir, se haya realizado la inscripción del Alzamiento y Compraventa en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Para acreditar esta situación, el vendedor debe hacer llegar al correo electrónico evaluaciondealzamientos@santander.cl los siguientes documentos:

1. Copia del Certificado de Hipotecas y Gravámenes a nombre del comprador y libre de hipotecas
2. Copia dela Inscripción de Dominio a nombre del Comprador.

Con estos antecedentes, Banco Santander procederá al retiro del vale vista desde la Notaria para la posterior aplicación de los fondos a las deudas asociadas la garantía hipotecaria que se alza. El plazo aproximado una vez recepcionados los documentos, es de 7-10 días hábiles para su aplicación y devolución de excedentes (si los hubiere).

7. Consideraciones

1. El Cliente vendedor debe continuar pagando oportunamente los dividendos de su crédito hipotecario, mientras no se aplique el pago, a fin de evitar informes comerciales negativos.
2. De haber excedentes, se devolverán al vendedor con abono en su Cuenta Corriente o a través de vale vista el cual podrá ser retirado en cualquier sucursal del Banco Santander Chile.
3. Si lo que el vendedor está pagando es un Mutuo Hipotecario Endosable es posible que el proceso de alzamiento que señala este procedimiento tenga un plazo mayor al definido en el punto N° 2 de este documento.
4. Las consultas para seguimiento de la operación se pueden realizar a través del correo pvhipotecaria@santander.cl (solo para operaciones en curso) indicando Nombre, Apellidos y Rut del cliente vendedor.