

Antecedentes.: Su presentación ingresada a
esta Comisión con fecha
26.12.2022

Materia.: Informa.

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : 

Se ha recibido la presentación del Antecedente, mediante la cual Ud. consulta a esta Comisión si acaso los bancos pueden efectuar parcelaciones de inmuebles rurales. Según Ud. expresa en su comunicación, dicha interrogante se le habría suscitado debido a que, según el tenor de lo dispuesto en el N° 22 del artículo 69 de la Ley General de Bancos, la subdivisión predial para la posterior venta de parcelas se encontraría fuera de los atribuciones y facultades que esa Ley les ha asignado a tales instituciones financieras.

Sobre el particular, este Servicio cumple con informarle lo siguiente:

1. Dados los términos ilustrativos en los que Ud. planteó su consulta, no le es posible a esta Comisión dar una respuesta específica al respecto.

2. Con todo, igualmente tenga presente que, tal como Ud. señala en su comunicación, el numeral 22 del artículo 69 de la Ley General de Bancos establece que dichas instituciones financieras podrán, entre otras operaciones, «[a]dquirir, conservar, edificar y enajenar bienes raíces necesarios para su funcionamiento o el de sus servicios anexos. | El banco podrá dar en arrendamiento la parte de los inmuebles que no esté utilizando o los bienes raíces que requiera para su futura expansión».

Por su parte, cabe mencionar que el numeral 5° del artículo 84 de la precitada Ley General de Bancos prescribe que dichas empresas financieras no pueden adquirir sino los bienes que expresamente autoriza dicha ley. Sin embargo, en cuanto a bienes inmuebles, la disposición precitada señala que dicha limitación no se aplicará:

«a) Cuando reciba bienes en pago de deudas vencidas y siempre que el valor de estos bienes no supere el 20% de su patrimonio efectivo. Si entrega bienes en pago una persona vinculada a la propiedad o gestión del banco, éste deberá obtener autorización previa de la Comisión;

b) Cuando los adquiera en remate judicial en pago de deudas vencidas previamente contraídas a su favor

En estos casos, el banco deberá enajenar los bienes dentro del plazo de un año contados desde la fecha de adquisición. Tratándose de acciones, éstas deberán ser vendidas en un mercado secundario formal, dentro del plazo máximo de seis meses contado desde su adquisición. Sin embargo, la Comisión podrá autorizar que la enajenación se efectúe en licitación pública».

Por lo tanto, en este Oficio se asumirá que la consulta que Ud. efectuó en su comunicación se refiere a operaciones bancarias con bienes inmuebles, que cumplen con los límites legales antedichos.

3. Pues bien, en principio los bancos deberían vender los inmuebles en el mismo estado en que los reciben. Sin embargo, si la posibilidad cierta de que proceder a parcelar un inmueble rural mejora las expectativas y condiciones de venta, esta Comisión no ve inconveniente en que el banco efectúe dichas divisiones, como una materia de resguardar sus legítimos intereses.

Saluda atentamente a Usted.



José Antonio Gaspar Candia
Director General Jurídico
Por Orden del Consejo de la
Comisión para el Mercado Financiero