

Ley N°20.855 que obliga al alzamiento de las hipotecas y prendas que caucionan créditos

El 23 de enero entró en vigencia la Ley N°20.855 (la Ley) que obliga al alzamiento de las hipotecas y prendas que caucionen créditos, una vez extinguidos éstos. La Ley modifica la Ley N°19.496 de Protección de los Derechos de los Consumidores, la (LPDC) en lo relativo a servicios pactados por contratos de adhesión del sector financiero que sean caucionados con hipotecas y modifica a su vez la Ley N°20.190, conocida como Ley de Prenda sin Desplazamiento, en adelante, la “Ley de PSD”.

La Ley distingue entre hipotecas que actúan como garantía general y aquellas que lo hacen como garantía específica:

- **Hipotecas que operan como garantía específica:** extinguida totalmente la obligación, el proveedor, a su cargo y costo, otorgará la escritura pública de alzamiento de la hipoteca y de los demás gravámenes constituidos al efecto. Tendrá un plazo de 45 días desde la extinción de la deuda para ingresarla al Conservador de Bienes Raíces (CBR) y un plazo de 30 días desde la cancelación de la hipoteca en el CBR respectivo para informar al deudor de estos hechos.
- **Hipotecas que operan como garantía general:** Una vez pagadas íntegramente las deudas garantizadas, tanto en calidad de deudor principal, como avalista, fiador o codeudor solidario, el proveedor deberá informar esto al deudor por escrito dentro de 20 días corridos. Desde la comunicación, el deudor podrá requerir por cualquier medio físico o tecnológico idóneo al proveedor, el otorgamiento de la escritura pública de alzamiento de la hipoteca y de todos los demás gravámenes y prohibiciones constituidas y su ingreso para inscripción o anotación marginal en el registro del CBR, gestiones de cargo y costo del proveedor. Éste tendrá un plazo de 45 días desde la solicitud del deudor para efectuar dichas gestiones. Dentro de 30 días contados desde la cancelación por parte del CBR respectivo, el acreedor deberá informar al deudor del alzamiento y cancelación de la hipoteca y demás gravámenes y prohibiciones. El deudor no está obligado a mantener la hipoteca u otros gravámenes para efectos de obtener un nuevo crédito si no

existen obligaciones pendientes caucionadas con hipoteca general. Sin perjuicio de que el deudor podrá mantener vigentes la hipoteca y demás gravámenes a su voluntad.

Asimismo, el artículo 2 de la Ley modifica la Ley de PSD y distingue entre las prendas sin desplazamiento (las PSD), según operen como garantía específica o como garantía general:

- **PSD que operan como garantía específica:** El acreedor está obligado a otorgar la escritura o el instrumento privado de alzamiento de la PSD, así como de cualquier otro gravamen o prohibición, dentro de 45 días desde la extinción total de la deuda. El acreedor debe informar al deudor acerca de la extinción de la deuda y sobre los trámites realizados para alzar la PSD, por medio de cualquier medio físico idóneo dentro de 30 días desde la cancelación de la inscripción en el Registro de PSD.
- **PSD que operan como garantía general:** Una vez pagadas en su totalidad las deudas, el acreedor debe a informar por escrito esta circunstancia tanto al deudor principal como al avalista, fiador o codeudor solidario en el plazo de 20 días corridos. Efectuada la comunicación, el deudor podrá pedir el alzamiento de la PSD y de los demás gravámenes y prohibiciones y el acreedor, a su cargo y costo, deberá hacerlo por medio de escritura pública o instrumento privado debidamente protocolizado, así como ingresarlo para la inscripción en el Registro de Prendas Sin Desplazamiento, dentro de 45 días contados desde la solicitud del deudor.

La Ley señala que se aplicará a todos los créditos íntegramente pagados con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia. A los créditos caucionados que se encuentren íntegramente pagados a la fecha de entrada en vigencia les aplican las siguientes reglas:

- ****Hipotecas que operan como garantía específica de crédito pagados íntegramente hasta seis años antes de la fecha de entrada en vigencia (26 de enero de 2016, por lo tanto, hasta el 26 de enero de 2010):**** los acreedores deberán, a su cargo y costo, otorgar las escrituras de alzamiento de la hipoteca y de todo otro gravamen y prohibición y gestionar su cancelación en el CBR. Tendrán para esto un plazo de tres años desde la entrada en vigencia de la Ley. El deudor podrá igualmente solicitar por medio escrito idóneo al acreedor el alzamiento de la hipoteca y demás prohibiciones y/o gravámenes, lo que deberá hacer en un plazo de 45 días desde la solicitud del deudor. Practicada la cancelación de los gravámenes, el acreedor tiene 30 días para notificar de ello al deudor.

- ****Hipotecas que operan como garantía específica de créditos pagados con anterioridad a los seis años previos a la entrada en vigencia de la ley:**** si el deudor lo requiere por escrito, el acreedor, a su cargo y costo debe otorgar las escrituras y hacer cancelar las inscripciones de hipotecas, prohibiciones y en general todo gravamen por causa del crédito, dentro de 45 días después de la solicitud. Practicada la cancelación en el CBR, el acreedor tiene 30 días para notificar de estos hechos al deudor.
- ****PSD que operen como garantía específica de créditos íntegramente pagados hasta 4 años antes de la fecha de entrada en vigencia de la Ley:**** los acreedores deberán a su cargo y costo otorgar el alzamiento de la prenda y de los demás gravámenes y prohibiciones constituidos a ese efecto, así como gestionar su cancelación en el Registro de Prendas sin Desplazamiento, dentro de un plazo que no podrá exceder de 18 meses desde la entrada en vigencia de la Ley. El deudor podrá igualmente solicitar por medio escrito idóneo al acreedor el alzamiento de la PSD y demás gravámenes y prohibiciones, lo que el acreedor deberá hacer en un plazo de 45 días. Practicada la cancelación de los gravámenes, el acreedor tiene 30 días para notificar de ello al deudor.
- ****PSD que operen como garantías específicas de créditos íntegramente pagados con anterioridad a cuatro años previos a la fecha de entrada en vigencia de la Ley:**** El acreedor deberá llevar a cabo el alzamiento de las PSD que operen como garantía específica a su cargo y costo, dentro de 45 días contados desde el requerimiento escrito del deudor. El acreedor deberá comunicar al deudor el alzamiento de la PSD y demás gravámenes y prohibiciones relacionadas dentro de los 30 días siguientes a la cancelación.

Autores: Diego Peralta