



NUEVA NORMATIVA QUE REGULA EL ALZAMIENTO DE HIPOTECAS Y PRENDAS QUE CAUCIONAN CRÉDITOS.

A) Términos Generales.

El día 23 de enero de 2016, entra en vigencia la Ley N° 20.855 sobre “Alzamiento de Garantías”. Como consecuencia de dicha ley, los proveedores deberán alzar o cancelar las garantías prendarias e hipotecarias que se hubieren constituido, una vez pagado el crédito en su totalidad, siendo de costo del proveedor los gastos de alzamiento o cancelación.

La Ley N° 20.855, distingue para estos efectos entre hipotecas y prendas generales o específicas, según se indica a continuación.

B) Créditos Cauccionados con Hipoteca Específica y General.

Para los créditos en los que se hubiese constituido una **hipoteca específica** (aquella que garantiza uno o más créditos en particular), la nueva Ley estipula que, una vez extinguida totalmente la obligación o crédito garantizado con la hipoteca específica, el proveedor, **en un plazo de 45 días, contados desde la extinción total de la deuda**, deberá:

- 1) **A su cargo y costo, otorgar la escritura pública de alzamiento** de la referida hipoteca y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituido.
- 2) Requerir su **inscripción** en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- 3) **Informar** por escrito al deudor, en un plazo de 30 días de practicada la cancelación de la inscripción hipotecaria, a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado del deudor

La Ley establece que los comprobantes de pago emitidos por el proveedor de un crédito caucionado con hipoteca específica, correspondientes a las 3 últimas cuotas, harán presumir el pago íntegro del crédito caucionado con dicha garantía.

Para los créditos en los que se hubiese constituido una **hipoteca general** (aquella que garantiza todas y cualquier obligación del deudor con el proveedor, sin estar limitada a un crédito en particular), la nueva Ley establece que, una vez pagadas íntegramente las deudas garantizadas, tanto como deudor principal, como en calidad de codeudor solidario, avalista o fiador (deuda indirecta), el proveedor deberá:

- 1) **Informar** por escrito al deudor tal circunstancia, en el plazo de 20 días corridos, a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado, para que éste manifieste si decide alzar o mantener la hipoteca general.

2) **Deudor decide alzar.** El deudor podrá requerir, por cualquier medio físico o tecnológico idóneo, el alzamiento de la hipoteca y prohibición asociada, gestiones que serán de cargo y costo del proveedor. En este caso, el proveedor tendrá un plazo de 45 días, desde la solicitud del deudor.

El proveedor deberá **informar** por escrito al deudor, a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio, del alzamiento de la hipoteca general, dentro de los 30 días siguientes de practicada la respectiva cancelación por el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Si no existieren obligaciones pendientes, el deudor no estará obligado a mantener la vigencia de una hipoteca general para obtener un nuevo crédito, y podrá en todo momento, y sin esperar la comunicación del proveedor, solicitar el alzamiento por cualquier medio físico o tecnológico idóneo.

Deudor decide mantener la garantía. El deudor podrá conservar la vigencia de esta garantía general, a su sola voluntad.

Sí el acreedor hipotecario se negará a efectuar los respectivos alzamientos de conformidad con lo señalado, el deudor podrá solicitar judicialmente tales alzamientos ante el tribunal competente, sin perjuicios de las sanciones e indemnizaciones que procedan de conformidad a la ley.

C) Créditos Caucionados con Prenda Específica y General.

Para los créditos garantizados con **prenda específica** (aquella que garantiza uno o más créditos en particular), la nueva Ley dispone que, una vez extinguida totalmente la obligación garantizada, el proveedor, **en un plazo de 45 días contados desde la extinción total de la deuda**, deberá:

- 1) **Otorgar la escritura de alzamiento.** En estos casos es el propio Notario quién efectúa las cancelaciones respectivas en el Servicio de Registro Civil.
- 2) De tal circunstancia y de la realización de dichos trámites, el acreedor deberá **informar** por escrito al deudor, en un plazo de 30 días contados desde la cancelación de la prenda en el Registro de Prendas sin Desplazamiento, a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el deudor.

Al igual que en la hipoteca, los comprobantes de pago de las tres últimas cuotas harán presumir el pago íntegro del crédito caucionado con dicha garantía.

En el caso de créditos caucionados con una **prenda general**, (aquella que garantiza todas y cualquier obligación del deudor con el proveedor, sin estar limitada a un crédito en particular), una vez pagadas íntegramente las deudas garantizadas, tanto en calidad de deudor principal como en calidad de avalista, fiador o codeudor solidario (deuda indirecta), el proveedor deberá:

- 1) **Informar** por escrito al deudor tal circunstancia, en el plazo de 20 días corridos, a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el deudor. Efectuada dicha comunicación, el deudor podrá:
- 2) **Deudor decide alzar**, podrá requerir por cualquier medio físico o tecnológico, el alzamiento de prenda de los gravámenes y prohibiciones asociados, gestiones que serán de **cargo y costo** del proveedor y que éste deberá efectuar dentro de un plazo de 45 días contados desde la solicitud del deudor.

El acreedor deberá informar por escrito al deudor, por cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el deudor, del alzamiento de la prenda, dentro de los 30 días siguientes de practicada la respectiva cancelación en el Registro de Prendas sin Desplazamiento.

Al igual que en la hipoteca, si no existieren obligaciones pendientes para con el acreedor, el deudor no estará obligado a mantener la vigencia de una prenda general para obtener un nuevo crédito, y podrá en todo momento, y sin esperar la comunicación del proveedor, solicitar el respectivo alzamiento por cualquier medio físico o tecnológico idóneo, el cual se efectuará en la misma forma y plazo previstos y señalados precedentemente.

Deudor decide mantener la prenda. El deudor podrá conservar la vigencia de esta garantía general, a su sola voluntad.

Si el acreedor prendario se negare a efectuar los respectivos alzamientos de conformidad a la ley, el deudor podrá solicitar judicialmente tales alzamientos de acuerdo con el procedimiento establecido en el párrafo segundo del título IV del libro tercero del Código de Procedimiento Civil, sin perjuicios de las sanciones e indemnizaciones que procedan de conformidad con la ley N° 19.946 de Protección de los Derechos del Consumidor.

D) Vigencia y aplicación de esta normativa.

La nueva ley entrará en vigencia el día 23 de enero de 2016 y se aplicará a todos los créditos íntegramente pagados con posterioridad a dicha fecha.

Créditos Pagados con Anterioridad al 23 de Enero de 2016.

Respecto de los créditos pagados con anterioridad al 23 de enero de 2016 y cuyas **garantías específicas**, hipotecas o prendas, aún estén pendientes de alzar, se aplicarán las siguientes reglas:

- 1) Los proveedores de **créditos con hipoteca específica**, pagados desde **el 23 de enero de 2010 hasta el 23 de enero de 2016**, deberán, a su cargo y costo, otorgar la respectiva escritura pública de alzamiento y gestionar su cancelación en el registro respectivo, dentro de un plazo de 3 años contados desde el 23 de enero de 2016.

Sin perjuicio de lo anterior, a requerimiento del cliente cuya deuda se haya extinguido en el plazo indicado en el párrafo anterior, mediante solicitud escrita a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, el

proveedor deberá otorgar la escritura de alzamiento e ingresarla en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en un plazo de 45 días contado desde la solicitud del deudor.

En este caso, dentro del plazo de 30 días de practicada la cancelación, el proveedor deberá comunicar tal circunstancia al solicitante, mediante cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el deudor.

2) Los alzamiento de las **hipotecas específicas y de cualquier otro gravamen o prohibición**, de una deuda pagada con anterioridad al **23 de enero de 2010**, y su ingreso en el Conservador, deberán efectuarse, a cargo y costo del acreedor, a requerimiento escrito del cliente, realizado a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, dentro de un plazo de 45 días, contados desde la solicitud del requirente.

En este caso, en el plazo de 30 días de practicada la cancelación, el proveedor deberá comunicar por escrito tal circunstancia al cliente, mediante cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el deudor.

3) Los proveedores de créditos con **prenda específica**, pagados íntegramente, con posterioridad al **23 de enero de 2012**, deberán, a su cargo y costo, otorgar el respectivo alzamiento de la prenda y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hubieren constituido, y gestionar su cancelación en el Registro de Prendas sin Desplazamiento, dentro de un plazo de **18 meses** contados desde el 23 de enero de 2016.

Sin perjuicio de lo anterior, a requerimiento del cliente cuya deuda se haya extinguido en el plazo indicado en el párrafo precedente, mediante solicitud escrita a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, el proveedor deberá otorgar el respectivo alzamiento, dentro de un plazo que no podrá exceder de 45 días, contado desde la solicitud del deudor. En este caso, dentro del plazo de 30 días de practicada la cancelación del gravamen o prohibición objeto del alzamiento, el proveedor deberá comunicar por escrito tal circunstancia al solicitante, mediante cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el deudor con el acreedor.

4) El otorgamiento del alzamiento de las **prendas específica**, y de cualquier otro gravamen o prohibición, asociadas a una deuda que haya pagada íntegramente con anterioridad al **23 de enero 2012**, deberá efectuarse, a su cargo y costo, por el acreedor prendario a requerimiento escrito del cliente, realizado a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, dentro de un plazo que no podrá exceder de 45 días, contado desde la solicitud del requirente. En este caso, dentro del plazo de 30 días de practicada la cancelación del gravamen o prohibición objeto del alzamiento, el proveedor deberá comunicar por escrito tal circunstancia al cliente, mediante cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el deudor con el acreedor.