



NUEVOS PLAZOS Y RESPONSABLES DE ALZAMIENTO DE GARANTIAS HIPOTECARIAS **LEY 20.855**

¿Cuál es el objetivo de la ley 20.855?

El objetivo de la ley 20.855, es liberar al deudor que paga sus créditos de la obligación de efectuar los trámites para el alzamiento de la hipoteca. De esta forma si la persona que contrata un crédito hipotecario paga todas las cuotas, Rentas Nacionales debe alzar la hipoteca, sin que se obligue al contratante a realizar trámites adicionales.

¿Cuándo entró en vigencia esta ley?

La ley 20.855 entró en vigencia a partir del 23 de enero de 2016

¿A qué garantías se refiere la ley?

La ley hace referencias a tres tipos de garantías:

- *Hipotecas Generales.*
- *Hipotecas Específicas.*
- *Prendas sin desplazamiento.*

¿Cuál de esas garantías constituye Rentas Nacionales para los créditos hipotecarios?

Constituimos Hipotecas Específicas, siendo esta aquella en que queda hipotecado el inmueble para cubrir un solo crédito.

¿Quién debe asumir el cargo y costo de alzamiento?

La ley 20.855 señala que el proveedor del crédito, en este caso Rentas Nacionales, deberá a su cargo y costo, otorgar la escritura pública de alzamiento de la hipoteca y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hayan constituidos e ingresarla para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Plazos para otorgar escritura pública de alzamiento de hipotecas específicas e inscribirla en Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo a lo establecido en la ley.

- **Para los créditos terminados con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la ley, esto es 23 de enero de 2016**, Rentas Nacionales tiene un plazo para inscribir la escritura de alzamiento en el Conservador de Bienes Raíces, en un lapso de tiempo que no podrá exceder de 45 días, contado de la extinción total de la deuda.
- **Para los créditos terminados entre el 23/01/2010 y 23/01/2016**, el plazo para inscribir en el Conservador de Bienes Raíces, es de 3 años contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no obstante a lo señalado el cliente podrá solicitar el alzamiento en un plazo menor a los 3 años, debiendo Rentas Nacionales otorgar la escritura de alzamiento, en un lapso de tiempo que no podrá exceder de 45 días, contados desde la solicitud del cliente.
- **Para los créditos terminados con anterioridad al 23/01/2010**, el cliente deberá realizar el requerimiento de alzamiento a Rentas Nacionales, donde el plazo para inscribir la escritura de alzamiento en el Conservador de Bienes Raíces, no podrá exceder de 45 días desde la solicitud del cliente.

¿Cuál es el plazo para informar al cliente del alzamiento de la Hipoteca Especifica, una vez inscrita en el Conservador de Bienes Raíces y cómo se debe informar?

En todos los casos mencionados anteriormente, se deberá informar o comunicar por escrito mediante medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por el Cliente con Rentas Nacionales. El plazo para informar al cliente es de 30 días, una vez practicada la cancelación del gravamen o prohibición objeto de alzamiento en el Conservador respectivo.