

C.A. de Santiago

Santiago, veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

A los escritos folios 44 y 45, téngase presente.

Visto:

Se reproduce la sentencia en alzada, de veintinueve de abril de dos mil veinte.

Y se tiene, además, presente:

1º) Que, del estudio de los antecedentes, es posible advertir que toda la argumentación de la demanda, y luego la fundamentación de la apelación, se estructura en definitiva sobre la base de una determinada interpretación que hace la recurrente acerca del tenor y alcance del artículo primero transitorio de la Ley N°20.855.

2º) Que, en efecto, dicha disposición legal dispone, en lo que a esta controversia importa, lo siguiente:

“La presente ley entrará en vigencia ciento veinte días después de su publicación en el Diario Oficial y se aplicará a todos los créditos íntegramente pagados con posterioridad a dicha fecha.

Sin perjuicio de lo anterior, con respecto a los créditos que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley se encuentren íntegramente pagados y hayan sido caucionados mediante hipoteca específica o prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica, se aplicarán las siguientes reglas:”

“1) Los proveedores de aquellos créditos que hayan sido pagados íntegramente hasta seis años antes de la fecha de entrada en vigencia de esta ley y respecto de los cuales se hubiere constituido hipoteca específica, y cualquier otro gravamen o prohibición, asociada a tales créditos deberán, a su cargo y costo, otorgar la respectiva escritura pública de alzamiento de dicha caución y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hubieran constituido al efecto, y gestionar su cancelación en el registro respectivo, dentro de un plazo que no podrá exceder de tres años contado desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley”...



“3) Los proveedores de aquellos créditos que hayan sido pagados íntegramente hasta cuatro años antes de la fecha de entrada en vigencia de esta ley y respecto de los cuales se hubiere constituido prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica, y cualquier otro gravamen o prohibición, asociada a tales créditos deberán, a su cargo y costo, otorgar el respectivo alzamiento de dicha caución y de los demás gravámenes y prohibiciones que se hubieren constituido al efecto, y gestionar su cancelación en el Registro de Prendas sin Desplazamiento, dentro de un plazo que no podrá exceder de dieciocho meses contado desde la fecha de entrada en vigencia de la presente ley”...

3º) Que, como se aprecia, el legislador establece aquí normas especiales respecto de la aplicación temporal de sus disposiciones. En el inciso primero, consagra un plazo de vacancia de 120 días a partir de su publicación. En el segundo, en cambio, regula un efecto retroactivo, que refiere a hipotecas y prendas en los numerales 1 y 3 respectivamente.

4º) Que, la controversia promovida en estos autos, se basa en lo dispuesto en el artículo primero transitorio de esta ley, específicamente lo establecido en el inciso segundo numeral 3, esto es, el que regula el efecto retroactivo de la ley en lo concerniente a las prendas. En concreto se refiere la disposición a los créditos ***“respecto de los cuales se hubiere constituido prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica”***. La demandante y apelante, propugna su aplicación no sólo a las prendas sin desplazamiento que operen como garantía específica, sino también a aquellas que operen como **garantías generales**.

5º) Que, la primera regla de interpretación de la ley, establecida en el artículo 19 de nuestro Código Civil, señala que *“cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu”*, estableciendo así la obligación del interprete de atenerse al elemento gramatical del texto, cuando aquel no ofrece dudas.



En el presente caso, la ley es clara al establecer aquel efecto respecto de prendas sin desplazamiento que operen como garantías específicas, y no hay razón de texto para apartarse de ese tenor claro de la disposición, para extenderlo también a las que operen como garantías generales.

6°) Que, además de esa regla inicial que nos proporciona el citado artículo, como un primer escalón obligatorio para el intérprete, también es dable advertir que se trata -la interpretada- de una norma que establece o regula un efecto retroactivo de la ley y, en tal carácter, es evidentemente una norma que hace excepción a la regla general de que la ley dispone sólo para lo futuro. En esa medida, entonces, se trata de una norma de derecho estricto que, como tal, está sometida a una interpretación restringida y que no admite analogía.

7°) Que, con todo, cabe también tener presente en este análisis que el legislador de la Ley N°20.855 no ha incurrido en ninguna confusión u olvido. En el texto legal se hace una distinción neta de las hipotecas y las prendas como garantías específicas y generales, en cada caso.

En efecto, el artículo 1° numeral 2, establece en el inciso primero un efecto para los *“créditos caucionados con hipoteca específica”* y, en el inciso segundo, uno diverso para los *“créditos caucionados con hipoteca general”*.

Lo propio hace en el artículo 2° que remplace el artículo 27 de las Normas sobre Prenda sin Desplazamiento y Registro de Prendas sin Desplazamiento, estableciendo uno nuevo que, en su inciso primero se refiere a *“prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica”* y en su inciso segundo regula lo concerniente a *“créditos caucionados con una prenda sin desplazamiento que opere como garantía general”*.

Sin embargo, el artículo primero transitorio que concita nuestra atención, para el período de vacancia establecido en el inciso primero no hizo distinción alguna. Pero el efecto retroactivo en el inciso segundo claramente lo circunscribe *“respecto a los créditos que a la fecha de*



entrada en vigencia de esta ley se encuentren íntegramente pagados y hayan sido caucionados mediante hipoteca específica o prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica”, y ello es absolutamente concordante con lo que se lee a continuación en sus numerales 1 y 3 que se refieren, a la “hipoteca específica” y a la “prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica”, respectivamente.

8°) Que, no obstante lo claro y unívoco de los términos utilizados por el legislador según se viene reproduciendo, si de todos modos se quisiera desatender ese tenor literal para consultar su espíritu recurriendo a la historia de la ley, igualmente no es posible modificar lo razonado.

En efecto, es cierto, como alega el apelante, que las normas de esta ley se refieren a ambos tipos de hipotecas y prendas (generales y particulares), pero ello es así sólo en su articulado general que —como hemos visto— las distingue e incluso establece reglas distintas para cada caso, más no en el transitorio que es excepcional.

En la moción parlamentaria que le dio origen a esta ley en la Cámara de Diputados, no se establecía ningún tipo de modificación al efecto temporal de sus disposiciones. No tenía artículos transitorios en tal sentido. Estos fueron agregados durante el segundo trámite constitucional, en el Senado, y su efecto retroactivo quedó plasmado en el artículo transitorio que fue propuesto -tal cual como quedó, en definitiva, restringido a hipotecas y prendas *específicas*- mediante Boletín de Indicaciones N° 34 por los senadores señor Tuma, señora Pérez San Martín y señor Pizarro (Historia de la Ley N°20.855, p. 36).

9°) Que, por otra parte, el apelante en abono a su interpretación ampliada, recurre a la frase que sigue a continuación de la palabra que designa al tipo de hipoteca o prenda en cada caso. Así, la cita textual completa de la norma transitoria se refiere a los créditos *“respecto de los cuales se hubiere constituido prenda sin desplazamiento que opere como garantía específica, y cualquier otro gravamen o prohibición, asociada a tales créditos”*.



Argumenta que, como “gravamen” es el género y prenda es una especie, la voz gravamen que utiliza la ley a continuación sería comprensiva también de las prendas generales, y no sólo las de *garantía específica* que menciona el texto. Lo mismo habría de ocurrir en el caso de las hipotecas, en que también en el texto ya citado le sigue idéntica frase luego de referir que se trata de hipotecas específicas.

10°) Que, tampoco lleva razón el apelante al intentar persuadir de que la expresión “y cualquier otro gravamen o prohibición” que utiliza la ley tiene el sentido de albergar, en cada caso, a las prendas o hipotecas generales.

En la historia de la ley queda claro que ese no es el sentido que le dio el legislador. Esa frase fue agregada en el Primer Trámite Constitucional, en la Cámara de Diputados. Así, en el primer informe de la Comisión de Constitución se consigna que:

“El Diputado señor Rincón... creía necesario agregar a la obligación de alzamiento de la hipoteca que se imponía a la entidad acreedora, también la de cancelación de cualquier otro gravamen que se hubiere pactado, toda vez que, en este tipo de contratos, resultaba habitual que los bancos agregaran la prohibición de gravar y enajenar el inmueble sin el consentimiento del acreedor” (Historia de la ley, p. 7)

El Sr. Saffirio, en la discusión en sala refrendó la misma idea:

“Por lo anteriormente señalado, estamos imponiendo a las instituciones financieras la obligación de extender, en primer lugar, la escritura de cancelación y, en segundo término, y a su costo, el alzamiento no solo de la hipoteca sino también de las prohibiciones de gravar y enajenar y otras que se hubieren inscrito en los respectivos registros”. (Historia de la ley, p. 25)

Como se aprecia, la referencia en la ley a “*cualquier otro gravamen o prohibición, asociada a tales créditos*” no persigue ampliar la norma a las prendas o hipotecas generales, como pretende el apelante, sino que fue agregada refiriéndose a la práctica extendida en bancos y financieras de imponer otros gravámenes que suelen acompañar a las garantías reales, como son la prohibición de gravar o enajenar sin



LXPGLKMXXY

consentimiento del acreedor, prohibición de modificar la cosa, darla en arriendo, etc.

11°) Que, de lo que se viene razonando en los motivos precedentes, se desprende que el tribunal de primera instancia no ha efectuado una interpretación errada de la disposición legal en estudio, sino que se atuvo al exacto tenor literal de la misma, que coincide con el análisis sistemático que es posible efectuar con las demás disposiciones de la ley, y con la historia fidedigna de su establecimiento, por lo que la apelación deducida no podrá prosperar.

“Por estas consideraciones y lo previsto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas citadas, se declara:

Que **se confirma** la sentencia apelada de veintinueve de abril de dos mil veinte, **sin costas**.

Regístrese y devuélvase con sus custodias.

Redactada por el Ministro (S) Sr. Iturra.

N°Civil-7274-2020.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Lilian Leyton Varela e integrada por el Ministro (S) señor Carlos Iturra Lizana y por el Ministro (S) señor Alberto Amiot Rodríguez. No firman los Ministros (S) señor Iturra y señor Amiot por haber terminado sus suplencias.



Proveído por el Señor Presidente de la Séptima Sala de la C.A. de Santiago.

En Santiago, a veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.