PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE BANCOS EN ORDEN A REGULAR EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL BANCARIO REFERIDO EN ORDEN A HACER EFECTIVA LA INSTITUCIÓN DE LA PRENDA PRETORIA

I.- CONSIDERACIONES PREVIAS

1.- Teniendo además presente que el principio fundamental de las leyes es la protección de las personas sobre todo de aquellas que se encuentran en desigualdad de condiciones.

2.- Que la actual Ley General de Bancos establece lo siguiente: "Cuando los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en el plazo estipulado y requeridos judicialmente no los pagaren en el término de diez días, el juez decretará, a petición del banco, el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria al banco acreedor".

3.- En la práctica los bancos o instituciones crediticias **JAMÁS,** han optado por solicitar la entrega de una propiedad en prenda pretoria, no cabe ninguna duda que obtienen mayores dividendos, utilidades o ganancias al solicitar y obtener el remate de las propiedades.

4.- **Teniendo también presente, que la mayoría de las veces los propios bancos concurren a los remates que ellos procuran como parte, haciéndose pago con la propiedad al participar en el remate con cargo al crédito en avalúos muy inferiores al valor de la propiedad y al monto del crédito adeudado**. La mayoría de las veces, las propiedades rematadas son el único bien que la familia ha podido comprar reflejándose en el ahorro del grupo familiar.

6.- Los bancos o los tribunales no toman en consideración el tiempo en que se ha venido cancelando el crédito, no importando este parámetro para efectos de solicitar el remate. Por otra parte, las familias han cumplido con esfuerzo en el pago del crédito, perdiendo en definitiva sus propiedades por hechos o circunstancias que van más allá de lo que pueden prever.

7.- Rematándose una propiedad en la que se ha pagado el 50% o más de sus cuotas, solo beneficia a la entidad bancaria, más aún, si el acreedor se adjudica

el inmueble con cargo al crédito, puede ser vendido en el avalúo comercial, obteniendo utilidades que puede superar 2 o 3 veces la deuda. Sin embargo, el deudor continúa adeudando la parte que no logra cancelar con el remate.

8.- El remate de un bien raíz, trae consigo no solo la pérdida del hogar común de la familia, sino además, la frustración de años de esfuerzo en el pago de los dividendos, la perdida de la cohesión de la vida familiar, la ruptura de matrimonios, daño en el autoestima de los responsables del hogar y un sin número de otros males sociales que afectan directamente a quienes no pueden seguir cumpliendo con su obligación y por sobre todo a los niños, niñas y adolescentes quienes se ven afectados patrimonial y socialmente.

9.- Al hacer obligatoria la prenda pretoria para aquellos deudores que se vieren impedidos de cancelar sus dividendos y que hubieren pagado el 50 % o más de sus cuotas, se protege a él, su familia, su entorno social y en definitiva a la sociedad toda. Por otra parte, no significaría ningún desmedro para las instituciones crediticias, toda vez que ellas seguirían recibiendo las cuotas adeudadas hasta el entero pago de sus créditos.

10.- La institución de la prenda pretoria, obliga a pagar los créditos adeudados, permitiendo al poseedor del crédito, conservar los ahorros invertidos en sus propiedad, trascurrido el tiempo de la prenda pretoria, el bien raíz es recuperado por sus dueños, libre de deudas.

II.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

El presente proyecto tiene como finalidad proteger al deudor que ha cancelado el 50% o más de su bien raíz, dignificando y poniendo en un plano de igualdad con los acreedores, al mismo tiempo que protege los años de esfuerzo de las familias otorgándoles la oportunidad de recuperar la mayor de las veces, el único bien raíz que poseen, Todo, sin que la entidad crediticia sufra el más mínimo deterioro en su acreencia permitiéndole recuperar todo lo pactado en el tiempo y forma que ha contratado con su deudor:

1- <u>Elimina la facultad al banco de solicitar el remate o la prenda pretoria</u> siendo desde la presente reforma una obligación del tribunal ordenar la constitución y entrega en prenda Pretoria en aquellos casos en que el

•

deudor requerido de pago no cancele y que hubiere pagado el 50% o mas de las cuotas pactadas originalmente en su hipoteca.

2. Otorga a la prenda pretoria el carecer de derecho irrenunciable para el deudor, cuestión de suyo importante por cuanto de no hacerse los bancos solo accederían a préstamos hipotecarios previa renuncia de este derecho.

3. Sin perjuicio de lo señalado y en atención al respeto de la autonomía de la voluntad, se permite al deudor renunciar a la prenda pretoria solo una vez que esta ha sido decretada por el tribunal, situación que entendemos hará con conocimiento de causa y sabiendo a esas alturas lo que significa para él la institución de la prenda pretoria.

4. El objetivo de esta iniciativa, es hacer efectiva la prenda pretoria que hoy es una institución ineficaz y permite al banco recuperar sus créditos en el plazo que había estipulado y otorga al deudor la posibilidad de recuperar el bien raíz, una vez cancelado el crédito. Además, se protege patrimonio familiar al tener la posibilidad de recuperar el bien raíz una vez pagado el crédito disminuyendo con ello los graves problemas sicológicos y sociales que acarrea la pérdida de la propiedad y los dineros que en ella se han invertido.

PROYECTO DE LEY

Agréguese en el artículo 103 del Decreto con Fuerza 3 de la Ley General de Bancos e Instituciones Financieras los siguientes incisos que señale:

Inciso 2° nuevo: "Respecto de los deudores que hubieron cancelado el 50% o más del capital adeudado, el banco solo podrá pedir al juez la entrega del inmueble en Prenda Pretoria."

Un inciso 3° nuevo: "El derecho a la prenda pretoria es irrenunciable mientras no se determine judicialmente su aplicación en el caso particular, cualquier estipulación en contrario será nula".

De esta forma el artículo señalado quedará:

Artículo 103.- Cuando los deudores no hubieren satisfecho las cuotas o dividendos en el plazo estipulado y requeridos judicialmente no los pagaren en el término de diez días, el juez decretará, a petición del banco, el remate del inmueble hipotecado o su entrega en prenda pretoria al banco acreedor.

"Respecto de los deudores que hubieron cancelado el 50% o más del capital adeudado, el banco solo podrá pedir al juez la entrega del inmueble en Prenda Pretoria. "

"El derecho a la prenda pretoria es irrenunciable para el deudor, cualquier estipulación en contrario será nula".

YASNA PROVOSTE CAMPILLAY

DIPUTADO DE LA REPÚBLICA