

CAPITULO X

TITULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

Una de las novedades que nos trae la nueva Ley General del Sistema Financiero son precisamente los Títulos de Crédito Hipotecario Negociable, al que se refiere el Art. 239 de la Ley GSF y que ha sido reglamentado por la SBS mediante Resolución SBS No. 838-97 del 28 de Noviembre de 1997.

1. Definición

El Título de Crédito Hipotecario Negociable es un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El Título puede ser endosado libremente a cualquier persona, sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento, a favor de su último tenedor.

2. Características

- a. Se trata de un Título Valor emitido por el Registro Público donde se encuentra inscrito el inmueble.
- b. Previamente, los propietarios de un inmueble deben constituir unilateralmente y por escritura pública, el gravamen hipotecario por un monto determinado, teniéndose en cuenta la tasación efectuada por perito autorizado por la SBS, el que se insertará en la escritura.
- e. El titular del título tiene la facultad de endosarlo a cualquier persona, seguramente a favor de un Banco, respaldando un crédito dinerario.
- d. La garantía hipotecaria constituida debe ser de primer rango, y no debe reconocer carga ni medida judicial que limite su libre disposición.

3. Naturaleza jurídica especial

La garantía hipotecaria tiene la siguiente protección jurídica:

- a. Constituirá garantía exclusiva del crédito a favor del Banco acreedor, teniendo preferencia frente a cualquier otro acreedor del propietario del predio afectado, cualquiera que fuere el origen o naturaleza de las acreencias de cargo de este frente a terceros, aún los de carácter laboral, alimenticio o tributario y, se encuentre o no el constituyente sometido a proceso concursal.
- b. En los casos de concurso de acreedores del propietario del predio o de procesos de insolvencia o concursal a los que este fuese sometido, la empresa del sistema

financiero 1 tenedora del Título sólo participará en dichos procesos por el exceso que resultase a su favor, una vez que haya culminado el proceso de cobro de su acreencia y venta del predio gravado con la primera hipoteca que representa el Título. El bien gravado con esta hipoteca, será separado de la masa concursal, por el organismo encargado de dichos procesos, constituyendo una identidad independiente del resto del patrimonio del propietario.

- c. También será destinado a atender con el carácter de preferente, el pago de hasta el importe del crédito que garantiza, más los intereses y gastos que la ejecución del bien pueda originar. Sólo de existir saldo a favor del propietario, luego de culminado el proceso de cobro de la acreencia señalada en el Título con la venta del bien, dicho saldo pasará a formar parte del patrimonio concursal o, en su caso, será puesto a disposición del propietario.
- d. Los demás tenedores del Título, que no sean empresas del sistema financiero, gozarán de la preferencia que les confiere su calidad de acreedores de primer rango, según las leyes de la materia.
- e. La hipoteca contenida en el Título no respalda otras deudas distintas al crédito que originó el primer endoso del mismo, aún cuando el tenedor fuese una empresa del sistema financiero.

4. Endoso del título

El primer beneficiario del Título queda facultado a realizar su primer endoso y consignar en el mismo documento el monto determinado o determinable del crédito dinerario que se garantizará con la hipoteca, así como las demás condiciones del mismo. Este primer endoso podrá hacerse también en garantía de créditos dinerarios indirectos.

El endoso y negociación secundaria del Título será libre, a la orden de cualquier persona natural o jurídica, salvo que el primer o subsiguientes endosantes incluyan una cláusula prohibiendo su posterior negociación. Las transferencias hechas en forma contraria a esta prohibición, no surtirán efectos del endoso, sino de la cesión de derechos, pudiendo el propietario u obligado principal del Título, oponer al cesionario todas las excepciones personales que le corresponda.

5. Pago de la obligación

El obligado principal asume la obligación de pagar el monto total del crédito señalado en el Título a favor de su tenedor, en las condiciones señaladas en el mismo Título, obligación que estará garantizada con la hipoteca, hasta por el equivalente al valor de realización del predio, y con la facultad del tenedor del Título de exigir por la vía ejecutiva el pago del saldo que resultase en su favor luego de aplicar el valor de realización del predio gravado.

En caso de incumplimiento del obligado principal, el tenedor del Título goza de la acción de cobro del crédito representado por el Título, con cargo al valor del predio

afecto a ese fin. Si el valor de realización del predio no fuese suficiente para cancelar dicho crédito, podrá además ejercitar acción ejecutiva contra el obligado principal y/o sus garantes, o, en su caso, acción de enriquecimiento indebido contra este mismo.

El crédito representado por el Título, deberá ser pagado en la fecha señalada para ese efecto y cuando se traten de pagos en cuotas o períodos, el pago deberá hacerse en las respectivas fechas que a cada cuota o periodo que corresponda. Tales fechas de pago y las correspondientes anotaciones de los pagos realizados, deberán constar literalmente en el mismo Título, bajo responsabilidad del tomador que lo recibe.

En el caso de pagos por cuotas o períodos, la falta de pago de una o más de ellas, faculta al tenedor del Título a dar por vencidas todas las cuotas que se encuentren pendientes de vencimiento y requerir el pago inmediato del monto total adeudado por el crédito garantizado. El uso de esta facultad y el consiguiente requerimiento y plazo que pueda concederse para el efecto, dirigido al obligado principal deberá constar por escrito.

A falta de indicación expresa, el lugar de pago será el domicilio del obligado principal.

6. Protesto del título

Dentro del plazo de ocho días contados a partir del día siguiente de su vencimiento, el tenedor del Título procurará el protesto por ante el Notario del domicilio del obligado.

En el caso de créditos pagaderos en cuotas o por períodos, tal protesto o constancia de incumplimiento podrá hacerse, indistintamente y según decisión del tenedor del Título, o en relación a cada cuota o pago periódico incumplido, o, en relación a la cuota o pago periódico en el que el tenedor ejercite la facultad de preclusión que se señala en el artículo anterior, o, en relación a la última cuota o pago periódico incumplido. Dicho protesto surtirá plenos efectos respecto a todas y cada una de las cuotas o pagos periódicos que figuren en el Título como incumplida con fecha de vencimiento anterior al protesto o constancia de incumplimiento de ley.

En el caso que el Título garantizará un crédito indirecto, además se requerirá haber dirigido requerimiento escrito al obligado principal para que cumpla con verificar el reembolso correspondiente.

7. Venta del bien hipotecado

El deudor hipotecario podrá convenir con el acreedor para el otorgamiento de poder especial e irrevocable a una empresa del sistema financiero, distinta de la que interviene en el Título, para que en nombre y representación del deudor hipotecario, en caso de incumplimiento de la obligación a su cargo, y previa solicitud del último tenedor del título proceda a la venta del inmueble afectado, en forma directa, sin ninguna intervención de autoridad judicial y recurriendo, de estimar necesario, a los servicios de

corredores de inmuebles o de medios de comunicación difundida, adjudicándose al mejor postor. En el Título deberá consignarse expresamente el poder que otorga el constituyente para proceder a la venta del inmueble afectado.

Esta venta directa se realizará sólo si hubieren oferta u ofertas de compra del bien por monto no inferior al 75% de la valuación que se haya consignado en el acto de constitución del gravamen, ajustado por las variaciones ocurridas en el mercado inmobiliario desde dicha fecha.

En el caso de no haber ofertas de compra del predio el proceso de venta directa, por lo menos por los importes señalados en el párrafo anterior, o, si así lo estimase por conveniente el tenedor del Título, la venta y ejecución del predio realizará observando las disposiciones que contiene el Código Procesal Civil en materia de ejecución de garantías reales.

En el caso de venta directa y sin intervención de la autoridad judicial, el último tenedor del Título y ejecutante de la hipoteca, dejará constancia de la venta extrajudicial realizada y del precio pagado por el adquirente del predio, así como el pago total o parcial del crédito hipotecario, con indicación del saldo mayor que pueda existir en su favor. El mismo otorgará la escritura pública respectiva a favor del adquirente del predio, acompañando como anexo o inserto, el original del Título protestado, en cuyo mérito el respectivo Registro Público anotará en el asiento de la ficha registral del inmueble, la transferencia de propiedad del predio a favor del adquirente y simultáneamente anotará la cancelación de la primera hipoteca representada por el Título, quedando éste anulado.

En el caso de venta judicial, en la inscripción de la propiedad del adquirente del predio, se observarán las normas procesales respectivas, debiendo la autoridad judicial agregar, a los partes que curse al Registro Público emisor, el original del Título, el que quedará anulado por el Registro Público.

8. Cancelación de la hipoteca

La hipoteca representada por el Título, sólo podrá ser cancelada por el Registro Público en mérito a la devolución del original del Título, sea como consecuencia de la venta directa o venta judicial del predio realizada por su último tenedor, o, en mérito a la escritura pública de cancelación solicitada por el propietario, en cuyo caso éste deberá figurar como el último endosatario del Título o encontrarse el mismo cancelado por su último endosatario o por el mismo constituyente en caso que no haya sido endosado, debiendo ser insertado en la escritura pública.

9. Daños y perjuicios

En los casos de demostrarse que el Título ha sido protestado a pesar de haberse cumplido con los pagos señalados en el mismo, o, haberse completado el Título con datos referidos al crédito en forma contraria a los acuerdos, el afectado sólo podrá

dirigir sus acciones personales contra la persona que actuó en su perjuicio, y, en esos casos, éste será sancionado a pagar una multa a favor del afectado, equivalente al doble del valor del predio, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios que la venta haya originado al afectado.