

CAPITULO XII

TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

Una de las novedades que nos trae la nueva Ley General del Sistema Financiero, Ley N^o 26702, son los Títulos de Crédito Hipotecario Negociable, al que se refiere el Art. 239^o de la Ley y que fuera Reglamentado por la SBS mediante Resolución SBS N^o 838-97 del 28 de Noviembre de 1997.

Con la promulgación de la Nueva Ley de Títulos Valores (Ley N^o 27287) se deroga el Art. 239^o antes referido, obligando a la Superintendencia de Banca a aprobar un nuevo Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable mediante Resolución N^o 020-2001 del 16 de enero del 2001, estableciendo normas complementarias a las contenidas en la Ley de Títulos Valores.

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 éste 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 concursales a los que éste fuese sometido, la empresa 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 bien afectado. 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, salvo que conforme al Artículo 245.3 de la Ley de Títulos Valores se haya señalado en el mismo título que su endoso sirve además para garantizar otras obligaciones a favor de la empresa endosataria, en cuyo caso debe agregarse necesariamente, cláusula que limite su negociación.

4. CONTENIDO DEL TITULO

El Artículo 241° de la nueva Ley de Títulos Valores ha establecido los requisitos que debe contener el Título de Crédito Hipotecario Negociable, que debe emitir la Oficina Registral respectiva, y que son los siguientes:

- a. La denominación de Título de Crédito Hipotecario Negociable y el número que le corresponde.
- b. Lugar y fecha de emisión.
- e. El nombre y número del documento oficial de identidad del propietario que constituye el gravamen hipotecario, a cuya orden se expide el título.
- d. La descripción resumida del bien afectado.
- e. El monto de la valorización que será el importe hasta por el cual se constituye el gravamen hipotecario.
- f. La fecha de la escritura pública, nombre del Notario y demás datos de la inscripción registral de la hipoteca.
- g. El nombre y firma del Registrador, con la indicación de la Oficina Registral correspondiente.

Además deberá contener espacios adecuados para consignar la información relativa al crédito garantizado y los posibles endosos.

5. 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.

Si el propietario prevé que el primer endosatario será un Banco determinado, queda facultado a solicitar en el acto de constituir el gravamen hipotecario, que el Registrador consigne en el Título el nombre del Banco, autorizando la entrega del Título a dicho Banco a través del mismo Notario que interviene en la escritura pública de constitución de hipoteca, no siendo necesaria la intervención del propietario para que firme como endosante (Art. 242.3 de la Ley de Títulos Valores).

Cuando el Título sea endosado a favor de un Banco, éste deberá contener además lo siguiente:

- a. Monto del crédito y de la garantía.
- b. Cronograma de pagos o fecha de vencimiento o pago del crédito.
- e. Forma y lugar de pago.

d. Otras condiciones.

6. 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 preferencia referida anteriormente, hasta por el equivalente al valor de pagos en cuotas o arruadas; el pago deberá hacerse en las respectivas fechas que corresponda a cada cuota o armada. Tales fechas de pago y las correspondientes anotaciones de los pagos realizados, deberán constar literalmente en el mismo título bajo responsabilidad del tenedor que recibe dichos pagos, con obligación adicional de éste de expedir las constancias de pago.

La falta de pago de una o más cuotas o armadas, 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.

7. 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 garantizara un crédito indirecto, además se requerirá haber dirigido requerimiento escrito al obligado principal, para que cumpla con verificar el reembolso correspondiente.

Cuando proceda la formalidad sustitutoria del protesto, dicha formalidad consistirá en la constancia por falta de pago del crédito, puesta en el propio título, por la empresa tenedora del mismo.

8. 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 consignar-se expresamente el poder que otorga el constituyente para proceder a la venta del inmueble afectado.

Esta venta directa se realizará siempre que el precio de venta que consiga, descontados los gastos y honorarios que correspondan, no sea inferior al 75% de la valuación señalada en el título. Para estos efectos, la empresa puede recurrir a los servicios de corredores de inmuebles, martilleros públicos, medios de comunicación social y similares.

En el caso de no haber ofertas de compra del predio en 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 se 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, la empresa que Interviene en su enajenación expedirá la constancia de la venta realizada. 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.

9. 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.

10.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.

ANEXO

REGLAMENTO DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE - RES. SBS N° 020-2001 (16.01.2001).

Lima, 16 de enero del 2001

EL SUPERINTENDENTE DE BANCA Y SEGUROS

CONSIDERANDO:

Que, la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y sus respectivas modificatorias, en adelante la Ley

General, estableció en el artículo 2390 disposiciones generales respecto del Título de Crédito Hipotecario Negociable;

Que, la Resolución SBS N° 838-97 del 28 de noviembre de 1997, aprobó el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, en adelante el Reglamento, estableciendo los requisitos formales y las características que debe contener el referido título, así como las condiciones para su adecuada ejecución y el marco operativo para que las empresas del sistema financiero puedan conceder créditos con la hipoteca que este título representa;

Que, mediante Ley N° 27287 del 17 de junio de 2000 se aprobó la Ley de Títulos Valores, regulando el Título de Crédito Hipotecario Negociable y derogando el artículo 239° antes referido;

Que, asimismo la Quinta Disposición Transitoria de la Ley de Títulos Valores faculta a la Superintendencia a expedir las disposiciones complementarias aplicables a los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables que sean endosados a las empresas del

sistema financiero nacional, en garantía de los créditos directos o indirectos, que éstas concedan;

Que, resulta necesario adecuar la regulación emitida por esta Superintendencia a las disposiciones que sobre el Título de Crédito Hipotecario Negociable ha establecido la Ley de Títulos Valores;

Estando a lo opinado por las Superintendencias Adjuntas de Banca y de Asesoría Jurídica; y,

En uso de las atribuciones conferidas por los numerales 7 y 9 del Artículo 349° de la Ley General;

RESUELVE:

Artículo Primero.- Aprobar el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo Segundo.- La presente Resolución entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”, quedando derogada a partir de esa fecha la Resolución SBS N° 838-97 del 28 de noviembre de 1997.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

LUIS CORTAVARRIA CHECKLEY, Superintendente de Banca y Seguros.

REGLAMENTO DEL TITULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

ARTÍCULO 10.- ALCANCE

El presente Reglamento establece disposiciones complementarias a las contenidas en la Ley de Títulos Valores, Ley 27287, que serán aplicables a los Títulos de Crédito Hipotecario Negociable que sean endosados a las empresas del sistema financiero, en garantía de los créditos directos o indirectos que éstas concedan.

ARTÍCULO 2°.- DEFINICIONES

Para efectos del presente Reglamento considérense las siguientes definiciones:

- a. Ley General: Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N^o 26702 y sus modificatorias.
- b. Empresas: Empresas de operaciones múltiples contenidas en el literal A del artículo 160 de la Ley General y empresas de arrendamiento financiero.
- e. Ley de Títulos Valores: Ley de Títulos Valores aprobada por Ley N^o 27287 del 17 de junio de 2000.
- d. Títulos: Títulos de Crédito Hipotecario Negociables.

ARTÍCULO 3°.- CONTENIDO DE LOS TÍTULOS

Cuando los títulos sean endosados a favor de las empresas, estos deberán contener, adicionalmente a lo dispuesto por el artículo 241° de la Ley de Títulos Valores, lo siguiente:

- a. Monto del crédito y de la garantía.
- b. Cronograma de pagos o fecha de vencimiento o pago del crédito.
- e. Forma y lugar de pago.
- d. Otras condiciones.

ARTÍCULO 4°.- TÍTULOS INCOMPLETOS

En caso el propietario, conforme al ARTÍCULO 242.3 de la Ley de Títulos Valores, haya autorizado a una empresa a completar las informaciones referidas al crédito garantizado, ésta deberá incluir el plazo o los plazos de vencimiento del crédito, los intereses acordados y demás condiciones del mismo, así como la referencia al contrato que origina el crédito y la fecha en que éste fue suscrito, de acuerdo con lo dispuesto por el ARTÍCULO 100 de la referida Ley.

ARTÍCULO 5°.- VALORIZACIÓN DE LOS BIENES

Las empresas sólo podrán recibir títulos que representen hipotecas constituidas sobre bienes susceptibles de ser hipotecados y que hayan sido valorizados conforme a los criterios señalados en el Capítulo IV de la Resolución SBS N° 572-97 y sus normas modificatorias y complementarias. Para estos efectos, la valorización deberá ser practicada por un perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV), quien será responsable de la veracidad del valor asignado al bien en la fecha de la valuación.

El valor que determine el perito en la valuación antes referida, se consignará en los títulos para información del tomador de los mismos y de los endosatarios posteriores de ser el caso. De igual forma, copia de dicha valuación también estará a disposición de los potenciales tomadores en el Registro Público correspondiente.

Cuando la empresa tenedora de los títulos considere que ha existido una sobrevaloración significativa en la valuación del perito, realizada al momento en que estos fueron emitidos, comunicará dicha sobrevaloración al REPEV, adjuntando los documentos probatorios respectivos, para su estudio y aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

ARTÍCULO 6°.- TÍTULOS A FAVOR DE EMPRESAS

Cuando el endosatario sea una empresa, la hipoteca representada por el título constituirá garantía exclusiva del crédito a favor de ésta, teniendo preferencia frente a cualquier otro acreedor del propietario del bien afectado, cualquiera que fuere el origen o naturaleza de las acreencias de cargo de éste, frente a terceros, aún los de carácter laboral, alimenticio o tributario y, se encuentre o no el constituyente sometido a proceso concursal.

En los casos de concurso de acreedores del propietario del bien susceptible de ser hipotecado o de procesos concursales a los que éste fuese sometido, la empresa 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 bien afectado. El bien gravado con la hipoteca, será separado de la masa concursal, por el organismo encargado de dichos procesos, constituyendo una identidad independiente del resto del patrimonio del propietario. 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.

Conforme a la excepción contenida en el ARTÍCULO 172° de la Ley General, la hipoteca representada por el título no respalda otras deudas distintas al crédito que originó su primer endoso, salvo que conforme al ARTÍCULO 245.3 de la Ley de Títulos Valores se haya señalado expresamente en el mismo título, que su endoso sirve además para garantizar otras obligaciones a favor de la empresa endosataria, en cuyo caso debe agregarse necesariamente, cláusula que limite su negociación.

ARTÍCULO 7°.- RESPONSABILIDAD DEL OBLIGADO PRINCIPAL

El obligado principal asume la obligación de pagar el monto total del crédito señalado en el título en favor de su tenedor, en las condiciones que consten en el mismo título, obligación que estará garantizada con la preferencia indicada en el ARTÍCULO anterior, hasta por el equivalente al valor de realización del bien, 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 referido valor de realización. Se entiende por valor de realización del bien lo establecido en el numeral 3 del Capítulo IV de la Resolución SBS N° 572 y sus normas modificatorias y complementarias.

ARTÍCULO 8°.- PAGO DE LOS TÍTULOS

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 armadas, el pago deberá hacerse en las respectivas fechas que corresponda a cada cuota o armada. Tales fechas de pago y las correspondientes anotaciones de los pagos realizados, deberán constar literalmente en el mismo título bajo responsabilidad del tenedor que recibe dichos pagos, con obligación adicional de éste de expedir las respectivas constancias o recibos de pago.

En el caso de pagos por cuotas o armadas, 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 ese efecto, dirigido al obligado principal, deberá constar por escrito si el crédito garantizado es uno indirecto. En el caso de crédito directo representado por el título, bastará el protesto por falta de pago o la respectiva formalidad sustitutoria, procedimientos que deben cumplirse aun cuando se trate de un título con cláusula que libere del protesto, conforme señala el ARTÍCULO 243.1 de la Ley de Títulos Valores.

ARTÍCULO 9°.- FORMALIDAD SUSTITUTORIA DEL PROTESTO

Cuando proceda la formalidad sustitutoria del protesto a que se refiere el ARTÍCULO 243.1 de la Ley de Títulos Valores, dicha formalidad consistirá en la constancia por falta de pago del crédito, puesta en el propio título, por la empresa tenedora del mismo.

ARTÍCULO 10°.- VENTA DE LOS BIENES

En caso de incumplimiento del deudor, el acreedor podrá solicitar la venta directa, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en el artículo 243° de la Ley de

Títulos Valores, o la venta judicial del inmueble afectado. La limitación o renuncia a la facultad de proceder a la venta directa deberá consignarse de manera expresa en el título.

En los casos en que proceda la venta directa del bien, la empresa que recibe el encargo lo hará a condición de que el precio de venta que consiga, descontados los gastos y honorarios que correspondan, no sea inferior al 75% de la valorización señalada en el título. Para estos efectos, la empresa puede recurrir a los servicios de corredores de inmuebles, martilleros públicos, medios de comunicación social y similares.

ARTÍCULO 11°.- CONSTANCIA POR VENTA DE BIENES

En el caso de venta directa y sin intervención de la autoridad judicial, la empresa que interviene en su enajenación expedirá la constancia de la venta realizada. Para tal efecto, el levantamiento del gravamen se sujetará a lo dispuesto por el artículo 244° de la Ley de Títulos Valores.

ARTÍCULO 12°.- APLICACIÓN DE LA LEY DE TÍTULOS VALORES

Los aspectos que no se encuentren contemplados en el presente Reglamento se sujetarán a lo dispuesto por la Ley de Títulos Valores.