

Recuadro 8: El Caso del Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN).

Los problemas identificados en los ámbitos del registro y emisión, desmaterialización y ejecución extra judicial limitan el desarrollo del TCHN y conducen a una incertidumbre sobre la eficacia del instrumento que comprometen su predictibilidad y seguridad jurídica. La mayoría de estos problemas podrían ser subsanados mediante una coordinación entre las diversas entidades y autoridades implicadas (CONASEV, SBS, SUNARP y Poder Judicial).

REPORTE DE ESTABILIDAD FINANCIERA

Noviembre de 2009

El TCHN⁵⁸ es un título valor (negociable mediante endoso) que representa derechos de cobro de un crédito individual con garantía hipotecaria, inscritos ambos -el crédito y la garantía- en Registros Públicos. Con el endoso, se transfiere simultáneamente los derechos de cobro sobre el crédito y la garantía real. El TCHN permite su ejecución extrajudicial. El crédito puede haber sido otorgado por una entidad financiera o por cualquier otra persona natural o jurídica. Características adicionales del TCHN son:

- a. El TCHN puede ser emitido por una entidad financiera o por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). Para su emisión, se requiere que el inmueble esté inscrito en Registros Públicos.
- b. Para la emisión y primer endoso del TCHN, se requiere del consentimiento escrito del propietario del inmueble gravado.
- c. El TCHN puede ser emitido de forma incompleta (con sólo la garantía hipotecaria). El TCHN se completa con el registro del gravamen y recién ahí es susceptible su endoso. Los endosatarios no son responsables solidarios en caso de incumplimiento en el pago del crédito.
- d. La garantía hipotecaria sólo puede estar ligada a un único TCHN. No puede extenderse a otros créditos.
- e. Cuando el tenedor del TCHN es una entidad financiera, la garantía hipotecaria constituirá garantía preferente frente a cualquier otro acreedor del propietario del bien gravado, incluyendo acreencias de carácter laboral, tributario o alimenticio y esté o no el propietario sometido a proceso concursal.
- f. El encargo de la ejecución extrajudicial (en caso de incumplimiento del deudor) corresponde a una empresa del sistema financiero distinta al otorgante del crédito y autorizada a operar comisiones de confianza o fideicomisos.
- g. El TCHN puede ser también representado mediante anotaciones en cuenta.

El TCHN puede ser usado como base para los procesos de titulización de una cartera con garantía hipotecaria: tiene formato estandarizado (definido por la SUNARP), es transferible mediante endoso, cuenta con garantía preferente y, en caso de incumplimiento, procede la ejecución extra judicial de la garantía.

A fines de setiembre, se contaba con aproximadamente 900 emisiones de TCHN (entre US\$ 11 y US\$ 13 millones) emitidos a favor de los fondos administrados por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) Popular;⁵⁹ unos 300 emisiones de TCHN a favor de inversionistas individuales (entre US\$ 1 y US\$ 3 millones); y 37 emisiones de la Empresa Administradora Hipotecaria (EAH) InCasa por US\$ 2 millones. Además se tiene conocimiento que Interbank habría gestionado la inscripción de al menos 61 TCHN (US\$ 3 millones).

Estos montos no guardan correspondencia con el dinamismo que se esperaba del instrumento, por sus ventajas en términos de estandarización, transferencia y ejecución de la garantía. Luego del análisis efectuado, hemos identificado los siguientes problemas que afectan al instrumento:

⁵⁸ El TCHN se encuentra normado, de manera general, por la Sección Séptima, Título Único de la Ley N° 27287 (Ley de Títulos Valores y sus Modificatorias) y, en el caso de créditos con garantía hipotecaria otorgados por entidades del sistema financiero, se aplica además la Resolución SBS N° 685-2007.

⁵⁹ Esta SAFI otorga créditos para capital de trabajo y activo fijo a micro, pequeñas y medianas empresas contra el endoso de una garantía hipotecaria representada en un TCHN.



REPORTE DE ESTABILIDAD FINANCIERA

Noviembre de 2009

- Inscripción registral ante la SUNARP: los registradores operan de forma autónoma, lo que genera una falta de homogeneidad en los criterios de registro e introduce subjetividad al proceso. Un problema adicional radica en la falta de especialización de los registradores. Otra limitación radica en que el formato del TCHN de la SUNARP incluye detalles del crédito que no constituyen información registrable (cronograma de pagos, valorización del inmueble, etc.). Cabe anotar que estos inconvenientes están siendo progresivamente solucionados, en la medida que los registradores van conociendo el instrumento.
- Desmaterialización en un mecanismo centralizado de negociación: la principal dificultad es la falta de procedimientos que faciliten la realización de dicho proceso⁶⁰. Es importante considerar que algunas características del TCHN hacen que su desmaterialización sea más complicada y costosa, destacando el hecho de que el TCHN incorpora un crédito y éste puede tener diferentes historiales de pago, incluyendo pagos fuera de cronograma (pre pagos).
- Ejecución extra judicial: esta actividad no es parte del negocio principal de las entidades autorizadas a actuar como ejecutores. Asimismo, prevalece la percepción de que genera un bajo margen y un elevado riesgo reputacional.

La ejecución extra judicial puede resultar insuficiente en la restitución de los derechos relevantes de la propiedad ejecutada. Un ejemplo de ello, es que habría que acudir al poder judicial cuando el ocupante de la propiedad ejecutada rehúse abandonar el predio.

Finalmente, el mercado aún no está convencido de la efectividad de esta forma de ejecución, dado que los especialistas estiman que el deudor podría presentar recursos de amparo para evitar la ejecución y judicializar el proceso.

⁶⁰ La CONASEV expidió la Resolución N° 062-2007-EF/94.011 (Reglamento para la Representación mediante anotaciones en cuenta del TCHN), pero aún falta que la Institución de Compensación y Liquidación de Valores (ICLV) CAVALI someta a su consideración requisitos y normas complementarias que hagan efectiva la desmaterialización del instrumento.

