

Beneficios de la utilización del título de crédito hipotecario negociable en el otorgamiento de un crédito

Autor: María Fernanda Cerna Hilario¹

Publicado: 04/04/2021*

Introducción

El Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) es un instrumento creado con la finalidad de dinamizar y facilitar acceso más ágil a un crédito hipotecario, y que durante los últimos años ha tenido una acogida más pronunciada en el ámbito civil, mercantil y financiero.

En la actualidad el TCHN, se encuentra regulado en nuestra Ley de Títulos Valores (Ley N° 27287); asimismo la Resolución de la SBS N°685-2007, establece su normativa aplicable a las entidades financieras; de igual modo la Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos 097-2013, y la Resolución 573-2013 SUNARP, verifica la emisión y el formato del título.

La utilización del mencionado título es poco recurrida, a pesar de los incentivos jurídicos y financieros al momento de adquirir un crédito; por ello la finalidad de este artículo es presentar de forma funcional los beneficios de su utilización.

Historia

Se creó como una letra de cambio especial o letra hipotecaria, representando un crédito y seguidamente por la hipoteca que respaldaba dicho crédito; simultáneamente se creó el certificado hipotecario endosable, y finalmente se creó el Título de Crédito Hipotecario Negociable, para resguardar operaciones del sistema financiero mediante Resolución SBS N° 685-2007.

Definición

Es un título valor individual, causal, a la orden, destinado a la circulación: contenido siempre con una hipoteca preexistente o nacida con ella.

Es así que Montoya, U. (2005) propone un concepto interesante, desde el punto de vista cartular.

Es un título valor que representa la hipoteca de primer rango sobre un bien determinado, que debe estar libre de todo gravamen, cargo o medida de cualquier naturaleza, constituida en forma unilateral, por el propietario del bien o por quien tenga derecho a ello, título que puede ser transferido mediante endoso, pero siempre para garantizar un crédito dinerario ya sea directo o indirecto (pp.857)².

El TCHN es un valor representativo de una hipoteca unilateral, constituida con anterioridad al nacimiento del crédito, para que luego se integre al título; hipotecándose un bien inmueble registrado, donde se pueden transmitir los derechos del acreedor, a efectos de que puedan ser cedidos a favor de otro sujeto de derecho.

Según Montoya, H. (2004), se rige por principios generales de incorporación, por la obligación a cargo y por el derecho real de garantía conferido al endosatario; literalidad, garantizando la obligación del crédito; autonomía de los derechos personales y reales; y legitimación del tenedor, confiriendo al endosatario la facultad de exigir el cumplimiento de la obligación, consecuentemente de ejecutar la garantía real(pp.59-61)³.

Al cumplir con los cuatro principios indispensables de un título valor, consta de seguridad jurídica, amparada por ley; permitiendo que los intervinientes de este acto aseguren tanto el inmueble en disposición y el crédito otorgado.

¿Cómo se emite este Título?

- ❖ Por solicitud del propietario a SUNARP.
- ❖ Empresas del Sistema Financiero, previa autorización del propietario del bien.

¿Quiénes son los destinatarios?

- ❖ Empresas Financieras.
- ❖ Personas Naturales.

¿Cuáles son las principales características?

- ❖ Acto Unilateral; es solicitada por el propietario del inmueble, para la simple obtención de un crédito; acción efectiva, directa y permitida por ley.
- ❖ No es indispensable la identificación o el señalamiento de un acreedor para que el título exista.
- ❖ El gravamen y la obligación garantizada son del mismo monto que el valor del bien.
- ❖ Solo se permite una única acción garantizada que afecte el bien inmueble, existiendo un único acreedor.
- ❖ Permite un pacto de ejecución extrajudicial; cuando el título ya contiene una ejecución extrajudicial, al surgir un acreedor o cuando las partes lo convengan existiendo un acreedor; este podrá ejecutar la hipoteca en garantía del crédito a través de un mecanismo de venta directa; a cargo de una empresa del Sistema Financiero, vendiéndose a no menos del 75% del valor de su tasación.
- ❖ No solo garantiza el importe del crédito, sino también lo intereses y gastos de ejecución.

¿Porqué utilizar el TCHN y cuáles son sus beneficios?

- ❖ Otorga exclusividad del derecho hipotecario; debido a que su emisión es solamente para bienes libres de gravámenes y cargas, sin que estos en el futuro pueda efectuar una segunda modalidad registral.
De acuerdo a Meseguer, D. (2003), “la normatividad cartular se aparta de la regulación prevista en el código civil, artículo 1113° del Código Civil, que establece la nulidad de todo pacto que impida volver a gravar un bien con ulteriores hipotecas” (pp. 247)⁴.
- ❖ Beneficio de la ejecución extrajudicial; Con el pacto de ejecución extrajudicial del inmueble, se liberará al endosatario evitando el temido y engorroso trámite judicial.
Es así que Tello, S. (2013), menciona que “en caso se proceda con esta ejecución, solamente en posesión de la constancia del remate realizada por la entidad financiera o juez, se podrá inscribir en Registros Públicos el levantamiento de la hipoteca” (pp.184)⁵.
- ❖ Permite agilidad en su transmisión; es decir al realizarse un endoso por parte del acreedor; no será necesario inscribir el derecho del nuevo acreedor hipotecario, pues el legítimo tenedor podrá probar ello.
- ❖ Se gozará con la certeza de pago del crédito otorgado; ello favorece al acreedor del título valor, porque tendrá más posibilidades de cobrar su crédito, incluso cuando exista un remate y una insuficiencia del monto.
En el caso de saldo resultante o insuficiente, el tendedor tendrá que responder mediante la acción cambiaria de regreso, el crédito al endosante.

- ❖ Es un título garantizador por deudas; ello explica que pueden emitirse para garantizar deudas de terceros, ajenas a la del propietario del inmueble, con fines de asociación, empresariales, y entre otros.

Conclusiones

- Debe entenderse al título de crédito hipotecario negociable como un instrumento de fácil y segura utilización en materia de financiamiento.
- Es una herramienta no engorrosa, la cual permite que el acreedor garantice la deuda, sin proceder al trámite judicial, que significa una verdadera lentitud y muchas veces imperfecta.
- El panorama propuesto busca incentivar a los usuarios para que procedan con la utilización del TCHN, permitiendo una mayor difusión de este en el ámbito comercial.

Citas y bibliografía

- (1) Estudiante del séptimo ciclo de la Universidad Nacional de Trujillo. Miembro en la Organización Jurídica Scientia et Iuris.
- (2) Montoya Manfredi, U. (2005). *Comentarios a la Ley de Títulos Valores*. Lima-Perú: Editorial Jurídica Grijley.
- (3) Montoya Alberti, H. (2004). *Tratado de Derecho Mercantil*. Lima – Perú: Gaceta Jurídica.
- (4) Meseguer Guich, D. (2003). *Manual de Casos Prácticos e Ilustrados de la Ley de Títulos Valores*. Lima-Perú, Editorial Tinco S.A.
- (5) Tello Cabello, S. (2013). El título de crédito hipotecario negociable. *Revista Lex*, 11(11), p. 184-185. doi: <http://dx.doi.org/10.21503/lex.v11i11.9>

* Artículo recibido el 29/03/2021