

DE: Asesoría Jurídica

A: Consejo Directivo de Fecovi

Asunto: FIDEICOMISO BANCO HIPOTECARIO.-

Recibimos el texto del Fideicomiso el día 6/9/04 de la primera lectura podemos expresar que:

El Fideicomiso creado pertenece a la categoría de Fideicomiso financiero que se diferencian de los ordinarios, en que los beneficiarios del mismo son los titulares de los certificados de participación, con el respaldo del patrimonio fideicomitado, que otorgan derechos sobre el remanente, el mismo persigue como objeto principal CANALIZAR OPERACIONES DE SECURITIZACION DE ACTIVOS, en la especie créditos hipotecarios. El Fideicomitente y el Fiduciario coinciden en la persona del Banco Hipotecario. -

El Banco Hipotecario es quien efectuara el cobro de las prestaciones y llevara adelante la gestión y administración de dicho fideicomiso con carácter oneroso, (cobra porcentaje por dicha actividad), pero el artículo cuarto establece en el numeral 1) que: EL FIDUCIARIO PODRA ACTUAR A TRAVES DE AGENTES O APODERADOS, en el numeral V) QUE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS, podrá designar un órgano de contralor externo, con el alcance y cometidos que estime convenientes, debiendo recordar que el artículo 3 numeral D) establece que el Manual de Recuperación ( criterios para la aplicación del Fideicomiso) deberá ser elaborado en un plazo de 30 días a partir de la fecha de colocación de los Certificados de Participación y deberá SER APROBADO POR LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS. (EXIGE % ESPECIALES).- establece a texto expreso que “EL PRINCIPIO RECTOR DE LA GESTION SERA LAS MAXIMIZACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL DE LOS CREDITOS FIDEICOMITIDOS”.

El artículo tercero en sus numerales c), e) y f) permite al Fiduciario, OTORGAR QUITAS, ESPERAS, REFINANCIACIONES CUALQUIER TIPO DE NEGOCIACIÓN, OTORGAR BONIFICACIONES POR CANCELACIONES ANTICIPADAS Y LA CANCELACIÓN DE LOS CREDITOS FIDEICOMITIDOS

En el Fideicomiso se establece lo porcentajes que cobrara por concepto de honorarios el Fiduciario con cargo al Fideicomiso (Art. 4 N. XII).-

En el artículo Quinto N I) SE establece que “...a requerimiento de la Asamblea de titulares de Certificados de participación.....NOTIFICARA LA TRANSFERENCIA DE LOS CREDITOS, A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS. -

Por ultimo el artículo 5 n.V, establece que la tradición de los créditos transferidos es ficta (Art. 763 del C.Civil), el Banco Hipotecario tiene los mismos por cuenta y orden y a nombre del Fiduciario, y a disposición de este (Art. 758 y 768 del C.Civil), facultándolo para hacer uso de los créditos a su vista y paciencia. -

Es de recordar que el artículo 768 mc. 2 del C.Civil, establece “Sin embargo la tradición de un crédito cedido no surte efecto, mientras no se denuncie o notifique la cesión al deudor”

Por último el artículo Octavo establece la Emisión de certificados de participación en OFERTA PÚBLICA, los tenedores de los certificados de participación recibirán un beneficio variable de acuerdo a la cobranza de la cartera. -

El Fideicomiso tendrá una duración de treinta años,

CONCLUSIÓN:

- 1) Adquiere vital importancia, saber quien tomara los certificados de participación, si bien estos deben ser colocados por oferta pública, corresponde averiguar si el Ministerio de Vivienda con cargo al F. N. de V. o el Ministerio de Economía será en primera instancia el tomador de dichos certificados.
- 2) También es importante saber con quien dialogaremos de futuro o sea que persona física (funcionario) será el que lleve el Fideicomiso como administrador del mismo y que quitas o cancelaciones ofrece.-
- 3) Debemos ser notificados leer artículo 768 del C.Civil.
- 4) Seguiremos estudiando el texto del fideicomiso y elaboraremos nuevo informe.

Saluda a Uds. Atte. Dr. Alberto Raffo Ballesteros.