



Ejecución de Garantías: Derechos Fiduciarios y otros Instrumentos del Mercado Bancario y de Valores Una Visión Aplicada

Omar Bairan, CFA, FRM

Presidente - Comité Legal
Asociación de Bancos de República Dominicana

Vicepresidente de Consultoría Jurídica y Cumplimiento Regulatorio
Banco Múltiple Santa Cruz, S. A.



Las garantías como componentes para la estructuración de modelos de negocios.

1 El Patrimonio y las Garantías.

2 Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario.

3 Caso Práctico: Oferta Pública de Valores.

4 Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.

5 Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.

Las garantías como componentes para la estructuración de modelos de negocios.

1 El Patrimonio y las Garantías.

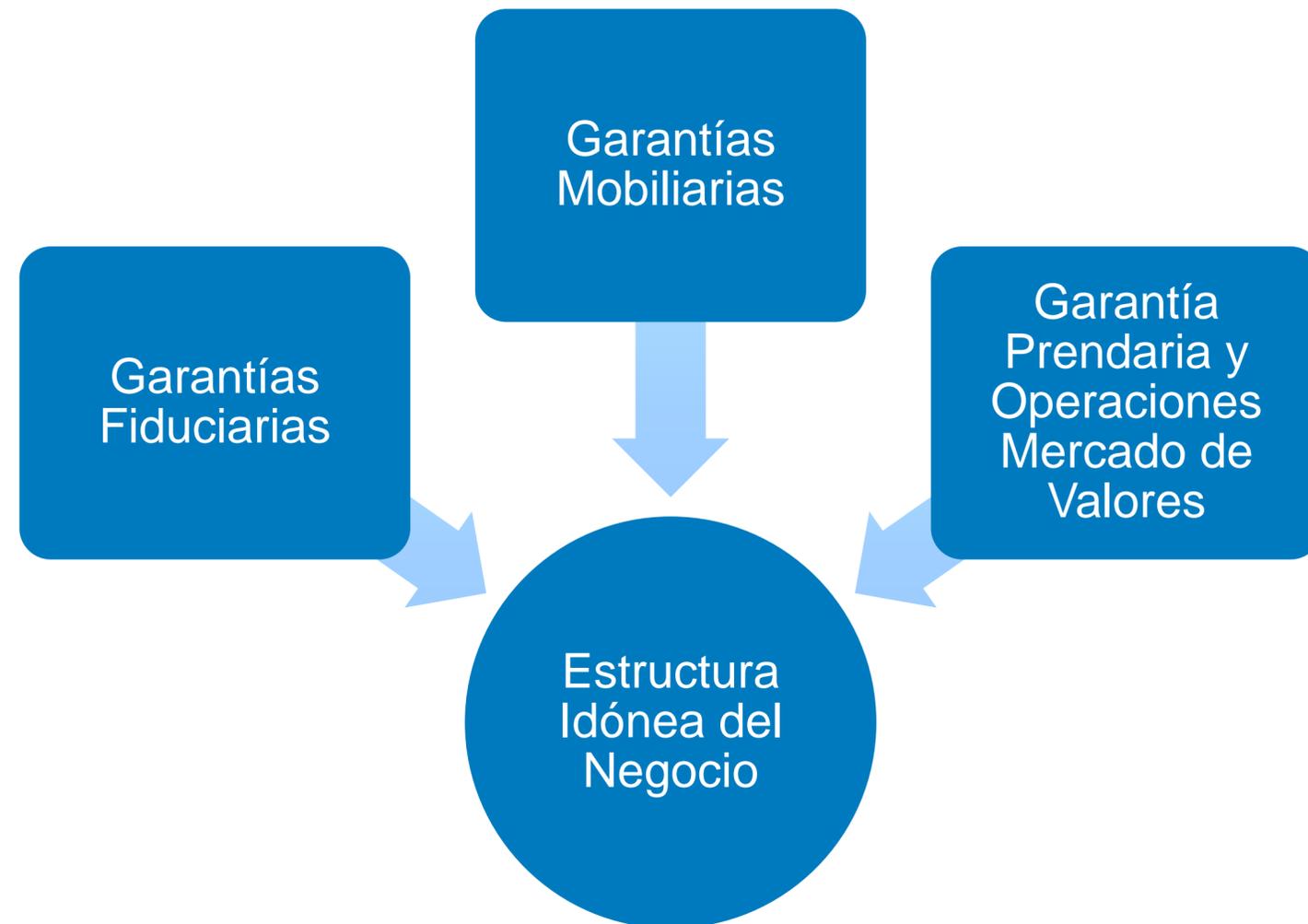
2 Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario.

3 Caso Práctico: Oferta Pública de Valores.

4 Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.

5 Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.

Las garantías como elementos para la estructuración de modelos de negocios eficientes.



El Patrimonio y las Garantías



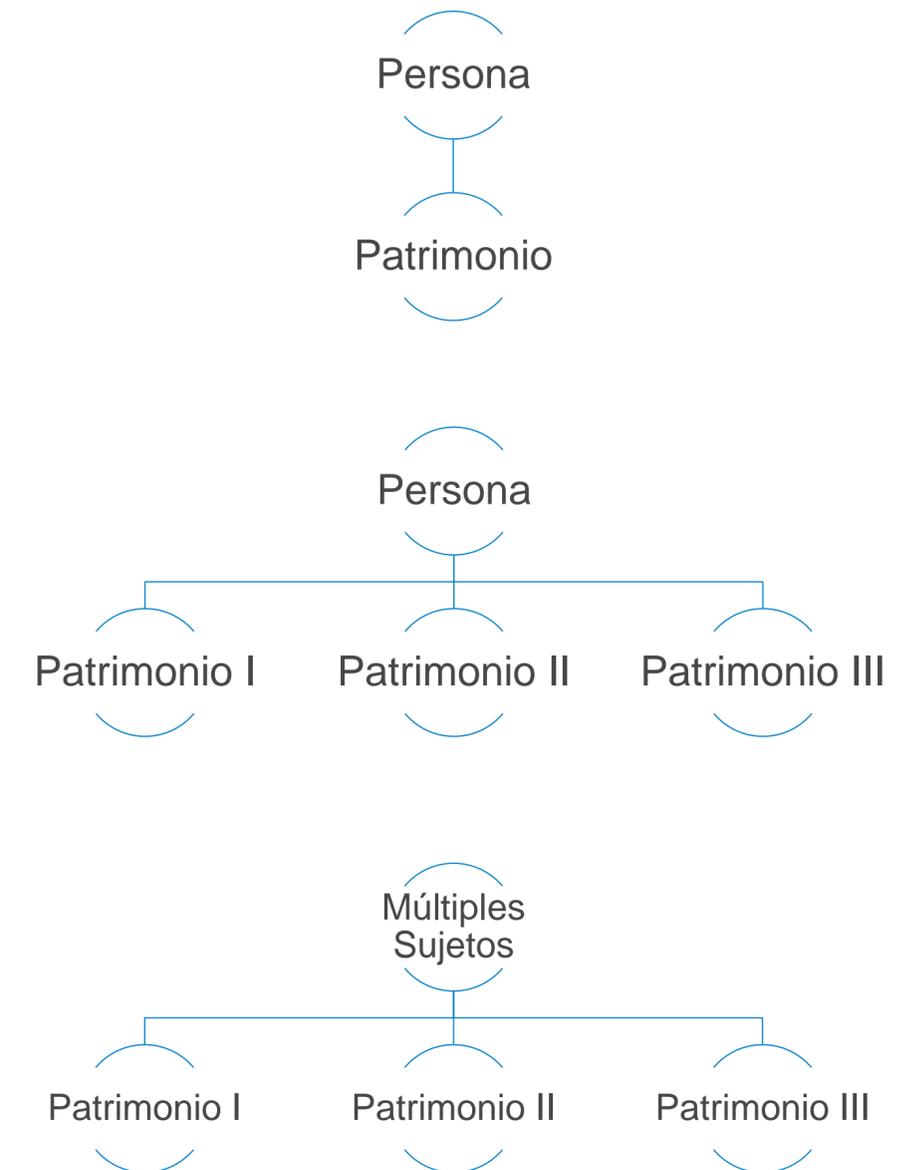
Evolución

Teoría Clásica: Patrimonio como atributo de la persona.

Teoría Moderna: Titularidad de múltiples patrimonios afectados a diferentes fines jurídicos y económicos.

Derecho Germánico: Patrimonio disociado de la persona.

Patrimonios Autónomos o de Afectación.



Código Civil Dominicano

“**Art. 2093.-** Los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismos causas legítimas de preferencia.”

Ley Modelo de la CNUDMI sobre Garantías Mobiliarias

Artículo 7. Obligaciones que podrán garantizarse

Una garantía mobiliaria podrá asegurar el cumplimiento de una o más obligaciones de cualquier tipo, ya sean presentes o futuras, determinadas o determinables, condicionales o incondicionales, fijas o fluctuantes.

Artículo 8. Bienes que podrán gravarse

Una garantía mobiliaria podrá gravar:

- a) Cualquier tipo de bien mueble;
- b) Una fracción de un bien mueble o un derecho indiviso sobre un bien mueble;
- c) Una categoría genérica de bienes muebles; y
- d) **Todos los bienes muebles de un otorgante.**

Las Personas Pueden Otorgar Garantías sobre:

1. Bienes específicos.
2. Patrimonios separados.
3. Patrimonio en su totalidad...?



“Patrimonio” no es un concepto jurídico rígido.

Pasa a convertirse en un término maleable que se ajusta a las necesidades prácticas de los negocios jurídicos.

Las garantías como componentes para la estructuración de modelos de negocios.

1

El Patrimonio y las Garantías.

2

Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario.

3

Caso Práctico: Oferta Pública de Valores.

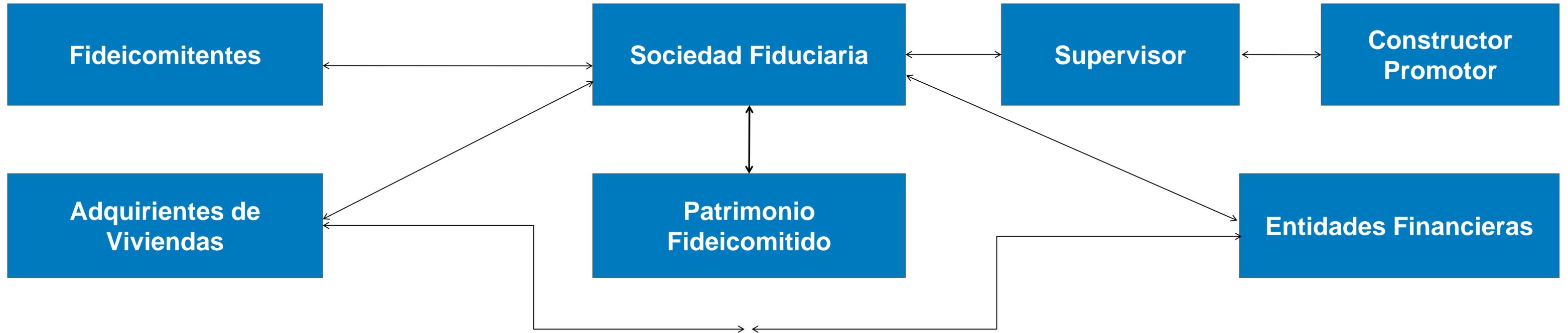
4

Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.

5

Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.

Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario.



Fideicomiso en Garantía

Obligaciones de la Fiduciaria y de los Fideicomitentes

- Frente a la Entidad Bancaria
- Frente a los Compradores de Inmuebles

Ejecución

Venta de Activos / Dación en Pago

Plazos

Precio / Tasación

Imposibilidad de ejecución de la garantía

Constitución de garantía hipotecaria

Análisis - Punto de Equilibrio para Sociedades Fiduciarias



Aportes de Fideicomitentes

Terreno	400,000,000
Mejoras	800,000,000
Total	1,200,000,000
Plazo Ejecución (Meses)	18

Escenarios - Valor Actual de Ingresos Netos								
Gastos Variables	Comisión Anual							
	0.50%	0.60%	0.70%	0.80%	0.90%	1.00%	1.10%	1.20%
25%	(2,881,856)	(2,086,725)	(1,291,593)	(496,462)	298,670	1,093,801	1,888,933	2,684,065
30%	(3,146,900)	(2,404,777)	(1,662,655)	(920,532)	(178,409)	563,714	1,305,837	2,047,959
35%	(3,411,944)	(2,722,830)	(2,033,716)	(1,344,602)	(655,488)	33,626	722,740	1,411,854
40%	(3,676,988)	(3,040,883)	(2,404,777)	(1,768,672)	(1,132,567)	(496,462)	139,644	775,749
45%	(3,942,032)	(3,358,935)	(2,775,839)	(2,192,742)	(1,609,646)	(1,026,549)	(443,453)	139,644
50%	(4,207,076)	(3,676,988)	(3,146,900)	(2,616,812)	(2,086,725)	(1,556,637)	(1,026,549)	(496,462)
55%	(4,472,119)	(3,995,041)	(3,517,962)	(3,040,883)	(2,563,804)	(2,086,725)	(1,609,646)	(1,132,567)
60%	(4,737,163)	(4,313,093)	(3,889,023)	(3,464,953)	(3,040,883)	(2,616,812)	(2,192,742)	(1,768,672)

Margen estimado para una sociedad fiduciaria correspondiente un proyecto inmobiliario para fines ilustrativos.

Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario. Cláusula sobre Ejecución de la Garantía Fiduciaria.



Acción en Nulidad

1. Eventual Pacto Comisorio.
2. Conflicto de intereses en la determinación del precio.
3. Incumplimiento de formalidades del Acto Constitutivo.
4. Violación de derechos de otros acreedores.

Las garantías como componentes para la estructuración de modelos de negocios.

1

El Patrimonio y las Garantías.

2

Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario.

3

Caso Práctico: Oferta Pública de Valores.

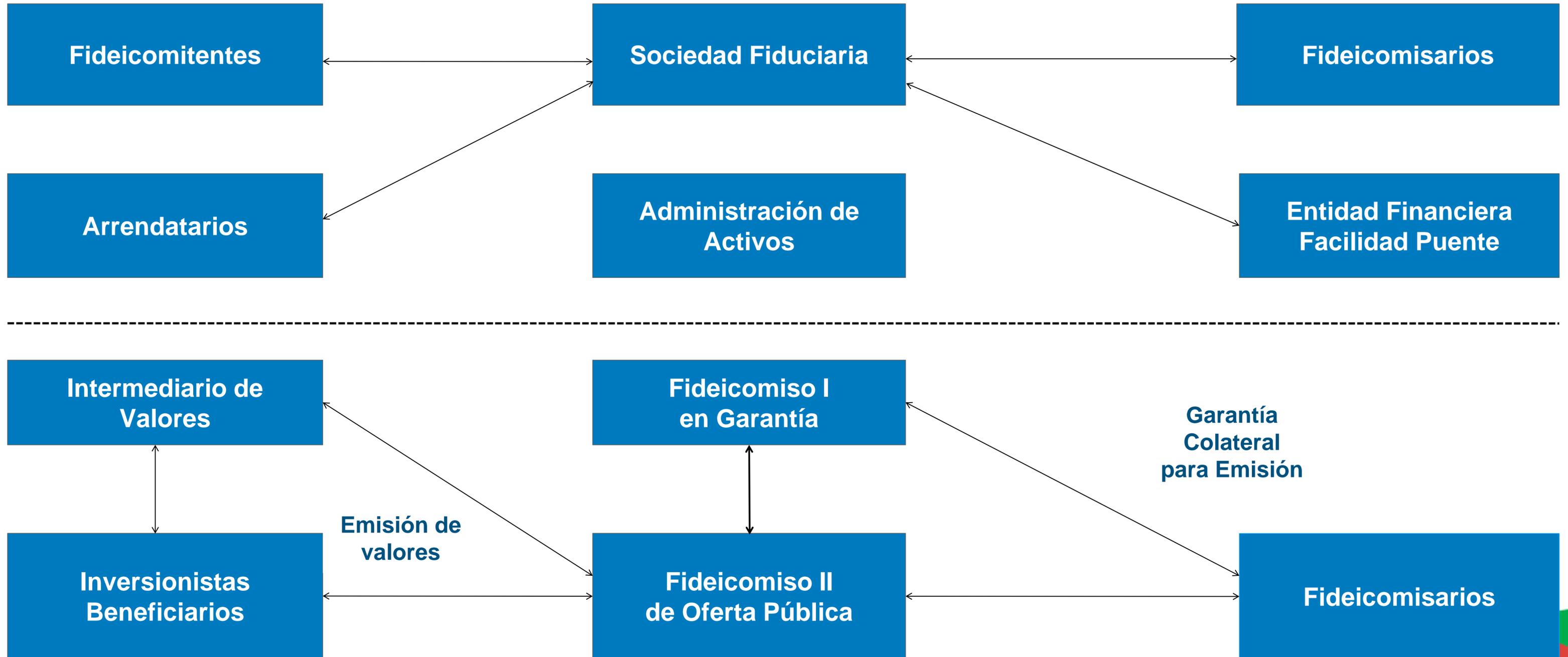
4

Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.

5

Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.

Caso Práctico: Oferta Pública de Valores.



Las garantías como componentes para la estructuración de modelos de negocios.

1

El Patrimonio y las Garantías.

2

Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario.

3

Caso Práctico: Oferta Pública de Valores.

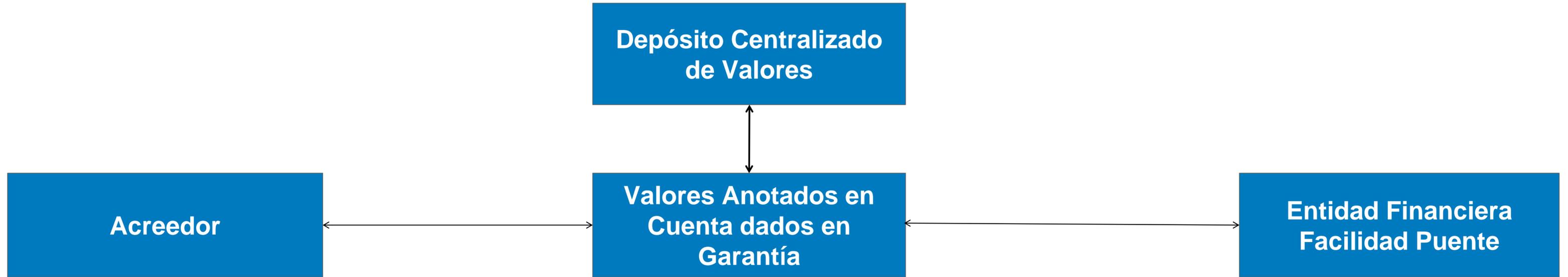
4

Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.

5

Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.

Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.



Ley No.249-17

Artículo 91.- Ejecución de las garantías. La ejecución de la garantía prendaria sobre valores anotados en cuenta, se realizará directamente por las entidades encargadas de la llevanza del registro contable, en cumplimiento con las disposiciones de esta ley y de lo pactado entre las partes.

Artículo 92.- Pacto comisorio. La prohibición de pacto comisorio prevista en el Código Civil de la República Dominicana, no es aplicable a las garantías prendarias constituidas de conformidad con esta ley.

¿Significa esto que el deudor pierde su facultad de recurrir a la vía judicial ante la apropiación de valores negociables dados en garantía con valor de mercado superior al monto adeudado?

¿Cómo se determina el valor de mercado o el valor razonable?

Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.

Relevancia – Transparencia – Utilidad en la Toma de Decisiones

**Precio Recibido por la
Venta de un Activo**

Activos Financieros:

1. Costo Amortizado.
2. Valor Razonable con Cambios en otro Resultado Integral.
3. Valor Razonable con Cambios en Resultados.

**Precio de
“salida”**

**Transacción
Ordenada**

**Mercado
Principal o
Más Ventajoso**

**Entre
Participantes
de Mercado**

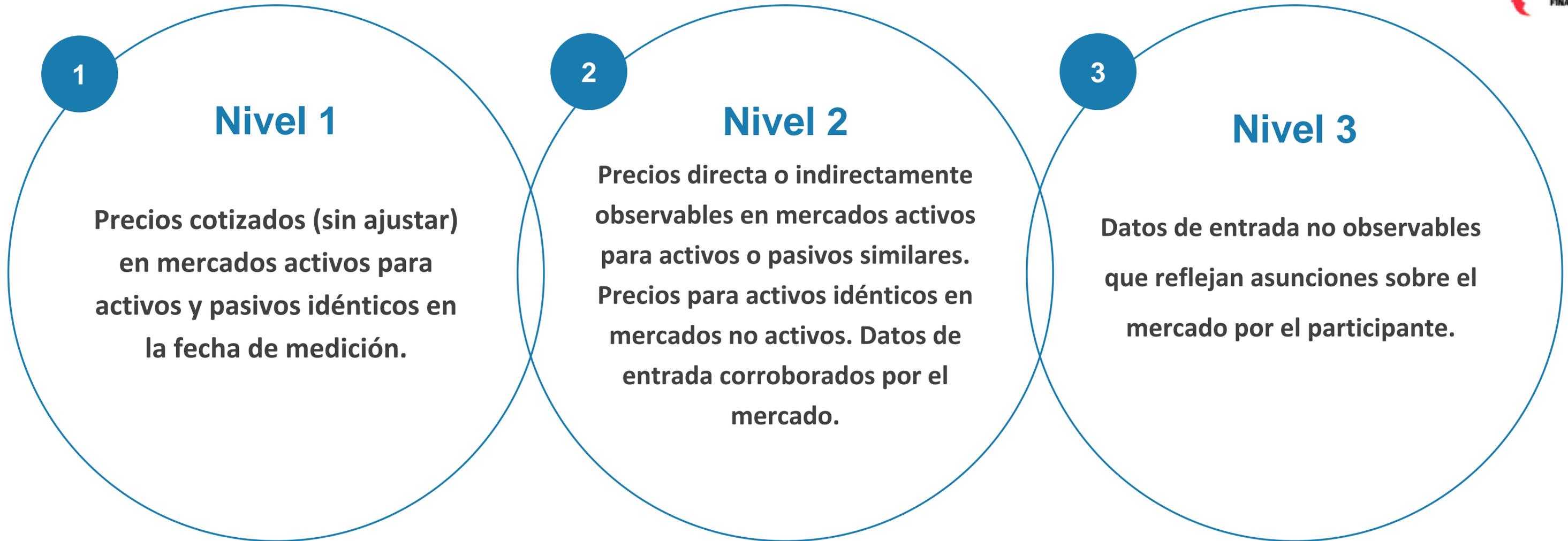
**A la Fecha de
Medición**

**Precio Pagado para
“Transferir” un Pasivo**

Pasivos Financieros:

1. Aplica la misma clasificación que para activos financieros.
2. Asume que el valor reconocido es el que sería pagado en una “transferencia” hipotética.
3. Asume que el pasivo continúa existiendo en forma modificada.

Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.



Valor de Mercado - Valor según Modelo

La NIIF 13 requiere maximizar el uso de datos de entrada observables y minimizar el uso de datos no observables.

Las entidades deben elegir datos que sean consistentes con las características del activo o pasivo valorado.

Las garantías como componentes para la estructuración de modelos de negocios.

1

El Patrimonio y las Garantías.

2

Caso Práctico: Proyecto Inmobiliario.

3

Caso Práctico: Oferta Pública de Valores.

4

Caso Práctico: Prenda sobre Valores Anotados en Cuenta.

5

Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.

Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.



Ley No. 396-19 sobre Otorgamiento de Fuerza Pública para Llevar a Cabo Medidas Conservatorias y Ejecutorias

Artículo 2. Ámbito de Aplicación. Esta ley tiene aplicación para la ejecución de las medidas conservatorias y ejecutorias sobre muebles e inmuebles; así como a los actos comprobatorios propios de los embargos y apropiaciones inmobiliarias y desalojos de inmuebles; y demás medidas para las cuales se requiera la presencia de la fuerza pública.

Artículo 23. Ejecución de embargo sin título. La ejecución de un embargo o medidas conservatorias sin un título ejecutorio, se sancionará con prisión de tres a cinco años y multa de diez a cincuenta salarios mínimos del sector público.

Incertidumbre en la Ejecución Extrajudicial de Garantías

Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.



Ley No. 141-15 Reestructuración y Liquidación Judicial

Suspensión

Artículo 54. Efectos de la suspensión. Hasta tanto se apruebe el plan de reestructuración, termine el procedimiento de conciliación y negociación o se convierta en liquidación judicial, la solicitud de reestructuración produce, con las excepciones previstas en esta ley, la suspensión de las actuaciones siguientes:

- i) Todas las acciones judiciales, administrativas o arbitrales de contenido patrimonial ejercidas contra el deudor. De lo anterior, se **excluyen** aquellos procesos donde exista una sentencia de adjudicación, siempre y cuando a la misma no le apliquen los criterios de nulidad de transacciones previstos en los artículos 98 y siguientes de esta ley, las acciones legales que versen sobre contratos sobre valores objeto de oferta pública originados con anterioridad a la solicitud pero con fecha de liquidación posterior a esta.

...

**Excepción para
contratos sobre
valores objeto de
oferta pública.**

Retos en la Ejecución de Garantías Mobiliarias y Fiduciarias.

Ley No. 141-15 Reestructuración y Liquidación Judicial

Nulidad

Artículo 98. Acción de nulidad. Por petición de cualquier acreedor, debidamente fundamentada, el conciliador puede accionar en nulidad, ante el tribunal, en contra de actos realizados por el deudor dentro de los dos (2) años anteriores a la fecha de la solicitud de reestructuración, cuando éstos hayan constituido una distracción injustificada de los bienes de la masa y hayan tenido como consecuencia un perjuicio para los acreedores. La acción en nulidad tiene por objeto reconstituir los activos de la masa y asegurar el tratamiento equitativo de los acreedores. La acción de nulidad también puede ser iniciada **de oficio** por el conciliador.

Quedan exceptuados de la presente disposición, aquellos contratos celebrados sobre valores objeto de oferta pública originados con anterioridad a la solicitud de reestructuración y con fecha de liquidación posterior a ésta.

**Excepción para
contratos sobre
valores objeto de
oferta pública.**

¡Muchas gracias por su atención!