

C • E • A • L

**Center for the Economic Analysis of Law**

WASHINGTON, DC

# **Ejecución de garantías reales en América Latina y el Caribe**

**Nuria de la Peña  
Heywood Fleisig**

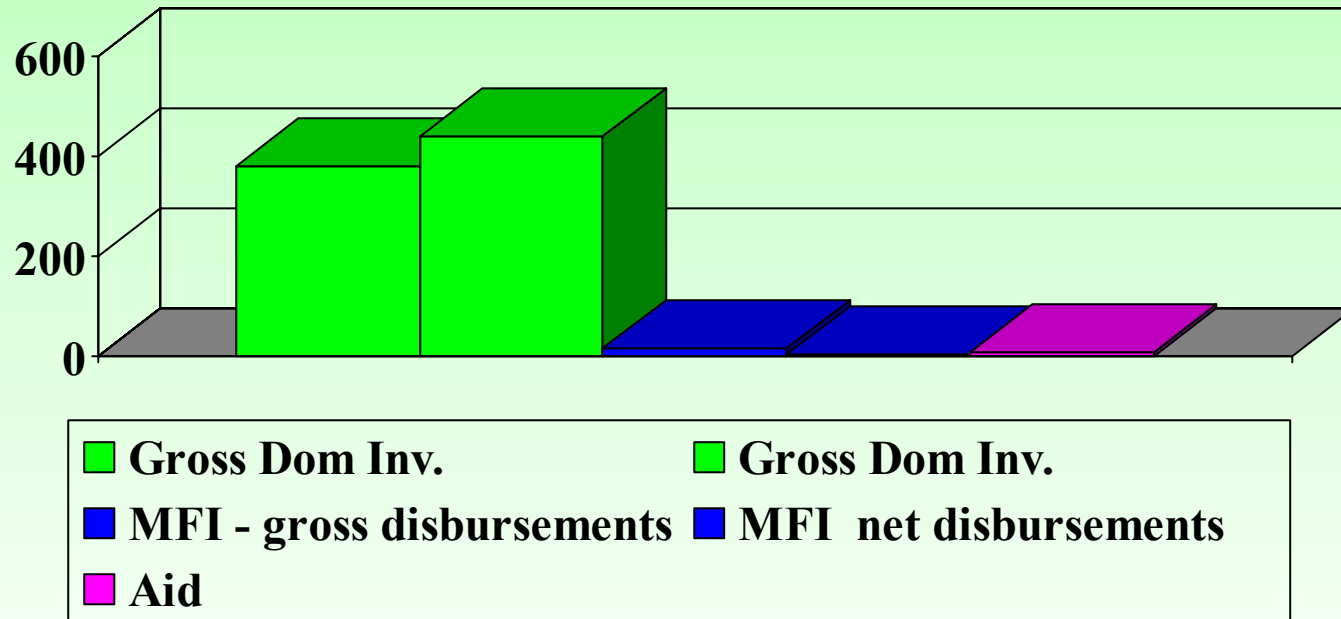
*Octubre 2003*

Nuria de la Peña, Esq.  
Director of Legal Operations  
Email: [Ndelapena@ceal.org](mailto:Ndelapena@ceal.org)

1201 Pennsylvania Ave. NW Suite 300  
Washington, DC 20004  
Tel. (202) 646-1787 Fax (202) 966-1789  
<http://www.ceal.org/>

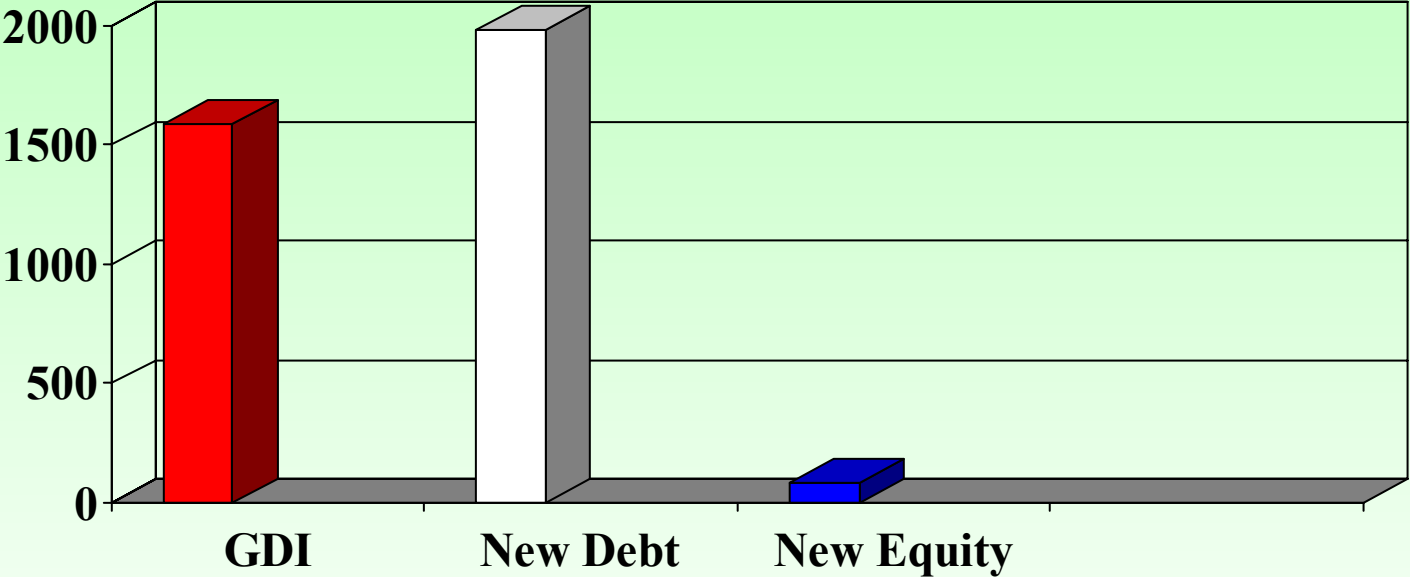
Crecimiento económico necesita inversión, Inversión necesita recursos financieros, Recursos financieros necesitan financiamiento privado

**LAC Gross Domestic Investment, MFI, Aid (\$ Billion, 1999-2001)**



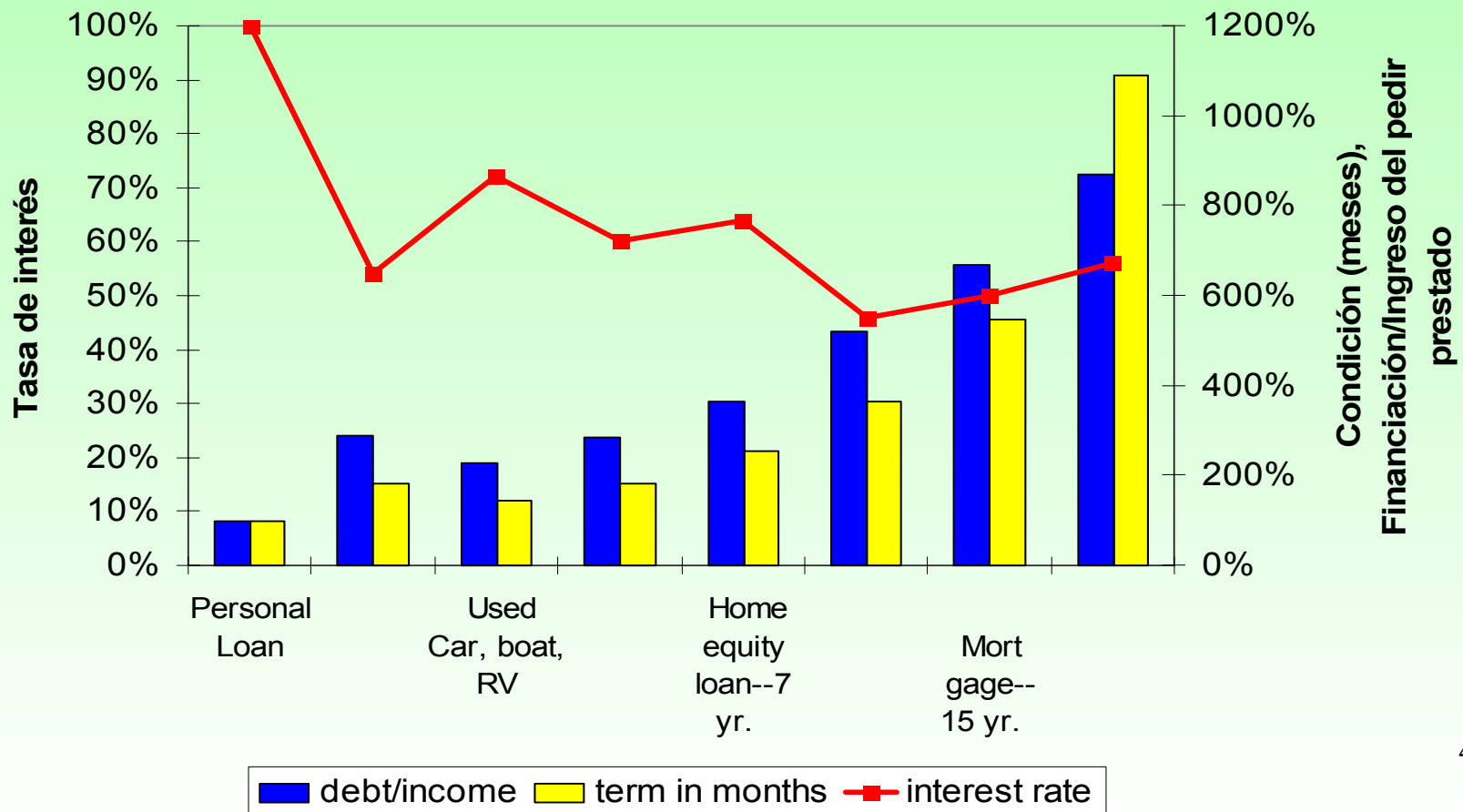
El crédito privado principalmente necesita al mercado de préstamos

### US Gross Domestic Investment, New Debt, New Equity (2001)



# Los préstamos privados necesitan bienes en garantía

Bienes en Garantía: términos de los préstamos con diferentes bienes en garantía  
(sin garantía = 100%)

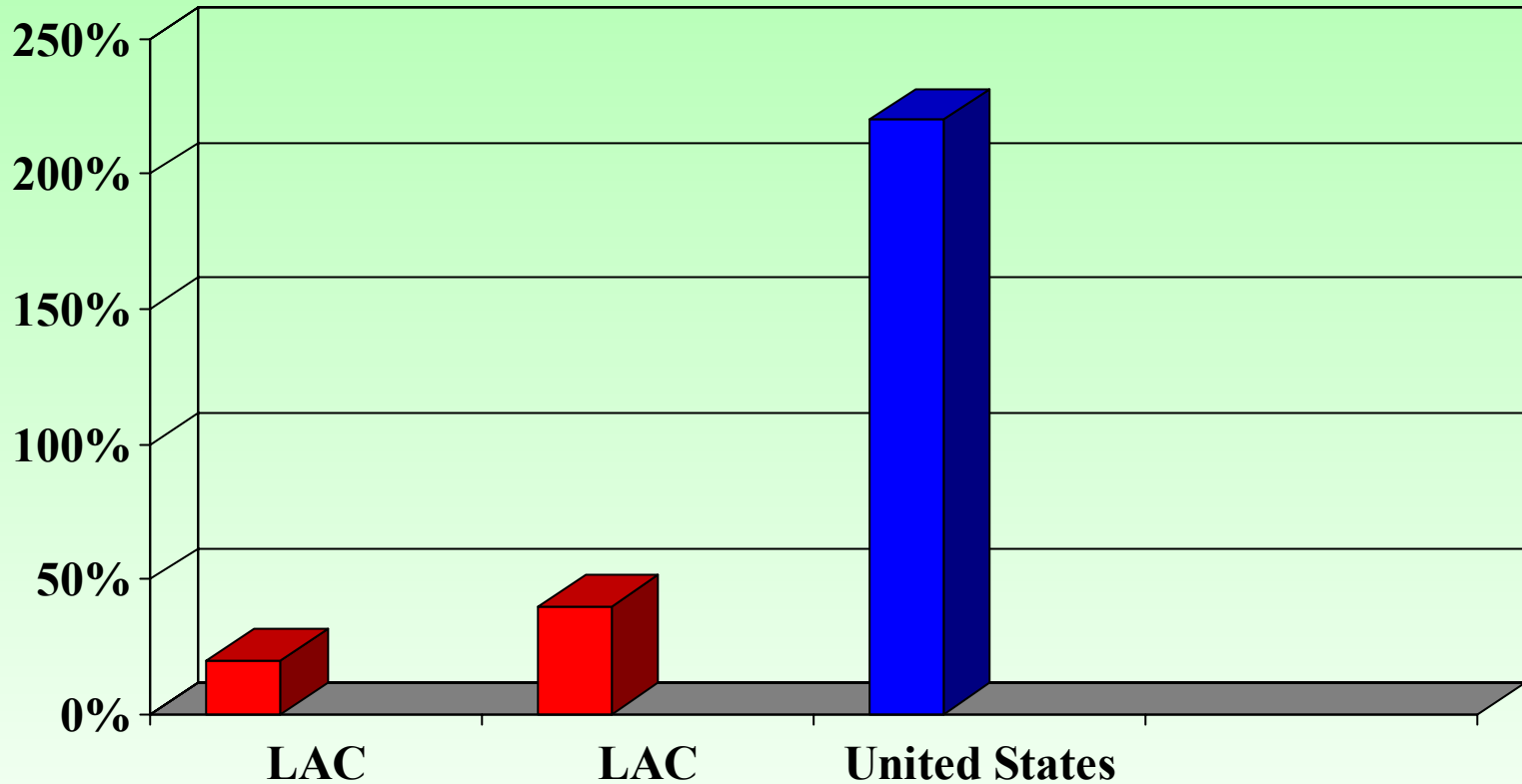


# El problema para América Latina y el Caribe

- Bienes  $\neq$  garantía real

# Private Credit/GDP

## U.S. and LAC



# Préstamos con garantía real: El entorno legal para garantizar créditos con bienes

- Constitución
- Rango de prioridad de acreedores
- Publicidad
- **Ejecución**

# Publicidad (Registros)

Provisión monopolística

Sistema de “registro” del documento del contrato de garantía





# Publicidad (Registros)

Provisión monopolística

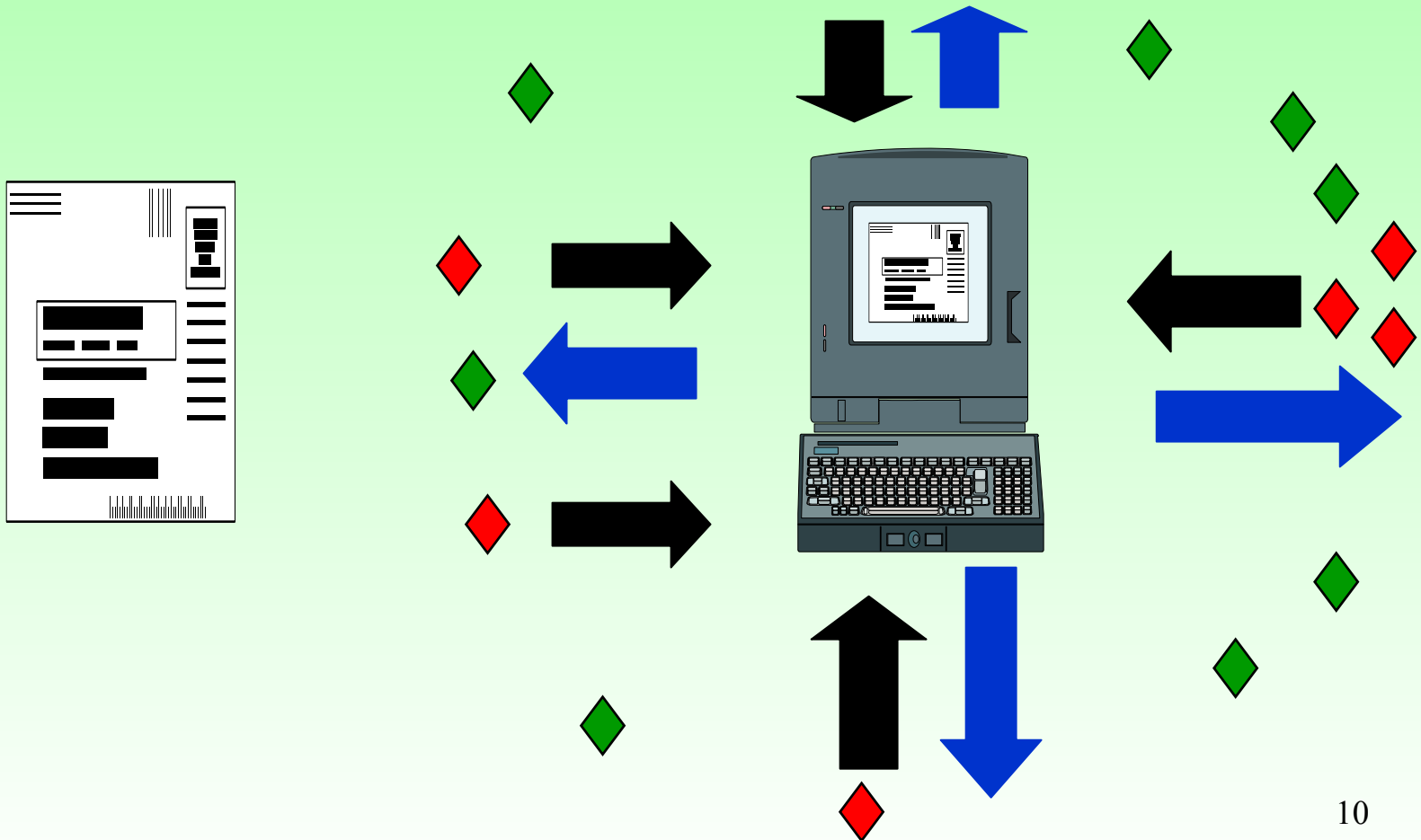
Sistema de “registro” del derecho del contrato de garantía



- Problemas y altos costos registrales tienen su fuente en la ley
- Las regulaciones o la administración no pueden reducir los costos sin cambio legal

# Publicidad (Registros)

## Provisión competitiva, sistema de “Archivo” de avisos de garantía



# Préstamos con garantía real: Ejecución

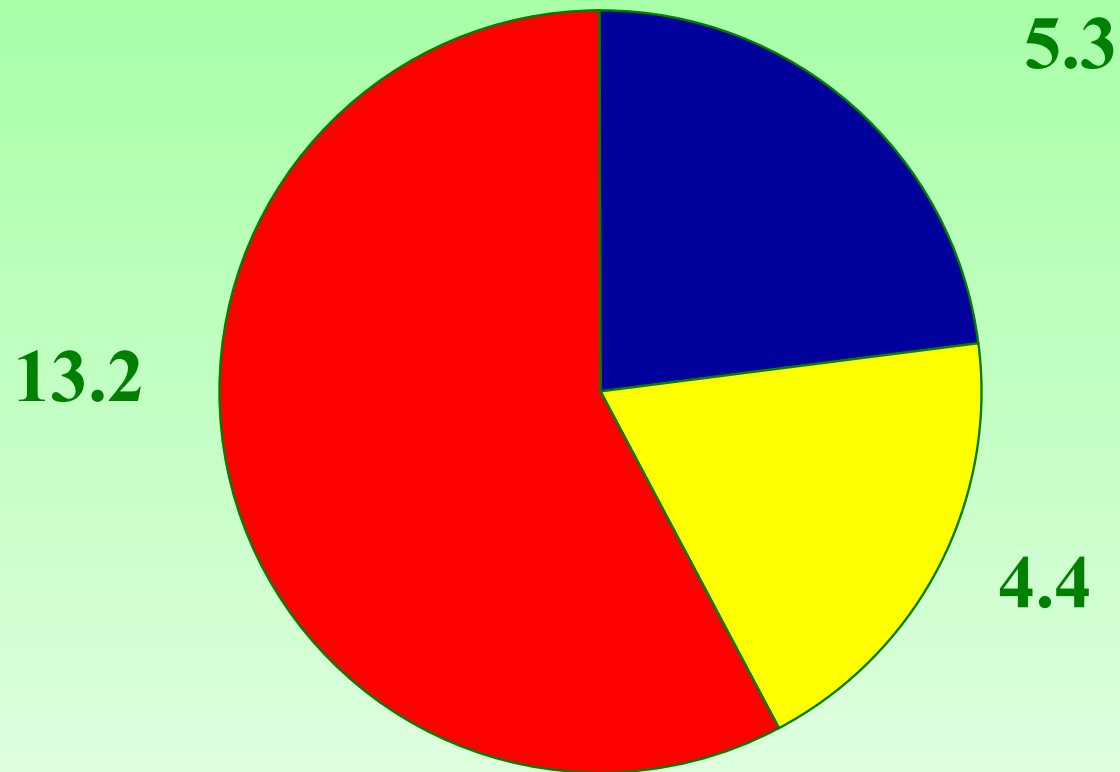
- Secuestro, desalojo
- Venta
  
- Condiciones claves: inmediata y administrada por el acreedor, costos bajos con relación al valor de los bienes

# Préstamos con garantía real: Ejecución

## Problemas, ejemplos:

- Leyes procesales que establecen trámites judiciales
  - lentos
  - costosos

# Tasa de interés en Nicaragua (1998)



**■ Riesgo macroeconomico**  
**■ Margen de intermediacion**  
**■ Garantia**

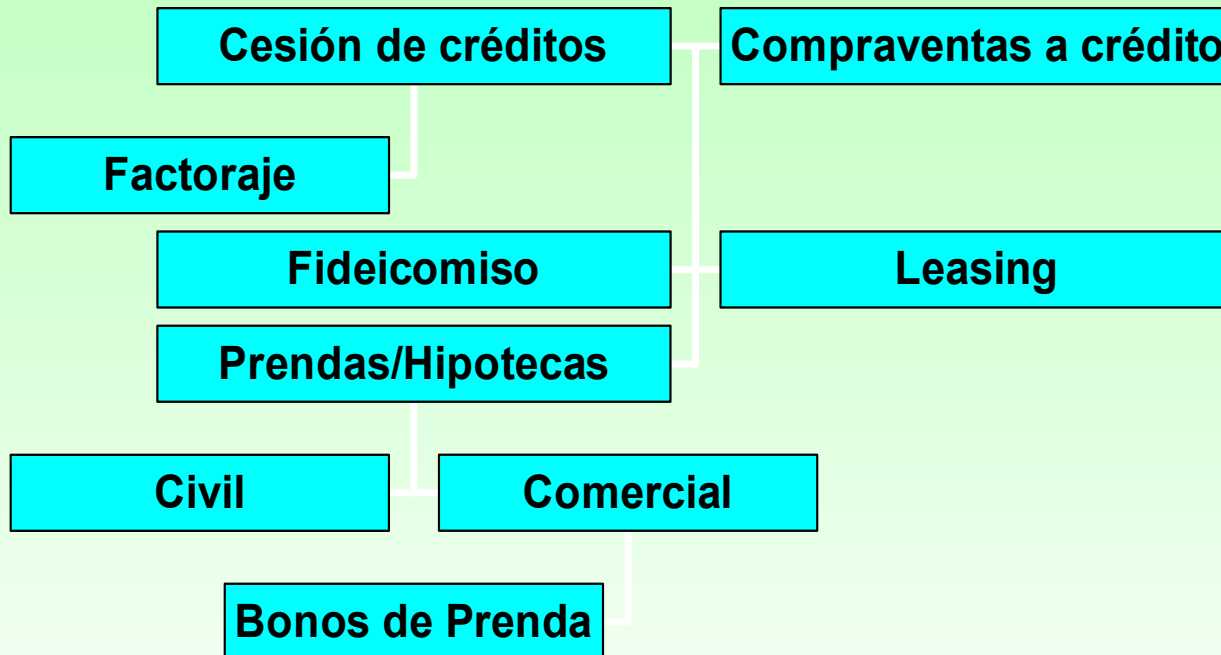
# Préstamos con garantía real: Ejecución

## Problemas, ejemplos:

- Los problemas en las leyes de quiebras
- Monopolios de compraventa de bienes
- Encarcelamiento por deudas en Bolivia
- Conflicto de leyes

# Préstamos con garantía real: Ejecución

## Acercamiento Fragmentado -- conflictos de prioridad



# Préstamos con garantía real: Ejecución

Acercamiento Funcional -- prelación uniforme

**Ley de Garantías: constitución, prioridad, registro, ejecución**

**Cesión de créditos**

**Fideicomiso**

**Leasing**

**Prendas/Hipotecas**

**Compraventas**



# Préstamos con garantía real: Alternativas de solución

Soluciones óptimas:

- Reformar la ley en las cuatro etapas claves:
  - Constitución
  - Rango de prioridad
  - Publicidad
  - Ejecución

# Préstamos con garantía real: Alternativas de solución

Soluciones óptimas:

- Anteproyecto de ley de garantías reales mobiliarias (Argentina, Bolivia, El Salvador, Guatemala, Honduras y Nicaragua)
- Ejemplo: la reforma de Rumania
- La mejor ley modelo: UCC9 (bienes muebles)

# Ejecución: Alternativas de solución

- Recuperación del bien
  - Secuestro de muebles
  - Desalojo de inmuebles
- Venta del bien en garantía

# Ejecución: Alternativas de solución

- Recuperación del bien
  - Bienes muebles:
    - Toma de bienes por el acreedor sin uso de la fuerza
    - Acciones judiciales sin traslado
    - Instituciones privadas para la ejecución de bienes

# Ejecución: Alternativas de solución

- Recuperación del bien de manera privada
  - El momento en que se ejercitan los derechos de defensa
  - Constitucionalidad
    - el debido derecho de defensa
    - el deudor tiene un derecho real de propiedad protegido por la constitución
    - el acreedor tiene un derecho real de garantía protegido por la constitución
  - Estudios económicos de recuperación privada

# Ejecución: Alternativas de solución

- Recuperación del bien
  - Bienes inmuebles:
    - Acciones de Desalojo
    - Consideraciones de orden público
    - Protección a la familia y los menores de edad

# Ejecución: Alternativas de Solución

- Venta del bien en garantía administrada por el acreedor bajo los usos y costumbres aplicables
- Defensas del deudor

# Ejecución: Alternativas de Solución

- Soluciones sub-óptimas:
  - Ignorar la ley, realizar préstamos de todas maneras
  - Fondos de garantía, garantía en titularizaciones, préstamos públicos
  - Almacenes generales
  - Arrendamiento financiero
  - Mercado de valores, titularización de hipotecas