

# Características del depósito, la hipoteca de bienes muebles, la prenda y el fideicomiso de acciones en financiamientos de proyectos

Los financiamientos de proyectos son garantizados por una combinación de garantías sobre diferentes activos. Estas garantías pueden incluir fideicomisos, prendas, hipotecas sobre bienes muebles e inmuebles del proyecto, cesiones condicionales de contratos, contratos directos, fianzas, entre otras.

Sin embargo, el activo más importante sobre el cual se puede constituir una garantía es las acciones de la sociedad propietaria del proyecto. La ley panameña contempla cuatro estructuras mediante las que se pueden constituir garantías sobre acciones, específicamente el depósito, la hipoteca de bienes muebles, la prenda y el fideicomiso. El cuadro a continuación resume las principales características, ventajas y desventajas de cada una de dichas estructuras.

	DEPÓSITO (ESCROW) (Se usa muy poco)	HIPOTECA DE BIENES MUEBLES (Se usa muy poco)	PRENDA (El más útil)	FIDEICOMISO (No es práctico para financiamientos de proyectos)
Propietario de las acciones (accionista) a la constitución	Accionista del proyecto.	Accionista del proyecto.	Accionista del proyecto.	Fiduciario.
Poseedor del certificado de acciones	Depositario (escrow agent).	Accionista del proyecto.	Acreeedor (o tercero de común acuerdo).	Fiduciario.
Constitución	Entrega del certificado de acciones.	Otorgamiento en escritura pública.	Entrega del certificado de acciones.	Entrega del certificado de acciones.
Oponibilidad contra terceros	No es oponible a terceros.	Inscripción en el Registro Público.	Autenticación de firmas ante Notario.	Autenticación de firmas ante Notario.
Objeto de secuestro o embargo por terceros	Si.	No.	No.	No.
Ventajas	<ul style="list-style-type: none"> <li>El depositario no asume ninguna responsabilidad por la administración del proyecto.</li> <li>Las partes pueden acordar el procedimiento para la enajenación de las acciones en caso de incumplimiento.</li> <li>No es necesario inscribir el contrato de depósito en el Registro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El acreedor no asume ninguna responsabilidad por la administración del proyecto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>El acreedor (o tercero de común acuerdo) no asume ninguna responsabilidad por la administración del proyecto.</li> <li>Las partes pueden acordar el procedimiento de ejecución en caso de incumplimiento.</li> <li>El proceso de ejecución acordado puede ser judicial o extrajudicial. En el primer caso, se siguen los procesos del Código Judicial. En el segundo caso, el proceso puede ser tan sencillo o complicado como lo acuerden las partes.</li> <li>No es necesario inscribir el contrato de prenda en el Registro Público.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las partes pueden acordar el procedimiento para la enajenación de las acciones en caso de incumplimiento.</li> <li>No es necesario inscribir el contrato de fideicomiso en el Registro Público.</li> </ul>
Desventajas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los certificados de acciones pueden ser secuestrados por un tercero.</li> <li>Al estar sujeto a secuestro, no es útil como garantía en financiamientos de proyectos porque las acciones no tienen las protecciones legales que ofrece la hipoteca, la prenda y el fideicomiso. Sin embargo, es útil para adquisiciones de proyectos en los que el vendedor entrega los certificados de acciones a un depositario (escrow agent) para que mantenga temporalmente los certificados de acciones hasta que se cumplan las condiciones suspensivas necesarias para que las acciones sean transferidas al comprador.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las acciones siguen siendo propiedad del accionista del proyecto hasta que se termine el proceso de ejecución.</li> <li>La ley impone ciertos requisitos para el procedimiento de ejecución extrajudicial y enajenación de las acciones, haciéndolo menos flexible que en el caso de la prenda y el fideicomiso.</li> <li>A pesar de que la ley permite la ejecución extrajudicial, en la práctica el Registro Público no ha reglamentado los formularios necesarios para la ejecución extrajudicial.</li> <li>Es necesario inscribir el contrato de hipoteca en el Registro Público para que la hipoteca sea oponible ante terceros, lo que además conlleva altos costos de registro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las acciones siguen siendo propiedad del accionista del proyecto hasta que se termine el proceso de ejecución.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No es práctico en financiamientos en los que la sociedad y el accionista del proyecto deben administrar el proyecto.</li> <li>El fiduciario se convierte en accionista del proyecto y asume la responsabilidad por la administración del proyecto, incluyendo la emisión de las resoluciones corporativas y responsabilidades por la mala administración del proyecto.</li> <li>El contrato de fideicomiso debe especificar cómo el fiduciario debe administrar el proyecto.</li> </ul>

## ERIC CARLES

- Eric se enfoca en transacciones financieras complejas que incluyen financiamiento corporativo y de proyectos, mercados de capital, fusiones y adquisiciones.
- Trabaja particularmente con prestamistas, prestatarios y emisores en relación con financiamientos garantizados y no garantizados, ofertas públicas de valores, préstamos sindicados, financiamientos de proyectos y reestructuraciones de deuda.
- Antes de unirse a SIGMA, Eric trabajó como abogado para DLA Piper (EE. UU.), donde representó a instituciones financieras en el financiamiento de proyectos transfronterizos en América Latina y África.
- Georgetown University Law Center, LL.M. in Securities and Financial Regulation (2016-2017)
- Universidad Católica Santa María la Antigua, LL.B. (2012-2016)



### INFORMACIÓN DE CONTACTO:

Plaza 58, Piso 9. Calle 58 Este y Ave. Ricardo Arango  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Telf: +507 201 5150  
Email: [ecarles@sigmalawfirm.com](mailto:ecarles@sigmalawfirm.com)